

# Präambel

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

hat der Rat  
der Samtgemeinde Sögel diese

## 81. Änderung des Flächennutzungsplans

- bestehend aus der Planzeichnung - beschlossen.

Sögel, den 13.10.2005



*[Handwritten Signature]*  
Samtgemeindebürgermeister

## 81. Änderung des Flächennutzungsplans

der Samtgemeinde Sögel  
Mitgliedsgemeinde Groß Berßen

Landkreis Emsland

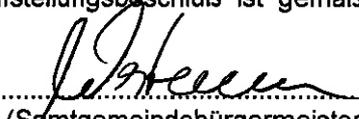
Planverfasser:

Samtgemeinde Sögel  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

# Verfahrensvermerke

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 die Aufstellung der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 30.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 30.10.2003

  
.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

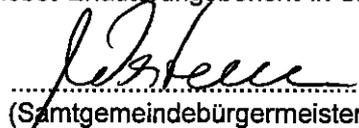
Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 07.07.1999 dem Entwurf der 81. Änderung des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichts zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung und des Erläuterungsberichts haben vom 26.01.2004 bis 26.02.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 26.02.2004

  
.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die 81. Änderung des Flächennutzungsplans nebst Erläuterungsbericht in seiner Sitzung am 13.10.2005 beschlossen.

Sögel, den 13.10.2005

  
.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Verfügung des Landkreises Emsland (A.Z.:.....) vom heutigen Tage unter Auflage/mit Maßgaben/mit Ausnahme der durch ..... kenntlich gemachten Teile gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Oldenburg, den .....2005

.....  
(Genehmigungsbehörde)

Der Rat der Samtgemeinde Sögel ist den in der Genehmigungsverfügung vom.....2004 A.Z.: .....) aufgeführten Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen in seiner Sitzung am ..... 2005 beigetreten.

Die 81. Änderung des Flächennutzungsplans hat wegen der Auflagen/Maßgaben/Ausnahmen vom .....2005 bis .....2005 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... 2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den .....2005

.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB am .....2005 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Die 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am .....2005 wirksam geworden.

Sögel, den .....2005

.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

Innerhalb von zwei Jahren nach Wirksamwerden der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Verletzung von Vorschriften beim Zustandekommen der 81. Änderung des Flächennutzungsplans nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....2007

.....  
(Samtgemeindebürgermeister)

## Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: ALK

M 1 : 5.000

Herausgegeben vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungserlaubnis erteilt für die Samtgemeinde Sögel durch das Katasteramt Meppen.

## Planzeichenerklärung

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

### 1. Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

### 2. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von 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



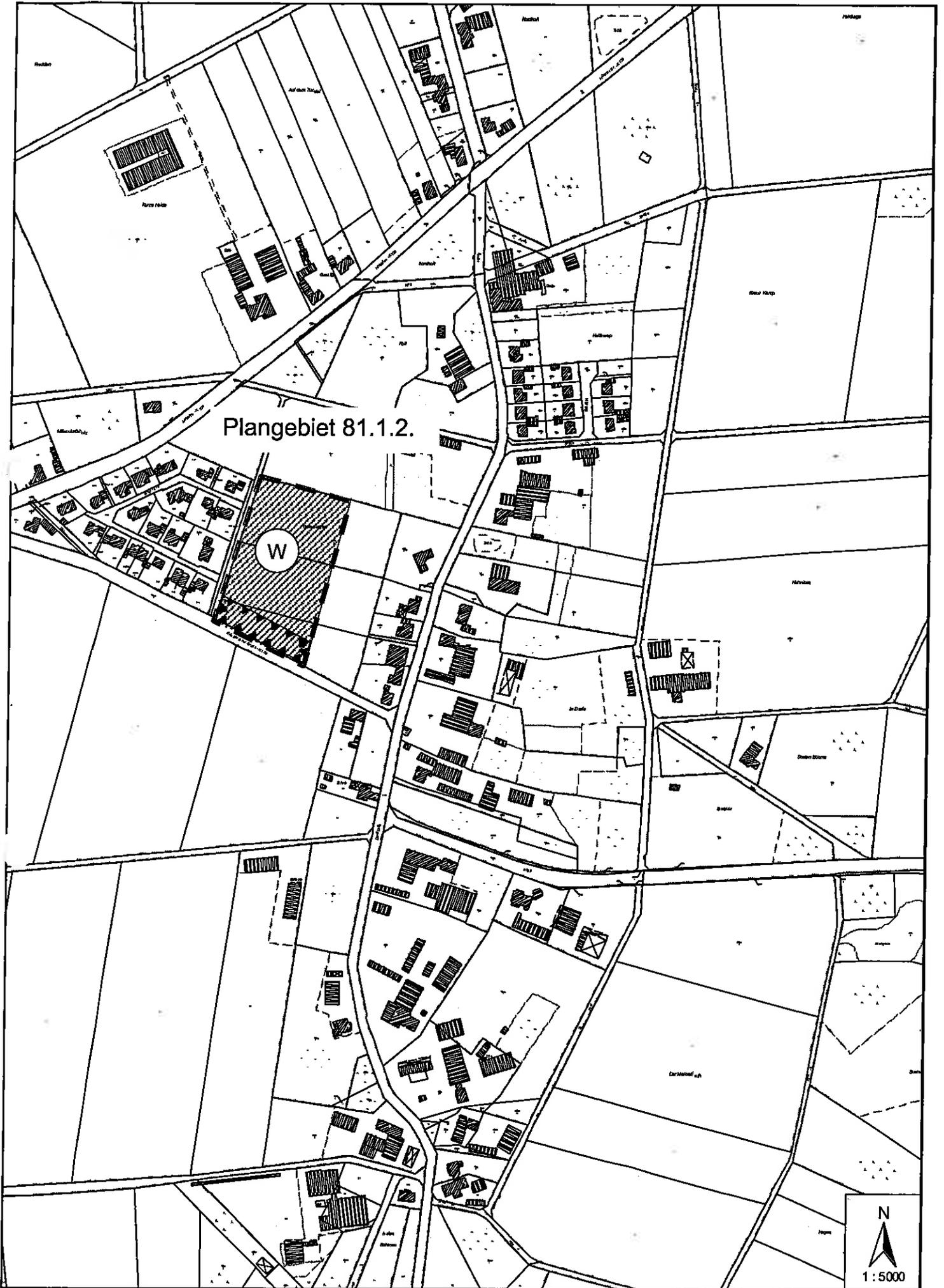
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 81. Änderung des Flächennutzungsplans

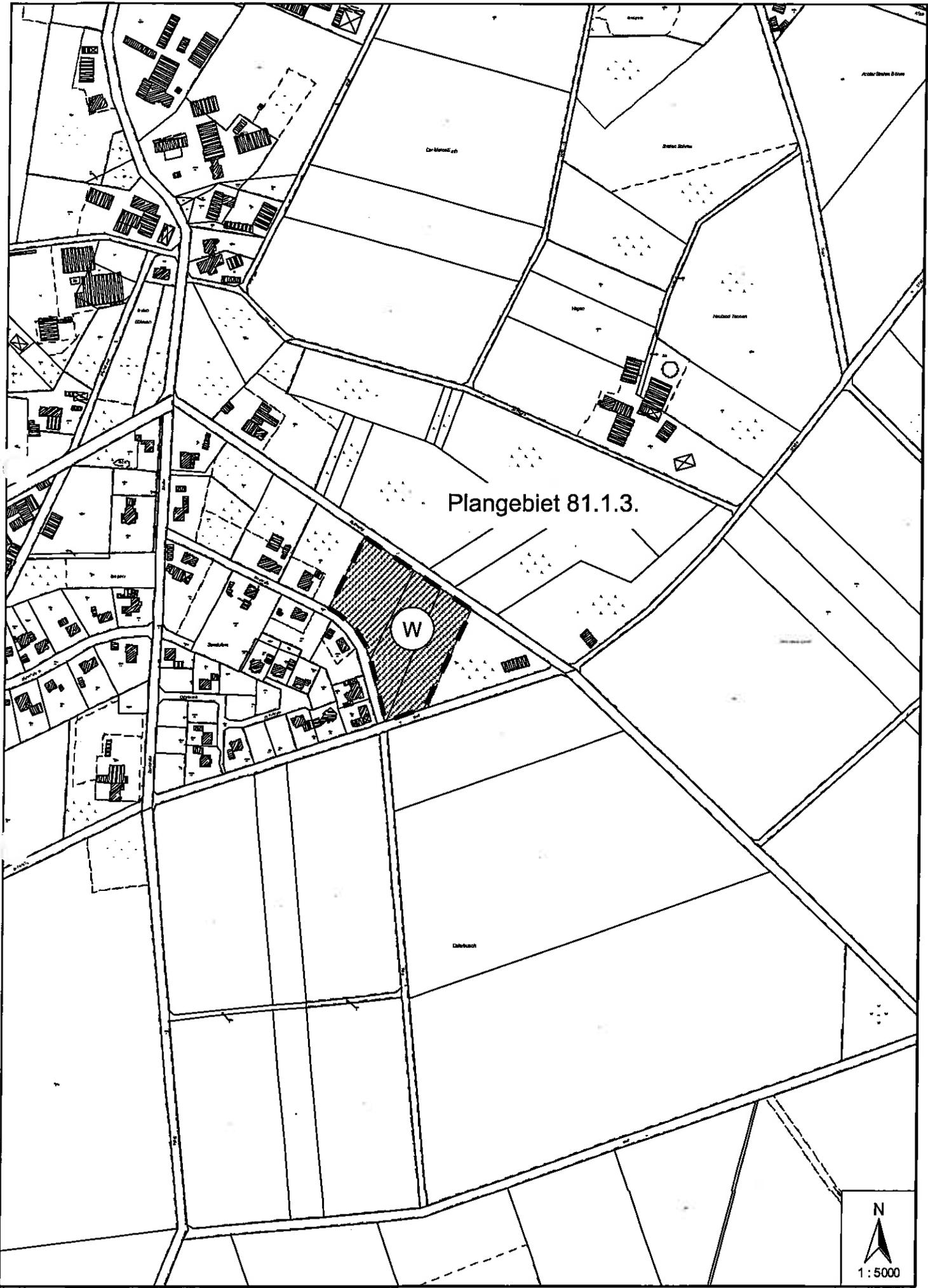
Hinweis: -nachrichtliche Übernahme-

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes 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.

Plangebiet 81.1.2.

W





Plangebiet 81.1.3.

W

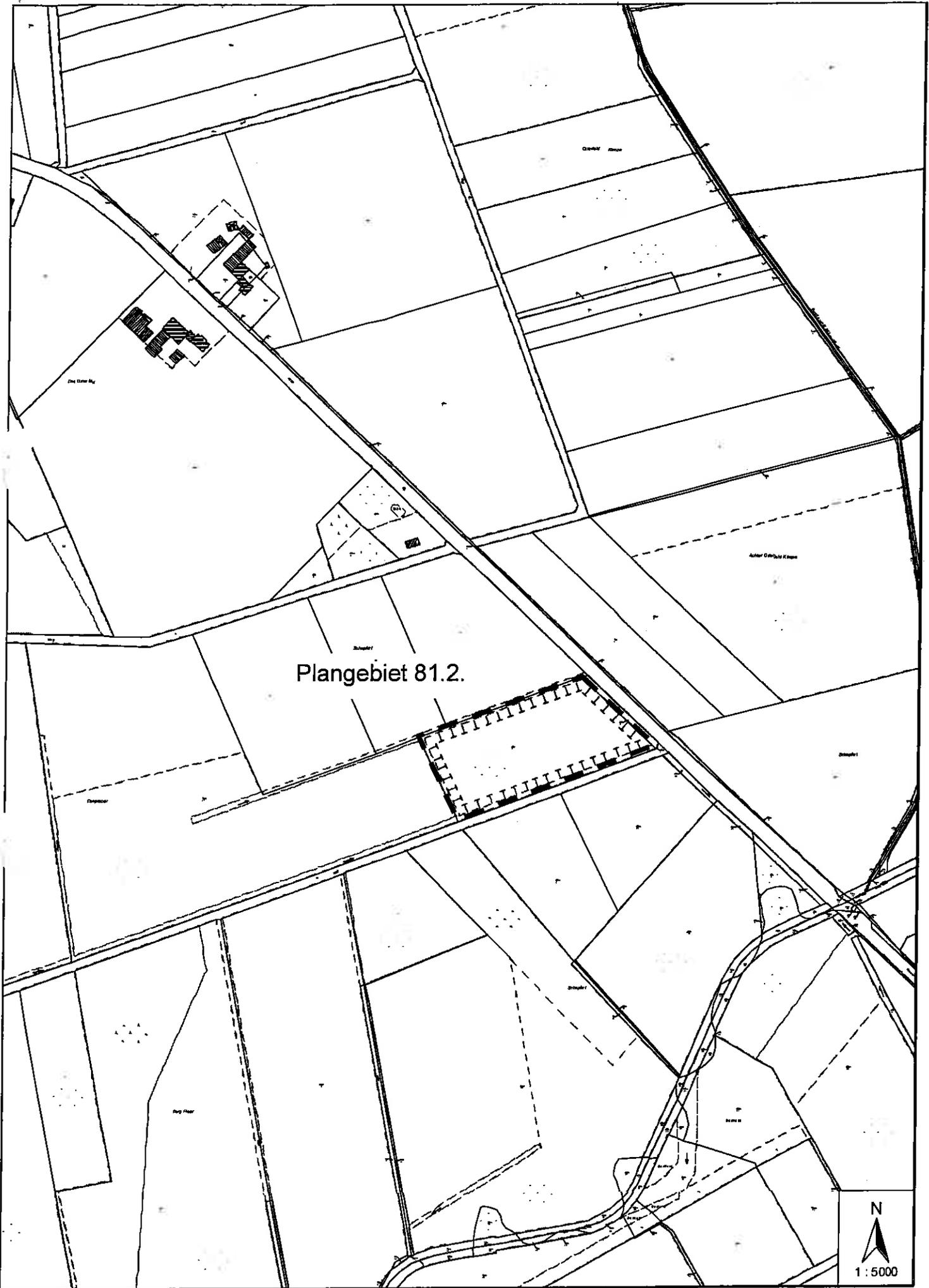


1:5000

Plangebiet 81.2.

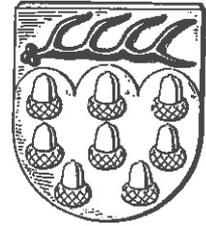


1 : 5000



# **Samtgemeinde Sögel**

**Der Samtgemeindebürgermeister**



**49751 Sögel**  
**Ludmillenhof**

## **Erläuterungsbericht**

**zur 81. Änderung des  
Flächennutzungsplans der  
Samtgemeinde Sögel**

**Mitgliedsgemeinde Groß Berßen**

**81.1. Wohnbauflächen**

**81.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur  
Pflege und zur Entwicklung von Natur  
und Landschaft**

**U 2/13.10.2005**

# **Erläuterungsbericht**

zur 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Sögel, Landkreis Emsland

## **Gliederung**

### **1. Wohnbauflächen (Plangebiete 81.1.2. und 81.1.3.)**

- 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. Umweltverträglichkeitsprüfung

### **2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Plangebiet 81.2.)**

- 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. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

### **3. Hinweise**

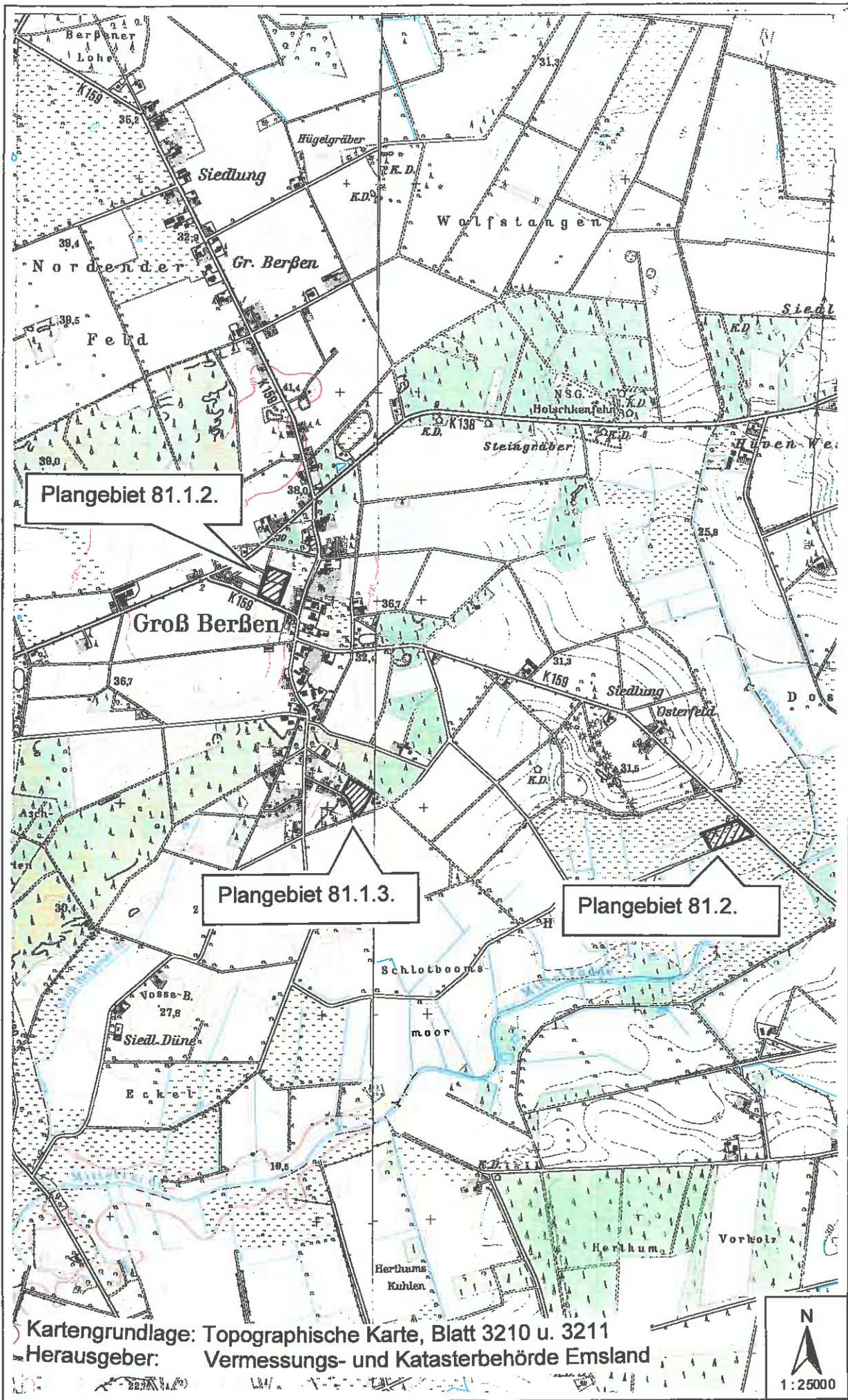
### **4. Beteiligung der Bürger**

### **5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

### **6. Bearbeitung**

### **7. Abwägung**

### **8. Verfahrensvermerke**



Kartengrundlage: Topographische Karte, Blatt 3210 u. 3211  
 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterbehörde Emsland



## **1. Wohnbaubauflächen (Plangebiet 81.1.2. und 81.1.3.)**

### **1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Plangebiet 81.1. der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel besteht aus zwei Teilflächen. Die Plangebiete 81.1.2. liegt im Norden, das Teilgebiet 81.1.3. liegt im Süden der Ortslage der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen. Die Flächen liegen insgesamt südlich der Kreisstraße K 138 und schließen unmittelbar an vorhandene Wohnbebauung. Die genaue Abgrenzung der Plangebiete 81.1.2. und 81.1.3. ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

### **1.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes**

#### **1.2.1. Größe des Gebietes**

Das Plangebiet 81.1. der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel umfasst eine Fläche von insgesamt 3,26 ha in der Ortslage der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen. Die Größe des Plangebietes 81.1.2. beträgt 1,748 ha. Das Plangebiet 81.1.3. wird mit 1,512 ha dargestellt.

#### **1.2.2. Vorhandene Nutzung des Gebietes**

Die Flächen innerhalb der Plangebiete stellen sich überwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Weide- und Ackerflächen dar. Nördlich der K 159 liegt das Plangebiet 81.1.2. und wird jeweils im Westen und Osten durch vorhandene Bebauung abgegrenzt. Die Flächen werden überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Im Süden werden Teilflächen als Weide genutzt. Das Plangebiet 81.1.3. wird ausschließlich als Pferdeweide genutzt und schließt nordöstlich an das Baugebiet „Unter den Sandufern II“ der Gemeinde Groß Berßen.

#### **1.2.3. Planerische Vorgaben**

##### **1.2.3.1. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan**

Die Flächen des Plangebietes 81.1.2. und 81.1.3. sind im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Darüber hinaus befinden sich die Plangebiete in einem „Gebiet zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen“.

Die Plangebiete grenzen unmittelbar an bereits vorhandene und im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen in der Ortslage der Gemeinde Groß Berßen. Die im Bereich der Ortslage verlaufenden Kreisstraßen K 138 und K 159 sind als Verkehrsflächen, hier: überörtliche Straße, dargestellt.

##### **1.2.3.2. Aussagen der Regional- und Landesplanung**

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen aus dem Jahre 1994 weist für das Plangebiet keine Vorrangfunktionen aus. Als Vorsorgegebiet sind die Änderungsflächen für die Trinkwassergewinnung und für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Emsland von 2000 werden die Plangebiete 81.1.2. und 81.1.3. dem Siedlungsbereich zugeordnet. Die Planbereiche liegen darüber hinaus in einem Vorsorgegebiet für

Trinkwassergewinnung. Gemäß RROP sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, dass die Vorsorgegebiete für die Wassergewinnung nicht beeinträchtigt werden. Die nördlich verlaufende Kreisstraße K 138 ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ gekennzeichnet.

(Quellen: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen, 1994 und Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland, 2000)

### **1.2.3.3. Landschaftsrahmenplan**

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten bzw. für den Naturschutz wertvollen Gebiete im Änderungsgebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung vor. Des Weiteren sind keine Darstellungen im Landschaftsrahmenplan vorhanden, die das Plangebiet betreffen.

(Quellen: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

### **1.2.3.4. Aussagen der Waldfunktionskarte**

Nach der Waldfunktionskarte kommt den Teilflächen des Änderungsgebietes 81.1. keine Schutzfunktion zu.

In geringer Entfernung zur Teilfläche 81.1.2. ist eine Restwaldfläche mit Bedeutung für die Landschaftsökologie, Landschaftsbild und Lokalklima ausgewiesen.

Angrenzend an die Teilfläche 81.1.3. ist eine Waldfläche mit mittlerer Bedeutung für Klima- und Bodenschutz dargestellt.

(Quelle: Waldfunktionenkarte Niedersachsen, L 3310 Haselünne, M. 1 : 50.000, Stand 1978)

### **1.2.3.5. Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet 81.1. vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden.

## **1.3. Inhalt der Planänderung**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes 81.1. werden ausschließlich als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die im bisherigen Verfahren dargestellten Wohnbauflächen des Plangebietes 81.1.1. und gemischte Bauflächen des Plangebietes 81.1.2. sind nicht mehr Bestandteil der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine differenzierte Darstellung bzw. Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Bauflächen ist im Bebauungsplan zu erarbeiten. Eine Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung ist ebenfalls nicht aufgenommen und bleibt der verbindlichen Bauleitplanung somit vorbehalten.

Im Bereich des Plangebietes 81.1.2. ist entlang der K 159 auf Grund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine ca. 25 m tiefe „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ dargestellt.

In der Flächenstatistik sind die Wohnbauflächen des Plangebietes 81.1.2. mit 1,748 ha und des Plangebietes 81.1.3. mit 1,512 ha ausgewiesen. Insgesamt werden 3,26 ha Wohnbaufläche dargestellt.

## **1.4. Ziel und Absicht der Planänderung**

### **1.4.1. 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 die Samtgemeinde Sögel entgegen der allgemeinen negativen Bevölkerungsentwicklung im ländlichen Raum ihre Einwohnerzahl festigen. In der Gemeinde Groß Berßen wurden die Wohnbedürfnisse bisher überwiegend innerhalb der ursprünglichen Ortslage durch eine Bebauung der Baulücken abgegolten. Darüber hinaus sind südlich der Kreisstraße K 138 vier Wohngebiete entstanden, die zwischenzeitlich erschöpft sind.

Das Bedürfnis der nachwachsenden Generation, in einer zukunftssicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, dass auch weiterhin ausreichende Wohnbauflächen vorgehalten werden.

Die Samtgemeinde Sögel sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das dargestellte Plangebiet in der Gemeinde Groß Berßen als Wohnbaufläche darzustellen. Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild erreicht werden.

### **1.4.2. Planungsabsicht**

Mit der vorliegenden 81. Änderung des Flächennutzungsplans möchte die Samtgemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der Ortslage der Gemeinde Groß Berßen erzielen. Die ausgewiesenen Bauflächen sollen der Gemeinde Groß Berßen zur Deckung des langfristigen Bedarfs dienen. In der Gemeinde Groß Berßen wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich ca. 5 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Aus den dargestellten Bauflächen könnten ca. 30 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet 81.1. wäre somit der mittelfristige Flächenbedarf für fünf bis sechs Jahre gedeckt.

### **1.4.3. Standortwahl**

Die Gemeinde Groß Berßen stellt sich als typisches Straßendorf dar. Die Ansiedlung der Bebauung erfolgte hierbei entlang der „Lange Straße“ im Norden sowie der „Dorfstraße“ im Süden. Die Ortslage ist daher stark in Nord-Süd-Richtung geprägt und wird durch die Kreisstraße K 138 zerschnitten. Nördlich der K 138 ist überwiegend eine lockere Bebauung entlang der „Lange Straße“ bis zur Landesstraße L 54 vorhanden. Die Bebauung im südlichen Ortsbereich orientiert sich überwiegend entlang der „Dorfstraße“. Eine Verdichtung der Ortslage konnte südlich der K 138 durch die Festsetzung der Baugebiete „Holtkamp“ und „Mittendorfsholz“ erreicht werden. Innerhalb des südlichen Ortsteiles der Gemeinde Groß Berßen ist darüber hinaus ein weiterer Siedlungsansatz im Bereich „Dorfstraße/Blumenstraße“ vorhanden. Die hier festgesetzten Baugebiete „Unter den Sandufern“ und „Unter den Sandufern II“ stellen die südlichste Begrenzung der bebauten Ortslage dar.

Die Ausweisung von Bauflächen erfolgte somit in der Gemeinde Groß Berßen überwiegend südlich der Kreisstraße K 138. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Arbeitspapier zur Beurteilung der im Zusammenhang bebauten

Ortslage gemäß 34 BauGB ausgearbeitet. In der Darstellung sind die vorgenannten bebauten Flächen als inselförmige Bereiche vorzufinden, die jedoch keinen großflächigen Zusammenhang bilden.

Mit der vorliegenden 81. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorhandenen Siedlungsansätze im Bereich der Ortslage der Gemeinde Groß Berßen weiter fortgeführt und miteinander verkettet werden.

Der Standort der dargestellten Wohnbauflächen beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der Gemeinde Groß Berßen eine vorteilhafte Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von langfristig benötigtem Wohnraum geeignet. Die Fortführung der bereits vorhandenen Siedlungsansätze und der Vernetzung untereinander entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **1.5. Erschließung**

### **1.5.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die Plangebiete 81.1.2. und 81.1.3. sollen an das örtliche und überörtliche Verkehrswegenetz angeschlossen werden. 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 81.1. wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die Abwässer aus den Plangebieten 81.1.2. und 81.1.3. werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. 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 mittleren Durchlässigkeitswertes des anstehenden Bodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers überwiegend uneingeschränkt möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwasser wird hierbei grundsätzlich Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt. 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 soweit dieses erforderlich ist 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird ein hydraulischer Nachweis bezüglich der schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen.

#### **1.5.4. Trink- und Brauchwasserversorgung**

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserverband "Bourtanger Moor" mit Sitz in Meppen erfolgen.

#### **1.5.5. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

#### **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

Die Plangebiete 81.1.2. und 81.1.3. in der bebauten Ortslage der Gemeinde Groß Berßen liegen im näheren Umfeld der Kreisstraßen K 138 und K 159. Bei der Beurteilung möglicher Auswirkungen bezüglich Straßenverkehrslärm auf die geplanten Wohnbauflächen ist das Plangebiet 81.1.2. näher zu betrachten.

Das Plangebiet 81.1.2. befindet sich unmittelbar nördlich der Kreisstraße K 159. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der K 159 innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt auf Grundlage einer Prognose für das Jahr 2010.

Verkehrsdaten nach Angabe des Landkreises Emsland, Amt für Straßenbau, im Bereich der OD K 159 eine DTV 761 Kfz/24h

ausgerichtet auf das Jahr 2010 folgende Prognose:

DTV 800 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 48 Kfz/h; p = 15 %
		M nachts	= 6 Kfz/h; p = 15 %

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

tags	L 25/m	= 57,5 dB(A)
nachts	L 25/m	= 48,5 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2

für unterschiedliche Straßenoberflächen

L StrO = - 0,5 dB(A)

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar im Bereich der Ortstafel, sodass eine Geschwindigkeit von 50 km/h zu berücksichtigen ist.

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Bild 4

für zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h

L V = - 2,0 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 53

tags	Lr	= 55,0 dB(A)
nachts	Lr	= 46,0 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 K 159 im Bereich des Nachtwertes geringfügig um 1,0 dB (A) überschritten.

Zur Einhaltung der Werte sind daher nur geringfügige Maßnahmen entlang der Kreisstraße K 159 vorzusehen. Parallel zur K 159 ist hierfür eine ca. 25 m breite „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ dargestellt. Zur Erreichung eines ausreichenden Abschirmwertes von ca. 1 dB ist im Bebauungsplanverfahren ggf. zu prüfen, in wieweit durch Stellung sowie Anordnung der baulichen Anlagen, bzw. durch eine Eingrünung mit Lärmschutzwall eine Minderung der Lärmpegel erfolgen kann.

### **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**

Im Bereich der Ortslage der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Der Immissionsbereich dieser Betriebe wurde durch das „Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen“ der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 12.09.2005 erfasst.

Das Gutachten wurde auf der Grundlage der GIRL erstellt, da eine einfache Ermittlung nach den VDI Richtlinien aufgrund der Kumulation der Geruchsemissionen nicht möglich war.

Die fachliche Beurteilung ist dem Erläuterungsbericht als Anlage beigefügt.

### **1.6.5. 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 § 3 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.

Nach Prüfung der im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfassten Altablagerungen ist festzustellen, dass keine „Altlasten“ im o. g. Untersuchungsbereich vorzufinden sind.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und Prüfung der vorhandenen Unterlagen eine Beeinträchtigung des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

## **1.7. Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **1.7.1. Naturräumliche Einordnung**

#### **1.7.1.1. Naturraum**

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Sögel-Linderner Geest, die sich innerhalb der Haupteinheit Hümmling befindet. Dieses Geestgebiet ist ein sandig-lehmiges Grundmoränenland. In nordöstlicher Richtung verlaufende, flach gewölbte Geestrücken werden durch kleine Niederungen gegliedert. Parallel zu diesen verlaufen breite, meist stark versumpfte Niederungen (Nord-, Mittel- und Südradde). Kennzeichnende Landschaftselemente sind:

- Hügelige Grundmoränen mit wechselnd sandigen und lehmigen, meist frischen bis staufeuchten Böden (Podsolböden oder podsolierte Braunerden) und dementsprechend Stieleichen-Birkenwald- oder Buchen-Traubeneichenwald-Standorten. Heute herrscht Ackernutzung (alte Eschböden) mit vereinzelt eingesprengten Laubwaldparzellen sowie größere Nadelholzaufforstungen auf Dünenfeldern vor. Restbestände an Heideflächen sind noch erhalten. Grünland herrscht in einzelnen, kleinen, in die Geest hineingreifenden Niederungen vor.
- Breite, stark versumpfte, ausgedehnte Flachmoore enthaltende Niederungen (hier: Nord- und Mittelradde) mit natürlichen Erlen- und randlich auch Birkenbruch-Standorten. Diese tragen mäßig ertragreiches Grünland. In den letzten Jahren ist auch eine Zunahme der Ackernutzung in den Niederungsbereichen festzustellen.

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

### 1.7.1.2. Boden

Das Teilgebiete 81.1.2. des Änderungsgebietes liegen in der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest. Hier herrschen mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund und örtlich auch Unterboden vor. Geschiebedecksand über Geschiebelehm mit z.T. Flugsanddecke stellen das Ausgangsmaterial der Bodenbildung dar. Es haben sich hieraus Braunerden, Braunerden-Pseudogleye und örtl. Pseudogleye gebildet.

Die Teilfläche 81.1.3. liegt in der grundwasserfernen hügeligen Geest. In diesem Bereich sind trockene nährstoffarme, lockere leicht verwehbare Sandböden vorherrschend. Aus dem Ausgangsmaterial Dünensand haben sich Podsole und Ranker gebildet.

(Quelle: Bodenübersichtskarte, Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997; Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Hannover, 1977)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden drei Bohrungen durchgeführt (siehe Anlage 1.1 und 1.2). Das Bodenprofil in den Teilgebieten 81.1.2. und 81.1.3. weist als Bodenart Sande auf. Als Bodentyp können Braunerden angesprochen werden.

### 1.7.1.3. Klima

Das Änderungsgebiet zählt klimatisch zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81 %. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

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

#### 1.7.1.4. Potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Das nördliche Teilgebiet 81.1.2. liegt im Bereich des Buchen-Traubeneichenwald-Gebietes der Lehm- und Flottsandböden des niedersächsischen Tieflandes. Örtlich kommen auch frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder vor. Heute herrscht eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Das südliche Teilgebiet 81.1.3. liegt im Bereich des Stieleichen-Birkenwald- Gebietes der geringen Quarzböden. Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde dieses Gebiet durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte eine Umwandlung in Kiefernforste, Äcker und Grünland.

(Quelle: Karte der potenziell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M 1:500.000)

#### 1.7.1.5. Landschaftsbild

Direkt nördlich der Kreisstraße K 159 liegt das Teilgebiet 81.1.2. und wird überwiegend ackerbaulich bewirtschaftet. Im Süden werden zwei schmale Streifen als Weide genutzt. Nördlich grenzt eine weitere Ackerfläche an. Westlich und östlich sind eine Neubausiedlung bzw. alte Hofstellen vorhanden. Die Hofstellen sind z.T. von älteren Gehölzen umgeben. Landschaftsbildprägend sind im Norden außerhalb des Plangebietes liegende ältere Gehölzbestände. Südlich der K 159 setzt sich die offene Ackerflur fort. Aufgrund der fehlenden gliedernden und raumbildenden Elemente ist das Landschaftsbild in diesem Teilgebiet überwiegend negativ beeinträchtigt. Positiv wirkt sich der im Norden und Osten vorhandene ältere Baumbestand und Gebäudesubstanz auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Das Teilgebiet 81.1.3. wird als Pferdeweide genutzt. Es grenzt im Süden an die Sandstraße und im Norden an den hier unbefestigten Finkenweg. Der Finkenweg stellt die Grenze zu einem älteren Nadelwaldbestand aus überwiegend Lärche dar. Westlich und östlich grenzt ein jüngerer Fichtenbestand an. In der südlichsten Ecke des Plangebietes ist eine Eichenbaumgruppe vorhanden. Landschaftsbildprägend sind die das Plangebiet umgebenden Nadelwaldbestände mit zum Teil Eichen bestandenen Waldrändern sowie die Eichenbaumgruppe im Süden. Insgesamt ist das Landschaftsbild hier als nicht wesentlich negativ beeinträchtigt anzusehen. Das verhältnismäßig kleinparzellierte Weidegrünland, umgeben von Waldflächen und jüngerer Siedlungsstruktur ist Teil einer insgesamt abwechslungsreichen Ortsrandlage.

#### 1.7.2. Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet bestehend aus den zwei Teilflächen umfasst insgesamt eine Flächengröße von etwa 3,26 ha.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2. Eine Artenliste der kartierten Pflanzen gibt die Anlage 3 wieder.

##### Teilgebiet 81.1.2.:

##### Acker (A)

Der überwiegende Teil des Gebietes wird als Acker genutzt. Der Acker grenzt im Süden an eine kleine Grünlandparzelle, im Westen an eine Erschließungsstraße, im Osten an ältere Hofstellen mit einzelnen randlichen Gehölzen und im Norden an eine weitere Ackerparzelle. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

### Intensivgrünland (GI)

Eine als Grünland genutzte Parzelle grenzt südlich an die Kreisstraße K 159 und nördlich an die o.g. Ackerfläche an. Im Osten schirmt eine Hecke die Grünlandfläche von dahinter liegender Bebauung ab. An der westlichen Grenze verläuft eine Straße zu dem sich anschließenden neueren Wohngebiet. Das Grünland wird intensiv als Weide genutzt. Die Grasnarbe setzt sich überwiegend aus Deutschem Weidelgras zusammen. Daneben sind vereinzelt Wiesenlieschgras, Gewöhnlicher Löwenzahn, Herbstlöwenzahn und Rainfarn vertreten.

#### Teilgebiet 81.1.3.:

### Intensivgrünland (GI)

Das Teilgebiet an der Sandstraße wird nahezu ausschließlich als Weidegrünland genutzt. Es setzt sich aus mehreren Parzellen zusammen. Diese grenzen im Südwesten an die Sandstraße, im Nordosten an den Finkenweg sowie im Westen und Osten jeweils an Fichtenbestände. Die Grasnarbe setzt sich überwiegend aus häufigen anspruchslosen Arten zusammen. Die auch der fortwährenden Trittbelastung gewachsen sind.

### 1.7.3. Bestandsbewertung

Im Folgenden werden die untersuchten Flächen auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996) bewertet.

#### Acker (A) des Teilgebietes 81.1.2.

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung der Bodenlebewesen. 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 Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen.

Die Ackerflächen (AS) werden mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt.

#### Intensivgrünland (GI) der Teilgebiete 81.1.2. und 81.1.3.

Das Grünland der beiden Teilflächen wird intensiv als Pferdeweide genutzt. Die Grasnarbe setzt sich nur aus wenigen, dünge- und trittunempfindlichen Arten zusammen. Aufgrund dieser Bedingungen weisen die Flächen nur einen geringen ökologischen Wert auf. Spontanvegetation kann sich nur in äußersten Randbereichen entwickeln. Durch die intensive Nutzung, wie häufige Mahd mit hohem Düngeinsatz oder ganzjährige dichte Beweidung, bietet es nur wenigen anspruchslosen Arten einen Lebensraum. Intensivgrünland wird mit einem Wertfaktor von 2 berücksichtigt.

### 1.7.4. Ermittlung und Beurteilung des Eingriffs

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet, die wie folgt abgeschätzt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit der Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Der

Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt.

Es ist von einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit und einem lokalklimatisch geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur auszugehen.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfolgt durch Versiegelung und Verdichtung eine Verminderung des Bodenlebens und eine Verdrängung typischer Arten.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der Nutzungsänderung werden die Flächen, die sich heute als unbebaute Flächen darstellen, völlig verändert. Um die entstehenden Baukörper langfristig in die Landschaft einzubinden, ist eine Begrünung erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild weist das Änderungsgebiet in keinem der drei Teilgebieten eine besondere Bedeutung auf.

Entscheidend für die Erheblichkeit sind u.a. die Dauer der Wirkung des Vorhabens und die Größe der beeinträchtigten Fläche. Zusammenfassend sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen als erheblich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

#### **1.7.5. Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.

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 und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in den Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 – 28 c Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. 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 sowie der Wirtschaft bedeutsame öffentliche Belange sind, sind nach Überzeugung der Samtgemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

#### **1.7.6. Kompensationsmaßnahmen**

##### **1.7.6.1. Vermeidungsmaßnahmen**

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagsmodell belegt.

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen. Die Gartenflächen (PH) stellen ein Potenzial für Flora und Fauna innerhalb der künftigen Wohngebiete dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich wird, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit dem Wertfaktor 1 bei der Bilanzierung berücksichtigt.
- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert werden. Somit verbleibt das Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon ist eine Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.
- Die am Rand des Teilgebietes 81.1.3. vorhandene kleine Baumgruppe soll erhalten bleiben. Sie dient der landschaftlichen Eingrünung des Gebietes.

#### **1.7.6.2. Interne Kompensationsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen)**

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt. Diesen Maßnahmen wird nach einer textlichen Beurteilung ein Wertfaktor nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell zugeordnet:

- Die entstehenden Wohnbaugebiete sollen durch Hecken aus Bäumen und Sträuchern der potenziell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft und zu bestehenden Waldflächen eingebunden werden. Entlang der östlichen Grenze und nördlichen Grenze des Teilgebietes 81.1..3. sowie entlang der südlichen Grenze des Teilgebietes 81.1.2. werden jeweils 5 m breite Gehölzstreifen entstehen. Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Nutzungen und ermöglichen vielfältige Wechselbeziehungen.
- Die Gehölzstreifen (HSE) werden bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von den Straßenverkehrsflächen werden mindestens 20 % nicht versiegelt sondern als Straßenbegleitgrün entwickelt. Im Bereich der unversiegelten Flächen sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Die Straßenbäume tragen zur Ein- und Durchgrünung der Wohngebiete bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potenziell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima innerhalb der Teilgebiete und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt. Die restliche unversiegelte Straßenverkehrsfläche wird als Straßenbegleitgrün mit dem Wertfaktor 1 berücksichtigt.

#### **1.7.7. Eingriffsbilanzierung**

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel: Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheit (WE)

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotope wurden unter der Ziffer 1.7.3. beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Teilgebiet 81.1.2.	17.480 qm		
Ackerflächen (A)	13.300 qm	1 WF	13.300 WE
Intensivgrünland (GI)	4.180 qm	2 WF	8.360 WE
Teilgebiet 81.1.3.	15.120 qm		
Intensivgrünland (GI)	15.120 qm	2 WF	30.240 WE
Gesamtfläche	32.600 qm	Summe	51.900 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 51.900 WE vorhanden.

Unter den Ziffern 1.7.6.1 und 1.7.6.2 wurden Kompensationsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart/Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Teilgebiet 81.1.2.	17.480 qm		
Wohngebiet (GRZ 0,4)	14.830 qm		
versiegelt (40 %) (X)	5.932 qm	0 WF	0 WE
Gärten (60 %) (PH)	8.898 qm	1 WF	8.898 WE
Straßenverkehrsfläche	1.850 qm		
versiegelt (80 %) (X)	1.480 qm	0 WF	0 WE
Straßenbäume (20 %) (HE)	370 qm	2 WF	740 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	800 qm	3 WF	2.400 WE
Teilgebiet 81.1.3.	15.120 qm		
Wohngebiet (GRZ 0,4)	12.640 qm		
versiegelt (40 %) (X)	5.056 qm	0 WF	0 WE
Gärten (60 %) (PH)	7.584 qm	1 WF	7.584 WE
Straßenverkehrsfläche	1.400 qm		
versiegelt (80 %) (X)	1.120 qm	0 WF	0 WE
Straßenbäume (20 %) (HE)	280 qm	2 WF	560 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.080 qm	3 WF	3.240 WE
Gesamtfläche	32.600 qm	Summe	23.422 WE

Auf dem Plangebiet liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 23.422 WE vor.

Nach Abzug des Kompensationswertes (23.422 WE) vom Eingriffsflächenwert (51.900 WE) entsteht ein Kompensationsdefizit von 28.478 WE. Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen

Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit von 28.478 WE. Es ist daher eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig. Diese Kompensationsmaßnahme 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. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zul. geändert am 27. Juli 2001 besteht für in der Anlage 1 zum UVPG aufgeführte Vorhaben eine UVP-Pflicht, wenn die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG).

Mit der vorliegenden Planung sind Wohnbaugebiete mit einer Größe von ca. 3,26 ha dargestellt. Für Straßen und überbaubaren Flächen ist mit einer Versiegelung in der Größenordnung von etwa 1,36 ha auszugehen. Die Versiegelung von insgesamt ca. 13.600 m<sup>2</sup> überschreitet den nach Anlage 1, Punkt 18.7 UVPG zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall verpflichtenden Prüfwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht. Die allgemeine Vorprüfung wäre darüber hinaus im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

## **2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Plangebiet 81.2.)**

### **2.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das dargestellte Plangebiet der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel, hier: 81.2. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ liegt südöstlich der Gemeinde Groß Berßen im Niederungsbereich der Mittelradde und grenzt unmittelbar an die Kreisstraße K 159. Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

### **2.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes**

#### **2.2.1. Größe und vorhandene Nutzung des Plangebietes**

Das dargestellte Plangebiet 81.2. umfasst eine Fläche von insgesamt 19.350 qm in der Gemeinde Groß Berßen.

Die Fläche liegt unmittelbar westlich der Kreisstraße K 159 im Niederungsbereich der Mittelradde und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

#### **2.2.2. Bisherige Darstellung der Plangebiete im Flächennutzungsplan**

Die Fläche des Plangebietes 81.2. ist im noch gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

Die östlich angrenzende Kreisstraße K 159 ist als Verkehrsfläche, hier: überörtliche Straße, dargestellt.

#### **2.2.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms**

Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 2000 weist das Plangebiet 81.2. als Vorsorgegebiet für Landwirtschaft sowie für Erholung aus. Der Planbereich ist darüber hinaus als Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung gekennzeichnet.

#### **2.2.5. Landschaftsrahmenplan**

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Emsland 2001 sind keine Darstellungen bezüglich des Plangebietes 81.2. vorhanden.

#### **2.2.6. Aussagen der Waldfunktionskarte**

In der Waldfunktionskarte werden zum Plangebiet 81.2. keine Aussagen getroffen.

#### **2.2.7. Naturschutzrechtliche Vorgaben**

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche innerhalb des Plangebietes vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden.

#### **2.3. Inhalt der Planänderung**

Das Plangebiet 81.2. 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 von Misch- und Wohnbauflächen (Plangebiet 81.1.) im Bereich der bebauten Ortslage der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Hierfür sind trotz der geplanten internen Kompensationsmaßnahmen, die im Plangebiet 81.1. selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Die Ersatzmaßnahmen sollen die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

Die Gemeinde Groß Berßen ist hierbei Träger der Maßnahme und wird die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen auf den Flächen des Plangebietes 81.2. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführen und sicherstellen.

#### **2.5. Auswirkung auf Natur und Landschaft**

##### **2.5.1. Beschreibung und Bewertung der Ersatzflächen**

Zur externen Kompensation steht eine landwirtschaftliche Nutzfläche unweit der Mittelradde südöstlich von Groß Berßen zur Verfügung (Flurstück 24/1, Flur 13, Gemarkung Groß Berßen, 19.350 qm).

Die Fläche stellt sich derzeit als Grasacker dar. Die Ansaat erfolgte im Herbst diesen Jahres. Sie setzt sich im Wesentlichen aus Weidelgras zusammen. Vor der Grünlandeinsaat wurde die Fläche als Acker bewirtschaftet. Der Grasacker wird in

Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit einem Bestandswert von 1 beurteilt.

Die Kompensationsfläche ist ringsum von einem Vorfluter umgeben. Der nordöstliche Abschnitt des Grabens weist dabei einen dichten Schilfrohrbestand auf. Die übrigen Grabenabschnitte sind in den Böschungsbereichen überwiegend mit Quecke, Brennessel, Schmalblättrigem Weidenrösschen und vereinzelt Flatterbinse bewachsen. Abschnittsweise ist auch die Wasserlinse vertreten.

### **2.5.2. Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen zur Aufwertung der Ersatzflächen**

Auf der Kompensationsfläche soll künftig eine extensive Grünlandnutzung durchgeführt werden. Die Flächen sind über eine Dauer von ca. 3 Jahren nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten (regelmäßiges Düngen, regelmäßige Bewirtschaftung) als normales Grünland zu nutzen. Die Entnahme einer Bodenprobe kann hier nähere Auskünfte über den Düngbedarf der Böden geben. Nach ca. 3 Jahren ist die Bewirtschaftung der Flächen nach einer genauen Beobachtung und Beurteilung der bisherigen Entwicklung langsam von einer eher intensiven auf eine extensive Form umzustellen.

Die Fläche wird im Planzustand aufgrund der Sicherung und Festlegung der extensiven Nutzung als mesophiles Grünland feuchter Standorte (GMF) mit 3 Wertfaktoren beurteilt.

Durch die Aufwertung um den Wertfaktor 2 stehen 38.700 Werteinheiten auf der Kompensationsfläche zur Verfügung.

### **2.5.3. Schlussbetrachtung**

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung steht eine Kompensationsfläche an der Mittelradde in der Gemeinde Groß Berßen zur Verfügung (Plangebiet 81.2.). Innerhalb des Planbereichs 81.1. liegt ein Kompensationsdefizit von 28.478 WE vor. Dieses Defizit wurde überschlägig ermittelt und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Bei der externen Kompensationsfläche liegt ein Ist-Wert von 1 WF (Grasacker) vor. Eine Umwandlung zu extensiv genutzten Grünland (Bestandswert 3 WF) ergibt einen Aufwertungsfaktor von 2 WF. Bei einem Defizit von 28.478 WE ist somit eine Flächengröße von 14.239 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren. Dies bedeutet, dass nach der vorläufigen Berechnung ausreichend Kompensationsfläche zur Verfügung steht.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und externen Kompensationsmaßnahmen geht die Samtgemeinde Sögel davon aus, dass der durch die 81. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

## **2.6. Umweltverträglichkeit der Planungen**

Die bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen der Plangebiete 81.2. im Bereich der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen werden einer intensiven Nutzung entzogen. Insofern wird sich keine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen ergeben.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind unter Punkt 2.5. dargelegt.

### **3. Hinweise**

#### **3.1. Archäologische Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

Die möglicherweise entstehenden Mehrkosten für Personal- und Maschineneinsatz können nicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde getragen werden.

#### **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 81. 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 81. 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 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel  
Der Samtgemeindebürgermeister  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

#### **7. Abwägung**

Landkreis Emsland

Verfügung vom 24.02.2004

Eine Verlagerung der Kompensationsfläche in den Niederungsbereich der Nordradde ist zur Zeit nicht möglich. Sollte sich bis zur Umsetzung der Planung ein Flächentausch ergeben, wird die Entwicklung der Fläche mit dem Amt 16 (Untere Naturschutzbehörde) des Landkreises Emsland abgestimmt.

Die aus straßenbau- und verkehrlicher Sicht dargelegten Hinweise und Auflagen zum Plangebiet 81.1.2. werden bei der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Der Hinweis bezüglich ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde ist im Erläuterungsbericht verfasst.

Die immissionsschutzrechtliche Situation im Bereich der Ortslage von Groß Berßen ist in dem Gutachten des TÜV-Nord vom 29.04.1994 sowie der Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 19.03.2001 dargelegt. Die fachlichen Beurteilungen sind dem Erläuterungsbericht der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt.

#### Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406, Denkmalpflege

Verfügung vom 24.02.2004

Im Erläuterungsbericht ist der Hinweis bezüglich ur- und frühgeschichtlicher Bodenfunde aufgeführt.

#### EWE Aktiengesellschaft, Haselünne

Schreiben vom 21.01.2004

Bei der weiteren Durchführung und Umsetzung der Bauleitplanung werden die vorhandenen Versorgungseinrichtungen der EWE berücksichtigt.

#### Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Schreiben vom 26.02.2004

Wie bereits im Erläuterungsbericht der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Abschnitt 1.6.4. aufgeführt, ist die immissionsschutzrechtliche Situation im Bereich der Ortslage von Groß Berßen in dem Gutachten des TÜV-Nord vom 29.04.1994 sowie der Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 19.03.2001 dargelegt. Die fachlichen Beurteilungen sind dem Erläuterungsbericht der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes als Anlage beigefügt. Als Ergebnisse der gutachterlichen Beurteilung ist festzustellen, dass erhebliche Immissionsbelastungen durch Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der dargestellten Bauflächen nicht zu erwarten sind.

Eine Rückführung der Kompensationsfläche in die bisherige Nutzung ist nicht vorgesehen, da sie als Ersatzmaßnahme im Rahmen der Eingriffsbilanzierung dargestellt ist.

Inwieweit Abstände der Bebauung zur angrenzenden Waldfläche festgesetzt werden, bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) der Gemeinde Groß Berßen vorbehalten.

#### Niedersächsisches Forstamt Lingen

Schreiben vom 25.02.2004

Bei der Einstufung in der Anlage 2.2. handelt es sich um eine Kartierungsaufnahme für die Eingriffsbilanzierung. Die Feststellung, dass es sich bei den ausgewiesenen Fichtengehölzbeständen um Wald im Sinne des § 2 (3) NWaldLG handelt bleibt unberührt.

Aufgrund des geltenden Grundsatzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen, ist es nicht möglich zur Bebauung einen Abstand von 30 bzw. 100 m von Wald zu realisieren. Nach Auffassung der Samtgemeinde ist aus Gründen der Gefahrenabwehr für Bebauung ein Schutzabstand für Wald, der über den Abstand zu angrenzenden Gebäuden hinausgeht, nicht erforderlich. Danach stellen Waldbrände und auch umstürzende Bäume keine Gefahr dar, die über die üblichen Gefahren hinausgehen. Der ordentliche Forstbetrieb ist so durchzuführen, dass

benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. Eine Übernahme der Verkehrssicherungspflicht ist aus den v. g. Gründen nach Auffassung der Samtgemeinde nicht erforderlich. Ebenso ist es nicht Aufgabe der Bauleitplanung den Wald durch einen Zaun zu schützen.

#### ergänzende Abwägung vom 13.10.2005

Nach Vorlage und Kenntnisnahme des „Immissionsschutzgutachtens zur Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen“ der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 12.09.2005 hat der Rat der Samtgemeinde Sögel in seiner Sitzung am 13.10.2005 bezüglich der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes ergänzend festgestellt:

1. Das Plangebiet 81.1.1. (Wohnbaufläche „Holtkamp“) ist vom Genehmigungsverfahren auszuschließen. Im Bereich der geplanten Baufläche beträgt die Häufigkeit der Geruchsstunden gemäß o. g. Immissionsschutzgutachtens 12 bis 16 % (siehe Anlage 2 des Gutachtens). Festzustellen ist, dass diagonalverlaufend der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes eine Häufigkeit von 12 % und die südöstliche Teilfläche 13 bis 16 % aufweist. Im Hinblick auf die Anforderungen an die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse soll trotz einer erkennbar städtebaulich sinnvollen Entwicklung auf die weitere Darstellung der Wohnbaufläche des Plangebietes 81.1.1. verzichtet werden.  
Entgegen der bisherigen Abwägung, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung zu entsprechen, hat der Rat in seiner ergänzenden Abwägung nunmehr die Belange der Landwirtschaft nebst deren Eigentumsinteressen sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse vorrangig bewertet.

Die Fläche in Größe von 0,5332 ha steht der Gemeinde Groß Berßen für ihre städtebauliche Entwicklung hinsichtlich der Darstellung als Wohnbaufläche somit mittelfristig nicht zur Verfügung. Die Wohnbedürfnisse und der hiermit verbundene Bedarf an Wohnbauflächen sind anderorts in der Gemeinde Groß Berßen zu kompensieren.

2. Das Plangebiet 81.1.2. (Wohnbau- und gemischte Baufläche „Mittendorffholz“) liegt unmittelbar innerhalb der bebauten Ortslage der Gemeinde Groß Berßen. Hinsichtlich der Standortfindung und dem städtebaulichen Erfordernis wurde bereits im Erläuterungsbericht der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sowie in vorhergehenden Bauleitplänen (24. und 61. Änderung des Flächennutzungsplanes) und im Zusammenhang mit der Dorferneuerung eine hinreichend dargelegte Abwägung vollzogen.  
Der Planbereich befindet sich nördlich der Kreisstraße K 159 und wird westlich durch die vorhandene Wohnbebauung begrenzt. Östlich schließt ebenfalls Bebauung an, die teilweise dem Charakter einer W- bzw. M-Nutzung entspricht. Insgesamt kann der Standort gleichwohl als unbeplanter Innenbereich eingeordnet werden.  
Gemäß dem Immissionsgutachten liegen im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche (W) des Plangebietes die Häufigkeit der Geruchsstunden überwiegend bei 11 bis 12 %. Nur im nördlichen Teilbereich und im Randbereich zur dargestellten gemischten Baufläche (M) werden geringfügig 13 % sowie kleinflächig im Nordosten 14 % erreicht.

Die geplante Darstellung der Wohnbaufläche des Plangebiet 81.1.2. wird daher auch nach Abschluss der ergänzenden Abwägung vom Rat der Samtgemeinde Sögel festgestellt.

Die dargestellte gemischte Baufläche des Plangebietes wird hingegen mit Werten ausschließlich von 13 bis 14 % sowie teilweise bis 15 % überlagert. Bezugnehmend auf die bereits zum Plangebiet 81.1.1. dargelegten Abwägungskriterien (siehe Abschnitt 1) ist die dargestellte gemischte Baufläche (M) in Größe von 0,9250 ha vom Genehmigungsverfahren ebenfalls auszuschließen.

Auch hier hat der Rat der Samtgemeinde Sögel bei der vorliegenden ergänzenden Abwägung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zurückgestellt und die Belange der Landwirtschaft nebst deren Eigentumsinteressen sowie die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse höher bewertet.

3. Das Plangebiet 81.1.3. (Wohnbaufläche „Unter den Sandufern“) ist den Immissionen der landwirtschaftlichen Betriebe Nr. 6 bis 11 der Tabelle 1 des Gutachtens ausgesetzt.

Die Häufigkeit der Geruchsstunden im Plangebiet beträgt horizontalverlaufend in Norden 11 % und verringert sich im Süden auf 8 %. Eine Überschreitungshäufigkeit der Geruchskonzentration von 1 GE/cbm in 10 % der Jahresstunden (entspricht einem Immissionswert von 0,10) findet geringfügig in einem kleinflächigen Teilbereich statt. Diese Flächen sind im nördlichen Randbereich vorzufinden und umfassen nur ca. 4 % der dargestellten Wohnbaufläche des Plangebietes 81.1.3..

Unter Einbeziehung der bisher dargelegten Abwägungskriterien der Flächennutzungsplanung wird festgestellt, dass als erheblich einzustufende Immissionsbelastungen durch Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Betriebe innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche (Plangebiet 81.1.3.) nicht zu erwarten sind.

Die Darstellung des Plangebietes 81.1.3. als Wohnbaufläche in Größe von 1,512 ha im Flächennutzungsplan wird seitens der Samtgemeinde Sögel auch weiterhin festgestellt. Einbezogen in die erneute Abwägung wurden auch Veränderungen der Abgrenzung des Plangebietes hinsichtlich der Kompensation der nunmehr nicht verfügbaren Bauflächen der Plangebiete 81.1.1. (Wohnbaufläche) und 81.1.2. (gemischte Baufläche).

Die Bestrebungen, durch eine Erweiterung des Plangebietes 81.1.3. einen Ausgleich des Flächenbedarfs bzw. einen Alternativstandort für die Wohnbauflächen des Plangebietes 81.1.2. herbeizuführen, sind jedoch negativ zu betrachten.

Südlich der „Sandstraße“ befindet sich bereits das bebaute Baugebiet „Unter den Sandufern“. Ebenso ist im Nordwesten zwischen der „Sandstraße“ und dem „Finkenweg“ teilweise Bebauung vorhanden. Die noch unbebauten Teilflächen sind sehr kleingliederig und stellen sich als Gehölzbestand sowie private Gartenflächen dar. Nördlich des „Finkenweg“ schließt das Waldgebiet „Sanddünen“ an. Ebenso wird der Planbereich im Südosten durch Waldflächen begrenzt. Eine Erweiterung in südlicher Richtung über den landwirtschaftlichen Weg „Westerloher Straße“ würde verstärkt in den

Außenbereich greifen und wird daher aus städtebaulichen Gründen zurückgestellt.

Zusammenfassend wird in der ergänzenden Abwägung und dem ergänzenden Feststellungsbeschluss zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes nochmals aufgeführt, dass sich die Gemeinde Groß Berßen als typisches Straßendorf im ländlichen Raum darstellt und die Nutzung stark durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe bestimmt wird.

Die Ansiedlung der Bebauung erfolgte anfangs überwiegend entlang der „Lange Straße“ im Norden sowie der „Dorfstraße“ im Süden.

Die Ortslage ist daher stark in Nord-Süd-Richtung geprägt und wird durch die Kreisstraße K 138 zerschnitten. Nördlich der K 138 ist überwiegend eine lockere Bebauung entlang der „Lange Straße“ bis zur Landesstraße L 54 vorhanden.

Die Bebauung im südlichen Ortsbereich orientiert sich überwiegend entlang der „Dorfstraße“. Eine Verdichtung der Ortslage konnte zwischen der K 138 und K 159 durch die Festsetzung der Baugebiete „Holtkamp“ und „Mittendorfhof“ erreicht werden.

Innerhalb des südlichen Ortsteiles der Gemeinde Groß Berßen ist darüber hinaus ein weiterer Siedlungsansatz im Bereich „Dorfstraße/Blumenstraße“ vorhanden. Die hier festgesetzten Baugebiete „Unter den Sandufern“ und „Unter den Sandufern II“ stellen die südlichste Begrenzung der bebauten Ortslage dar.

Die Ausweisung von Bauflächen für den Bedarf der gemeindlichen Eigenentwicklung erfolgte somit in der Gemeinde Groß Berßen überwiegend südlich der Kreisstraße K 138. Diese städtebauliche Zielvorgabe wurde auch in den vergangenen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Groß Berßen hinreichend dargelegt.

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Dorferneuerung ein Arbeitspapier zur Beurteilung der im Zusammenhang bebauten Ortslage gemäß § 34 BauGB ausgearbeitet. In der Darstellung sind die vorgenannten bebauten Flächen als inselförmige Bereiche vorzufinden, die jedoch keinen großflächigen Zusammenhang bilden.

Beide vorbeschriebenen Planungsinstrumente, Flächennutzungsplan und Dorferneuerungsplanung, wurden nicht nur mit, sondern insbesondere auch bei aktiver Mitarbeit der Dorfgemeinschaft unter Einbeziehung der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Belange durchgeführt. Die somit einvernehmlich aufgeführten, wenn auch unverbindlichen Planungsabsichten beinhalten bereits eine Vorstufe der Rücksichtnahme in der Ortsentwicklung bezüglich der Faktoren „Wohnen“ und „Landwirtschaft“ in gegenseitiger Kenntnisnahme.

Mit der 81. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der somit von der Dorfgemeinschaft unter Einbeziehung der ortsansässigen landwirtschaftlichen Betriebe gewünschten Ortsentwicklung, die vorhandenen Siedlungsansätze im Bereich der Ortslage der Gemeinde Groß Berßen so weiter fortzuführen, um sie letztendlich miteinander zu verketten, entsprochen werden.

Hierbei wurde die gewünschte Ortskernverdichtung bereits mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1985 eingeleitet. Eine bereits in den neunziger Jahren beabsichtigte Erweiterung dieses Standortes „Mittendorfhof“ musste unter Berücksichtigung des damaligen TÜV-Gutachtens zurückgestellt werden und führte zur Darstellung der Wohnbaufläche „Unter den Sandufern II“ im Rahmen der 61. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Das von der Dorfgemeinschaft ausgesprochene Planziel, in der Gemeinde Groß Berßen eine Ortskernverdichtung im Bereich des „Mittendorfhof“ langfristig herbeizuführen, wurde bereits nach Ansiedlung des Baugebietes Nr. 4 „Mittendorfhof“ (24. Flächennutzungsplanänderung) von den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben einvernehmlich begleitet. Im Zuge der betrieblichen Weiterentwicklung bzw. der Umstellung der Viehhaltung haben die in der Tabelle 1 des Immissionsgutachtens aufgeführten Betriebe Nr. 1 bis 6 seitdem frühzeitig bei ihren Planungen dieses im verstärkten Maße berücksichtigt. So wurden in der Folgezeit betriebliche Entwicklungen von der Altfläche der Hofstelle auf konfliktärmere Standorte verlegt. Eine differenzierte Aufstellung der derzeit vorhanden Stallanlagen einschließlich der verwendeten Tierplatzzahlen ist dem Anhang des Gutachtens beigelegt. Diese Angaben sind aus Gründen des Datenschutzes nur behördenintern zu nutzen (vgl. Seite 2 des Gutachtens).

Bei Betrachtung der Tierhaltung kann jedoch aufgeführt werden, dass Rinderhaltung überwiegt; Schweinehaltung bezogen auf Großvieheinheiten (GV) hat bei den Betrieben Nr. 1 bis 6 eine untergeordnete Bedeutung. Geflügelmast wird nur an einem Betrieb auf einer hofabgewandten Fläche vollzogen.

Die angestrebte Verdichtung des Ortskernes der Gemeinde Groß Berßen wurde im Rahmen der vorbeschriebenen Planungsinstrumente (24. und 61. Flächennutzungsplanänderung sowie Dorferneuerung) durch gutachtliche Stellungnahmen in Hinblick auf Geruchsmissionen landwirtschaftlicher Betriebe begleitet. Aussagen diesbezüglich wurden sowohl im Gutachten des TÜV-Nord vom 29.04.1994 sowie einer Immissionsprognose der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 19.03.2001 dargelegt (siehe Abschnitt 1.6.4. des Erläuterungsberichtes). Die hier bisher ermittelten Immissionswerte im Plangebiet 81.1.2. wurden anhand der im landwirtschaftlichen Bereich bis dato üblichen Prüfung nach TA Luft oder der VDI-Richtlinie 3471 ermittelt. Neben den vorgenannten gutachtlichen Beurteilungen der zu erwartenden Immissionen wurde auch die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 26.02.2004, Az: ASD 1903, in dem bisherigen Abwägungsprozess zur 81. Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Rat der Samtgemeinde Sögel mit einbezogen. Das Ergebnis der Abwägung, die Beibehaltung des Standortes und Darstellung als Wohn- und gemischte Baufläche für das Plangebiet 81.1.2., wurde der zuständigen Fachbehörde mit Schreiben vom 17.02.2005 mitgeteilt.

Im Genehmigungsverfahren zur 81. Änderung wurde seitens des Landkreises Emsland die bisherige Darlegung und Abwägung bezüglich der landwirtschaftlichen Immissionen zurückgestellt. Zur fachlichen Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Häufigkeit der Geruchsstunden ist daher ein weiteres Immissionsgutachten bei der Landwirtschaftskammer Weser-Ems erarbeitet worden (siehe Immissionsgutachten vom 12.09.2005). Grundlagen und eine gutachtliche Beurteilung der zu erwartenden Geruchsmissionssituation nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) sind dem Gutachten zu entnehmen.

In der abschließenden Abwägung bezüglich des Standortes des Plangebietes 81.1.2. ist zu berücksichtigen, dass es sich wie bereits dargelegt, um eine von der Dorfgemeinschaft an zu strebende Innenentwicklung zur Stärkung des Ortskernes handelt. Mit der bereits erfolgten Rücknahme des Plangebietes 81.1.1. sowie einer Teilfläche (gemischte Baufläche) des Plangebietes 81.1.2. stehen der Gemeinde Groß Berßen nunmehr nur noch 3,26 ha der ursprünglich 4,71 ha dargestellten Bauflächen zur Verfügung. Eine weitere Rücknahme der Bauflächen ist im Hinblick auf den bestehenden Bedarf zur Eigenentwicklung der Gemeinde Groß Berßen nicht

zu vertreten.

Auf Grund der im Gutachten dargelegten Immissionswerte von 11 bis 13 % im Bereich des Plangebietes 81.1.2. bedarf es einer besonderen Abwägung zwischen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie der Belange der Landwirtschaft nebst deren Eigentumsinteressen. Festzustellen ist hierbei, dass die vorliegende Planung, als Ergebnis einer jahrzehnten stattgefundenen einvernehmlichen Abstimmung im Bereich der Dorfgemeinschaft unter Einbeziehung der örtlichen Landwirtschaft darstellt. Im Immissionsgutachten vom 12.09.2005 wurden darüber hinaus den landwirtschaftlichen Betrieben auch betriebliche Entwicklungsabsichten und

-möglichkeiten eingeräumt (siehe Seite 2 des Gutachtens).

Bei der Beurteilung der Geruchsstundenbelastung ist festzustellen, dass im Plangebiet eine Überschreitung des gemäß GIRL anzustrebenden Grenzwertes von 10 % um bis zu 3 % erfolgt. Hinsichtlich der Bewertung der Immissionen im Plangebiet 81.1.2. ist zu berücksichtigen, dass die Betriebe Nr. 1 bis 6 nördlich bzw. östlich des Plangebietes vorzufinden sind. Darüber hinaus ist bei den vorgenannten landwirtschaftlichen Betrieben überwiegend Rinderhaltung vorzufinden.

Im Runderlass zur Geruchsimmissionsrichtlinie wird dargelegt, dass eine erhebliche Belästigung durch Geruchsimmissionen nach wissenschaftlichen Aussagen zwischen 10 und 20 % relativer Geruchstundenhäufigkeit beginnt (vgl. Abschnitt 3 des Gutachtens). Bezugnehmend auf die im Plangebiet ermittelten Werte ist daher festzustellen, dass eine Erheblichkeit unter Berücksichtigung der dargelegten Einzelprüfung im Bereich der dargestellten Wohnbaufläche nach Auffassung der Samtgemeinde Sögel noch nicht vorliegt.

Das „Immissionsschutzgutachten zur Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel in der Mitgliedsgemeinde Groß Berßen“ der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 12.09.2005 wurde auf der Grundlage der GIRL erstellt, da eine einfache Ermittlung nach den VDI Richtlinien aufgrund der Kumulation der Geruchsemissionen nicht möglich war. Die GIRL enthält keine gesetzlich normierten Grenzwerte. Sie wird jedoch von der Rechtsprechung als geeignetes Mittel zur Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen anerkannt. Wird die GIRL angewandt, müssen die Ergebnisse einer Prognose dann auch unter Berücksichtigung der in der GIRL festgelegten Immissionswerte beurteilt werden (OVG Lüneburg 28.10.04)

Grundsätzlich ist für Wohngebiete ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden einzuhalten. Ist dies der Fall so ist hinsichtlich der Immissionen keine weitere Abwägung erforderlich. Sofern dieser Wert überschritten wird kann dies in besonderes gelagerten Einzelfällen zulässig sein. Dies bedarf jedoch einer ausführlichen sachgerechten Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange. Dazu gehören in erster Linie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange der Landwirtschaft.

Nach einem Urteil des OVG Lüneburg vom 28.10.2004 erlaubt es die Typologie der Gebietsarten der Baunutzungs-Verordnung (BauNVO) nicht, den Schutzanspruch eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) generell auf den eines „Dorfgebietes“ (MD) abzusenken. Ein WA darf grundsätzlich nur geringeren Immissionen ausgesetzt werden als ein MD. Im geplanten Baugebiet wurden lt. Gutachten Immissionswerte von 11 bis 13 % der Jahresstunden ermittelt. Diese entsprechen zwar nicht den in der GIRL angegebenen Werten von 10 %, liegen aber noch unter dem von der Rechtsprechung für Dorfgebiete anzusetzenden Wert von 15 %.

Ferner ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass es ein gerechtes Abwägungsergebnis sein kann, in ländlich strukturierten Gebieten Eigentümern von Grundstücken, die in Allgemeinen Wohngebieten am Rande des Außenbereichs liegen höhere Immissionen zuzumuten als in einem unvorbelasteten Allgemeinen Wohngebiet. Im Übergangsbereich zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich muss regelmäßig mit einer gewissen Belastung eines Wohngebiets durch landwirtschaftliche Gerüche gerechnet werden.

Zu berücksichtigen ist auch, dass in die Beurteilung Immissionen aus Rinderhaltungsbetrieben eingeflossen sind. Gerüche aus Rinderhaltung werden nicht als so belästigend empfunden wie etwa Gerüche aus Schweine oder Hähnchenhaltung, so dass nach einem Urteil des OVG NRW vom 03.11.2000 bei einer Rinderhaltung eine Überschreitung der Immissionswerte zumutbar sein kann.

Aus dem Vorhergesagten ist zu entnehmen, dass die Belange der künftigen Bewohner unter Berücksichtigung dieses besonderen Einzelfalles noch ausreichend gewahrt sind und die Überschreitung der Werte noch mit einem Allgemeinen Wohngebiet in diesem landwirtschaftlich strukturierten Bereich vereinbar ist.

Hieraus ergibt sich auch, dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend gewahrt bleiben. Aufgrund der vorgenannten Ausführungen geht die Samtgemeinde davon aus, dass evtl. zivilrechtliche Ansprüche der künftigen Bewohner des Baugebietes gegen die landwirtschaftlichen Betriebe nicht berechtigt sind. Zudem werden sich im Baugebiet nur Einheimische ansiedeln, die mit den üblichen landwirtschaftlichen Immissionen vertraut sind und diese als Vorbelastung anerkennen.

Des weiteren wird im Gutachten dargelegt, dass weitergehende Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe in Richtung des neuen Baugebietes bereits aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung eingeschränkt werden. Durch das Baugebiet erfolgt insoweit keine zusätzliche Einschränkung. Dass die Belange der Landwirtschaft ausreichend gewahrt sind zeigt auch die unter Beteiligung der Landwirte und der Landwirtschaftskammer letztendlich einvernehmlich erstellte Planung.

## 8. Verfahrensvermerke

Der Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der 81. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel in der Zeit vom 26.01.2004 bis einschließlich 26.02.2004 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 26.02.2004

  
(Samtgemeindebürgermeister)

Der Feststellungsbeschluss dieser 81. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde in der Sitzung am 13.10.2005 gefasst.

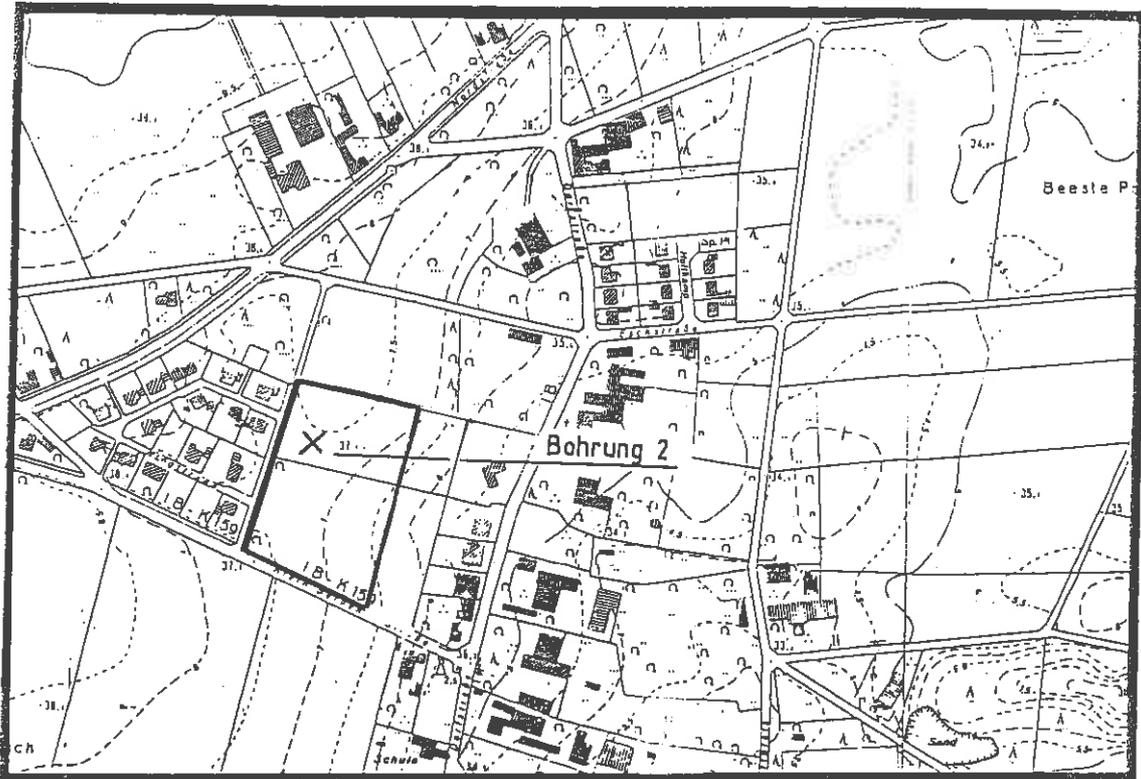
Dieser Erläuterungsbericht hat zusammen mit der Planzeichnung der Beschlussfassung zugrunde gelegen.

Sögel, den 13.10.2005

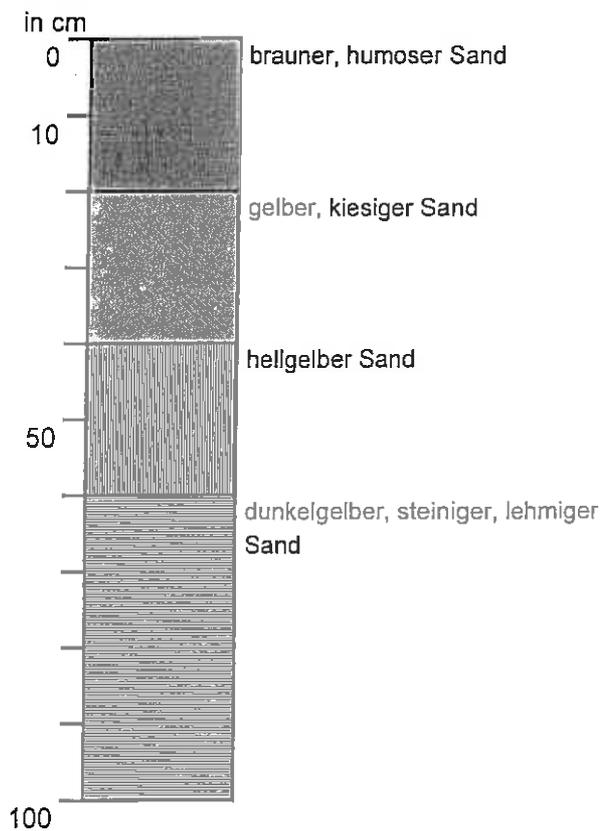


  
(Samtgemeindebürgermeister)

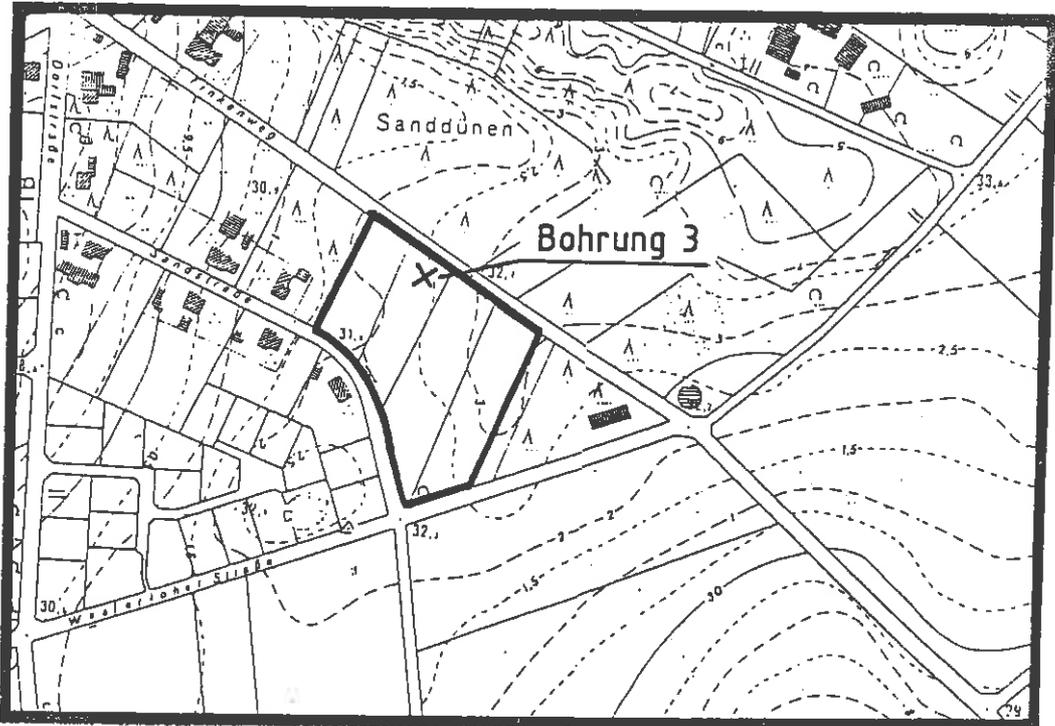
- Bodenprofile -



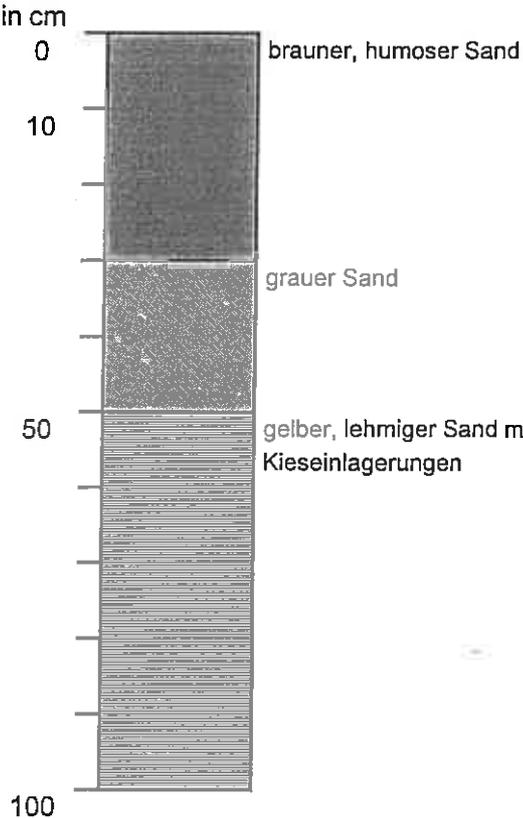
**Bohrung 2**  
(Kl. Berßener Str.)

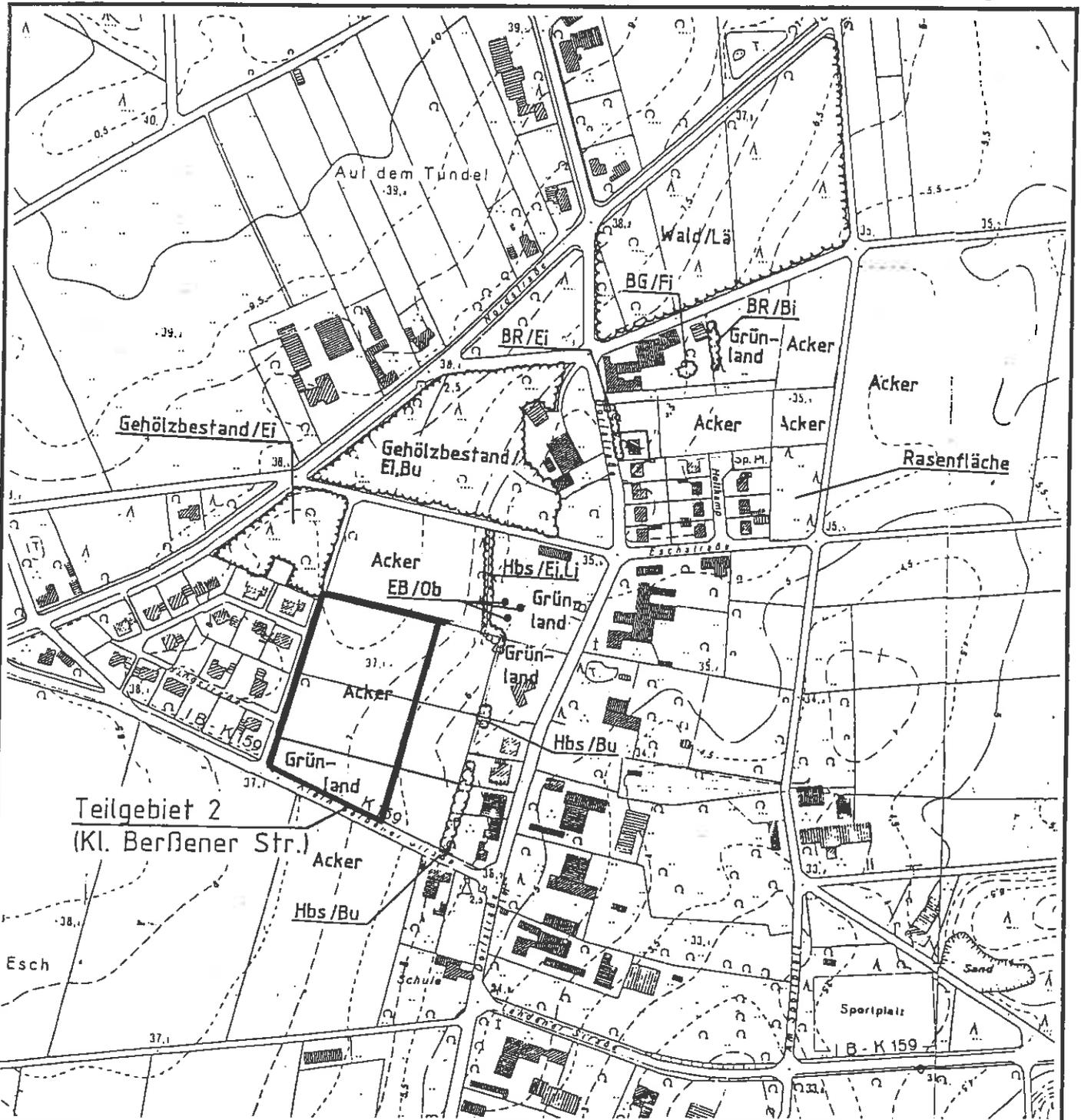


- Bodenprofile -



**Bohrung 3**  
(Sandstraße)





**Legende:**

<u>Feldhecke</u>		<u>Waldhecke</u>		<u>Baumgruppe</u>	
Hb	Bäume	WHb		BG	
Hs	Sträucher	WHs		BR	
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHbs		EB	
				S	

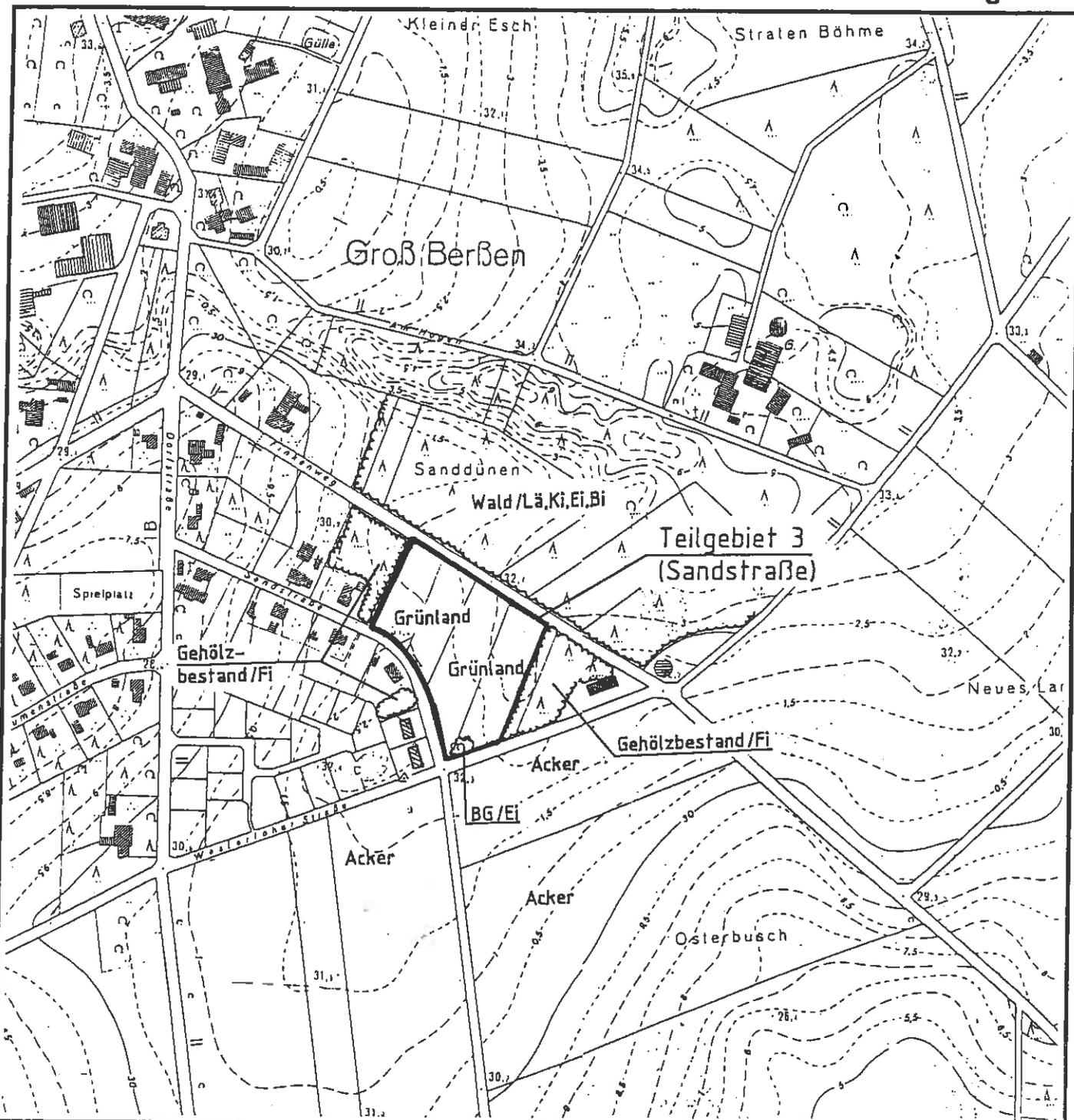
  

<u>Hauptbestandsbildner:</u>					
Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hartriegel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

**Samtgemeinde Sögel**

**81. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**Plangebiet  
- Bestandsaufnahme -**



**Legende:**

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

**Hauptbestandsbildner:**

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hartriegel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

**Samtgemeinde Sögel**

**81. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**Plangebiet  
- Bestandsaufnahme -**

## Pflanzenliste des Plangebietes

Intensivgrünland (GI) an Kl. Berßener Str. und Sandstraße

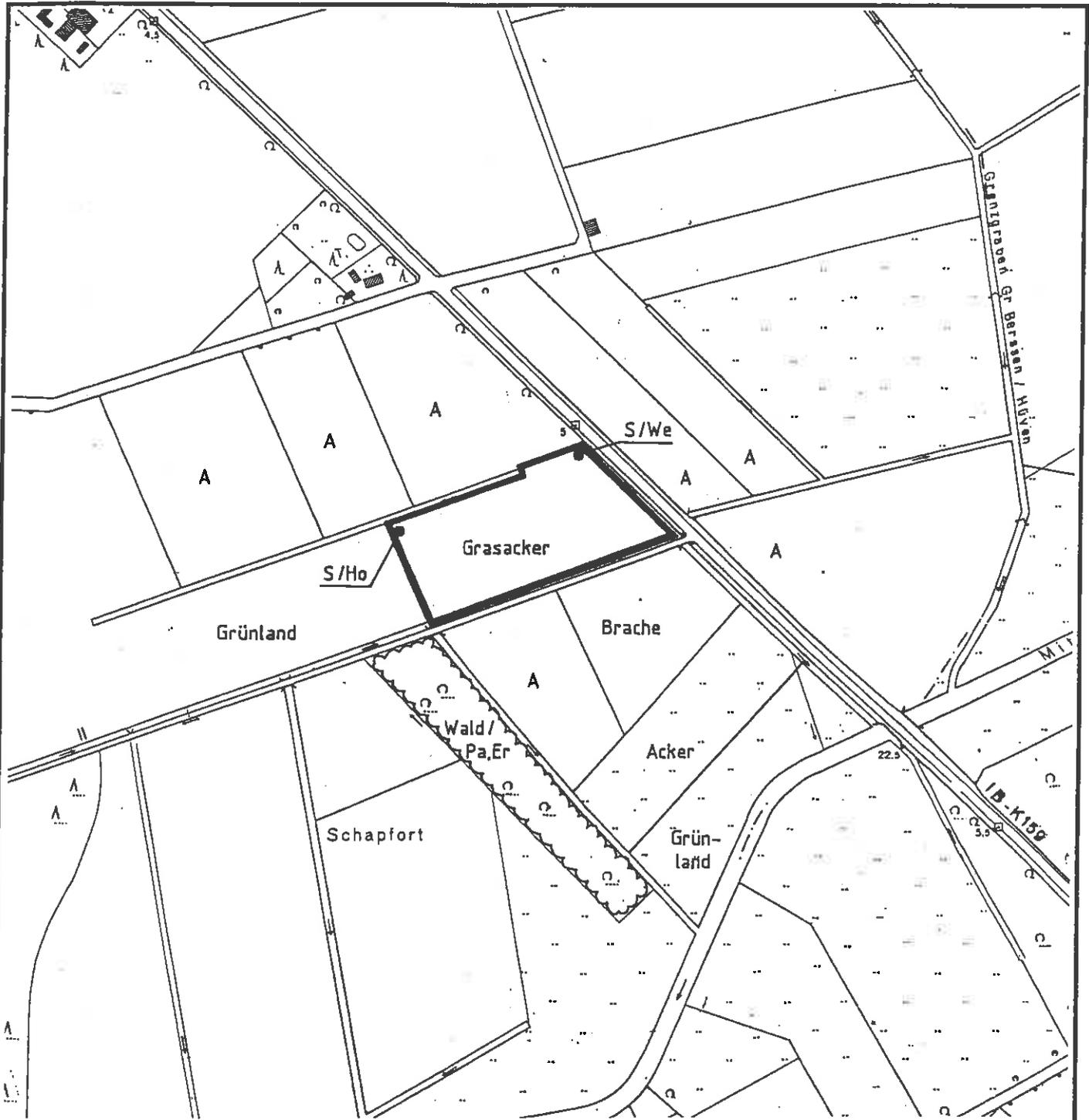
Aufnahmedatum: 14.08.2001

### Gräser:

Gemeine Quecke	-	Elymus repens
Wolliges Honiggras	-	Holcus lanatus
Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
Wiesenlieschgras	-	Phleum pratense

### Kräuter:

Melde	-	Atriplex spec.
Gewöhnlicher Reiherschnabel	-	Erodium cicutarium
Herbst-Löwenzahn	-	Leontodon autumnalis
Gemeiner Windenknöterich	-	Polygonum convolvulus
Kleiner Sauerampfer	-	Rumex acetosella
Stumpfbättriger Ampfer	-	Rumex obtusifolius
Acker-Spergel	-	Spergula arvensis
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
Weiß-Klee	-	Trifolium repens



**Legende:**

<u>Feldhecke</u>		<u>Wallhecke</u>		<u>Baumgruppe</u>	
Hb	Bäume	WHb		BG	
Hs	Sträucher	WHs		BR	
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHbs		EB	
				S	

<u>Hauptbestandsbildner:</u>		<u>Feldgehölze:</u>			
Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Holunder	Ho	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdom	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Samtgemeinde Sögel

**81. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

**Kompensationsfläche  
- Bestandsaufnahme -**