



**B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

**Bebauungsplan Nr. 47**  
**"Werpeloher Straße II"**

**der Gemeinde Sögel**

Landkreis Emsland

U1/16.08.1999

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 47 „Werpeloher Straße II“ der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland**

### **Inhaltsverzeichnis:**

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3. Planungserfordernis und -absicht
4. Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Erschließung und Versorgung des Gebietes
7. Immissionsbelastungen
8. Brandschutz
9. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
10. Städtebauliche Werte
11. Hinweise
12. Bearbeitung
13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
14. Beteiligung der Bürger
15. Abwägung
16. Verfahrensvermerke

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 „Werpelohrer Straße II“ liegt nördlich der Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ sowie westlich der Landesstraße L 51 im Norden der Gemeinde Sögel. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

## **2. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **2.1. Größe des Gebietes**

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 47 "Werpelohrer Straße II" umfaßt in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 24 eine Fläche in Größe von 16.253 qm.

### **2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes wurden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgte ausschließlich in West-Ost-Richtung und nach Ankauf durch die Gemeinde Sögel eingestellt.

Südlich angrenzend verläuft die befestigte Gemeindestraße „Am Schützenplatz“. Auf ihrer südlichen Seite ist bereits ein Gewerbegebiet festgesetzt. Nördlich des vorliegenden Plangebietes sind weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen vorhanden. Zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 und der L 51 besteht ein Gehölzstreifen. Auf der östlichen Seite der L 51 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Die westliche Geltungsbereichsgrenze wird ebenfalls durch einen Gehölzstreifen gekennzeichnet. Hier schließen weiter westlich Weide- und Grünlandflächen an.

### **2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan**

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 17.02.1999 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (Az.: 204.13-21101-54047. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet mit einer Geschößflächenzahl von 1,4 dargestellt. Die östlich angrenzende Landesstraße L 51 sowie die südlich vorhandene Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ ist als Verkehrsfläche dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen. Westlich des Plangebietes ist als weitere nachrichtliche Übernahme eine Erdgasleitung gekennzeichnet.

### **2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 1990 ist das Plangebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft, sowie die westliche Teilfläche als Siedlungsgebiet dargestellt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung sowie für die Wassergewinnung. Westlich des Plangebietes ist eine Erdgasleitung gekennzeichnet. Die östlich angrenzende Landesstraße L 51 ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt. In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum eingestuft und ist als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung gekennzeichnet.

## **2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte**

In der Waldfunktionskarte werden zum Plangebiet keine Aussagen gemacht. Die in der näheren Umgebung vorhandenen Waldflächen sind als Waldgebiete mit der Schutzfunktion für das Lokalklima ausgewiesen.

## **2.6. 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.

## **2.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel hat die Fläche bereits erworben, so daß eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

## **2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47 "Werpelohrer Straße II" der Gemeinde Sögel handelt es sich überwiegend um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Lediglich im festgesetzten Einmündungsbereich der Planstraße A zur Straße „Am Schützenplatz“ wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 46 überplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 ist in der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Gewerbegebiet" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Im Rahmen des Flurbereinungsverfahrens wird die Grenze des Flurneuordnungsgebietes zur Ortslage Sögel verlegt. Diese geplante Gebietsabgrenzung ist bereits in der Örtlichkeit in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und dem Amt für Agrarstruktur Meppen abgemarkt und festgelegt worden. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 durch eine entsprechende Anordnung gemäß § 8 Abs. 1 FlurbG aus dem Flurbereinungsverfahren auszuschließen.

## **3. Planungserfordernis und -absicht**

### **3.1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und konnte sich insbesondere in der Bevölkerungsentwicklung positiv stärken. In den letzten Jahren ist ein erheblicher Bevölkerungszuwachs sowohl aus der Eigenbevölkerung wie auch aus dem Zuzug von Bewohnern der näheren Region sowie von Aussiedlern aus den GUS-Staaten entstanden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen für diese starke Zuwachsströmung wurde durch die Bereitstellung von Baugrundstücken im Westen der Gemeinde Sögel gedeckt. Bei der Bevölkerungsentwicklung hat auch der Zuzug von Aussiedlern aus den ehemaligen GUS-Staaten einen erheblichen Wert eingebracht. Die Gemeinde Sögel sah sich daher insbesondere bei der Integration der Aussiedler gefordert. Durch geeignete Maßnahmen wurde die Einbindung der Aussiedler in die soziale Umwelt und den Arbeitsmarkt positiv

beeinflusst. Darüber hinaus mußte aber auch eine Entfremdung der Eigenbevölkerung in der Gemeinde vermieden werden.

Das Bedürfnis der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie ihrer nachwachsenden Generation, in einer zukunftsicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, daß neben dem Vorhalten ausreichender Wohnbauflächen auch Gewerbeflächen zur Verbesserung der Arbeitsplatzsituation geschaffen werden.

Die bisher zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen im Norden sowie im Süden der Gemeinde Sögel sind vollständig erschöpft bzw. können den erforderlichen Ansprüchen nicht standhalten, so daß die Festsetzung weiterer gewerblicher Bauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

Die Gemeinde Sögel sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das dargestellte Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung des Gewerbegebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.

### **3.2. Planungsabsicht**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 47 will die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe im Norden der Gemeinde Sögel erzielen. Durch das Gewerbegebiet werden investitionsfördernde Maßnahmen ermöglicht, welche zur strukturellen Verbesserung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum beitragen. Gleichzeitig werden alle von der Planung berührten Belange erörtert und im Abwägungsprozeß mit einfließen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 47 soll der vorhandene gewerbliche Siedlungsansatz im Norden der Gemeinde Sögel weiter fortgeführt werden.

Die Festsetzung des Gewerbegebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Strukturen, im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung berücksichtigt werden.

### **3.3. Standortwahl**

Im Süden der Gemeinde Sögel besteht ein weit ausgedehntes Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Dieses vorhandene Gebiet östlich der Landesstraße -L 54- hat im südlichen Teilbereich einen überwiegenden industriellen Charakter und wird durch emittierende Betriebe stark beeinflusst. Die im nördlichen Bereich befindlichen Teilflächen dieses Gebietes sind weitestgehend bereits bebaut bzw. an Interessenten verkauft. Eine kurzfristig zu erzielende Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes in südlicher bzw. östlicher Richtung ist zur Zeit nicht möglich.

Um weiterhin ortsnahe Gewerbegebietsflächen, und somit auch wohnortsnahe Arbeitsplätze bereitstellen zu können, beabsichtigt die Gemeinde Sögel daher, den vorhandenen gewerblichen Ansatz im Norden der Ortslage weiter auszubauen.

Die Standortwahl zum Bebauungsplan Nr. 47 wurde durch die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes stark geprägt. Das Plangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage in der Gemeinde Sögel. Südlich schließt es an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Werpelohrer Straße“ und Nr. 21 "Mühlenberg". Die Bauflächen sind hier als GE bzw. GE-E (eingeschränktes Gewerbegebiet) festgesetzt.

Der Standort des festgesetzten Gewerbegebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die vorhandenen gewerblich genutzten Flächen eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Fortführung des gewerblichen Siedlungsansatzes im Norden der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ermöglicht es der Gemeinde Sögel den kurzfristigen Bedarf an Gewerbegebietsflächen zu sichern.

## **4. Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "Gewerbegebiet" (GE) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 47 paßt sich somit an dem vorhandenen gewerblichen Ansatz an. Ein Gewerbegebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsmöglichkeit sowohl bei der Bebauung als auch bei der Nutzung, da keine Ansiedlung mit industriellem Charakter erfolgen soll.

### **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Werpelohr Straße II“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung des Gewerbegebietes innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe 5.2.).

#### **4.2.2. Zahl der Vollgeschosse**

Die festgesetzte zweigeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines Gewerbegebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

### **4.3. Bauweise, Baugrenzen**

#### **4.3.1. Bauweise**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 wird auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauGB verzichtet, da sich die Baukörper hauptsächlich an der betrieblichen Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit orientieren.

#### **4.3.2. Baugrenzen**

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu angrenzenden Flächen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,0 m bis 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen.

#### **4.4. Verkehrsflächen**

##### **4.4.1. Straßenverkehrsflächen**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Gleichzeitig wird eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in nördlicher Richtung berücksichtigt. Auf Grund des zu erwartenden Verkehrs werden für die Verkehrsteilnehmer getrennte Verkehrsflächen festgesetzt. Neben den Straßenverkehrsflächen für motorisierte Fahrzeuge sind einseitig kombinierte Fuß- und Radwege geplant.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

##### **4.4.2. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Entlang der Landesstraße L 51 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 ein Zu- und Abfahrverbot gemäß § 24 NStrG festgesetzt. Hierdurch wird der Aufrechterhaltung von Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs auf Landesstraßen entsprochen.

##### **4.4.3. Sichtdreiecke**

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Einhaltung der erforderlichen Sichtfelder im Einmündungsbereich der Planstraße A sowie der vorhandenen Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ zur L 51 hingewiesen. Die erforderlichen Schenkellängen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnen verlaufenden Ebene versperrt.

#### **4.5. Grünflächen -öffentlich-**

##### **4.5.1. Verkehrsgrün**

Der unbefestigte Zwischen- und Seitenraum der Straßenflächen ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Die Flächen werden zur Auflockerung und Begrünung des Straßenraumes beitragen.

Zur Erschließung der unmittelbar an die Planstraße A grenzenden Baugrundstücke darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von insgesamt 12 m je Baugrundstücke unterbrochen werden.

Für die Erschließung der Bauflächen zur Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ wurde im Bebauungsplan Nr. 46 „Werpelohrer Straße“ eine Festsetzung getroffen.

#### **4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **4.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein ca. 10 m breiter Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

#### **4.6.2. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Der vorhandene Gehölzstreifen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll erhalten bleiben und durch Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Laubgehölzen ergänzt werden.

#### **4.6.3. Anpflanzen von Bäumen**

Zur Ergänzung der unter 4.6.1. und 4.6.2. festgesetzten Anpflanzungen ist parallel zu der Planstraße A eine alleeartige Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1. Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F. Erdgeschoß und O.K. öffentlicher Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

#### **5.2. Zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,8) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird somit ausgeschlossen.

Diese im Bebauungsplan Nr. 47 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

#### **5.3. Höhenlage der Grundstücke**

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

#### **5.4. Begrünung der Baugrundstücke**

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der nicht versiegelten Flächen.

## **5.5. Straßenbegrünung**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 5.4. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

## **5.6. Zufahrten**

Zur Erschließung der unmittelbar an die Planstraße A grenzenden Baugrundstücke darf das festgesetzte Verkehrsgrün bis zu einer Breite von insgesamt 12 m je Baugrundstück unterbrochen werden.

## **6. Erschließung und Versorgung des Gebietes**

### **6.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ und der festgesetzten Planstraße A an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung zur Landesstraße L 51 wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 46 geregelt. Bezüglich der Erschließung wird in diesem Zusammenhang ebenfalls auf die rechtskräftige Vereinbarung zwischen dem Straßenbauamt Lingen und der Gemeinde Sögel vom 06. und 11.11.1996 hingewiesen.

Die Trassen der geplanten Erschließungsstraßen ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

### **6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **6.2.1. Schmutzwasserkanalisation**

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 "Werpelohr Straße II" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden der Kläranlage Sögel zugeführt. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen, so daß bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird. Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

#### **6.2.2. Oberflächenentwässerung**

Auf Grund des überwiegend anstehenden Sandbodens und des Durchlässigkeitswertes ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ausreichend möglich. Eine Ableitung des Oberflächenwassers durch eine Regenwasserkanalisation ist innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

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 Oberflächenwassers der versiegelten

Zufahrts- und Verkehrsflächen wird oberirdisch in Mulden versickern. Hierfür sind beim Ausbau der Straßen ausreichende unbefestigte Seitenräume vorgesehen.

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.

### **6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung**

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

### **6.4. Telekommunikation**

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

### **6.5. Energieversorgung**

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

### **6.6. 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. Die Anwohner der Planstraße A ohne Wendemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge haben ihre Abfallbehälter an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Am Schützenplatz“ zur Abfuhr bereitzustellen. Im Einmündungsbereich der v. g. Gemeindestraße sind ausreichende Flächen zur Abstellung der Behälter vorgesehen.

## **7. Immissionen**

### **7.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)**

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde 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."

## 7.2. Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Landesstraße L 51. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der L 51 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 nach DIN 18005 durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt auf Grundlage einer Prognose für das Jahr 2010.

Verkehrsdaten nach Angabe des Straßenbauamtes Lingen für das Jahr 1995 an der Zählstelle 0587:

DTV 5.398 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 324 Kfz/h; p = 11,7 %
		M nachts	= 54 Kfz/h; p = 11,7 %

ausgerichtet auf das Jahr 2010 folgende Prognose:

DTV 6.000 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 360 Kfz/h; p = 13,0 %
		M nachts	= 60 Kfz/h; p = 13,0 %

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

tags	L 25/m	= 66,0 dB(A)
nachts	L 25/m	= 58,2 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2

für unterschiedliche Straßenoberflächen

L StrO	= - 0,5 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 51

tags	Lr	= 65,5 dB(A)
nachts	Lr	= 57,7 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet von 65/55 dB (A) nach DIN 18005, Beiblatt 1 bei Straßenlärm werden in einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der Landesstraße L 51 noch geringfügig überschritten. Die Überschreitung des Tagwertes beträgt 0,5 dB (A) die des Nachtwertes 2,7 dB (A). Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Ortstafel ist davon auszugehen, daß eine Geschwindigkeit von 70 km/h bei der weiteren Abwägung in Betracht kommt. Dieses führt dann zu einer Reduzierung der Lärmimmissionen nach DIN 18005, Teil 1, Bild 4 von tags - 1,5 dB (A) und nachts - 2,0 dB (A). Es ist somit davon auszugehen, daß lediglich der Nachtwert noch um 0,7 dB (A)

innerhalb des Plangebietes auf Grund der zu erwartenden Immissionen bezüglich des Straßenverkehrslärms überschritten wird. Innerhalb der Gebäude ist jedoch davon auszugehen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte auf Grund der konstruktiven Ausbildung der Bauteile, insbesondere der Öffnungen und des Außenmauerwerkes, eingehalten werden. Legt man für ein teilweise geöffnetes Fenster eine Minderung des bewerteten Schalldämm-Maßes des Bauteiles von 10 dB(A) zu Grunde, so wird der schalltechnische Orientierungswert deutlich unterschritten. Eine Überschreitung ist daher nur auf Außenflächen während der Nachtzeit im Bereich einer kleinen Teilfläche im Westen des Plangebietes zu erwarten.

Die Gemeinde Sögel hält daher die geringfügige Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes für zumutbar. Nach neuester Rechtsprechung kann eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB (A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Maßgebend sind jedoch die Umstände des Einzelfalles. Die Gemeinde Sögel geht davon aus, daß es durch die Verkehrsbelastung der L 51 hinsichtlich der Lärmimmissionen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der Nutzung innerhalb des Plangebietes kommt. Sie ist daher der Auffassung, daß trotz der Lärmbelastung auf Grund der L 51 die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gewahrt werden.

### **7.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

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

### **7.4. Landwirtschaftliche Betriebe**

Östlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 m die Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebes Wilhelm Leys, Friesenweg 5. Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde bereits festgestellt, daß der Betrieb seit mehreren Jahren nicht mehr bewirtschaftet wird und die Anfang der 80iger Jahre erweiterten bzw. modernisierten Schweineställe seitdem leer stehen. An diesem Tatbestand hat sich auch bis zum jetzigen Zeitpunkt nichts geändert. Der Betrieb ist daher als abgängig einzustufen.

Auf Grund der vorgenannten Situation und der Bewertung der Hofstelle gemäß Ziffer 3.2.3.1 der VDI-Richtlinie ist sichergestellt, daß ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und Landwirtschaft mit der Darstellung des Gewerbegebietes nicht verursacht wird. Gleichfalls wird auch ersichtlich, daß auch eine Nutzungsbeschränkung des Gewerbegebietes für bestimmte geruchsempfindliche Betriebe, wie z. B. Lebensmittelverarbeitung, Textilbranche usw., nicht erforderlich ist.

### **7.5. Zuerwartende Lärmimmissionen auf Grund des dargestellten Gewerbegebietes**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Werpelohrer Straße“ soll der vorhandene gewerblich genutzte Ansatz im Norden der Gemeinde Sögel erweitert werden. Südlich des Plangebietes entlang der Gemeindestraße „Sachsenweg“ sowie östlich der Landesstraße -L 51 - befindet sich eine Bebauung (P1 - P4). Dem vorhandenen Baubestand (P1 - P3) ist nach genauer Betrachtung somit dem Schutzanspruch eines MI/MD Gebietes (60 dB (A) -tags- und 45 dB (A) -nachts-) zuzubilligen. Der südlich des „Sachsenweg“ vorhandene Siedlungsansatz ist hingegen als WA (55/40 dB (A)) einzustufen.

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5.2. bei einem Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel -tags/nachts- von  $L_w'' = 60$  dB ausgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um einen Mittelwert handelt. Bei der weiteren Ermittlung wird daher von einem A-Schalleistungspegel von  $L_w'' = 65/50$  dB -tags/nachts- ausgegangen. Das festgesetzte GE/E-Gebiet wird bei der Beurteilung der Punkte P 1 - P3 nicht berücksichtigt, da es dem Schutzanspruch bereits genügt. Bei der Ermittlung des Lärmpegels für den Punkt P4 wird jedoch sowohl das vorhandene GE/E Gebiet wie auch die westlich angedachte Erweiterung berücksichtigt.

Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 5. Die vorhandene Straßenverkehrsfläche der Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ sowie der „Planstraße A“ wird hierbei dem Gewerbegebiet zugeschlagen. Die Gesamtflächen der GE und GE/E Gebiete werden hierbei, bezogen auf die vier Immissionsaufpunkte, in einzelne Teilschallquellen unterteilt.

Nr. der Teilfläche	S in qm	$L_w''$ in dB tags/nachts	s in mtr.	La in dB	Lm in dB tags/nachts	LR in dB tags/nachts
<b>P 1</b>						
aus dem vorhandenen GE-Gebiet						
1.1	5837	102,7/87,7	195	-57	45,7/30,7	45,7/30,7
1.2	5837	102,7/87,7	165	-55	47,7/32,7	49,8/34,8
1.3	5837	102,7/87,7	175	-56	46,7/31,7	51,5/36,5
1.4	5837	102,7/87,7	220	-59	43,7/28,7	52,2/37,2
aus dem dargestellten GE-Gebiet						
1.13	2778	99,4/84,4	260	-61	38,4/23,4	52,4/37,4
1.14	2778	99,4/84,4	240	-60	39,4/24,4	52,8/37,8
1.15.	5556	102,4/87,4	220	-58	44,4/29,4	53,2/38,2
1.16.	5556	102,4/87,4	230	-59	45,4/30,4	<u>53,8/38,8</u>
<b>P 2</b>						
aus dem vorhandenen GE-Gebiet						
2.1	5837	102,7/87,7	150	-53	49,7/34,7	49,7/34,7
2.2	5837	102,7/87,7	205	-58	44,7/29,7	50,9/35,9
2.3	5837	102,7/87,7	275	-61	41,7/26,7	51,4/36,4
2.4	5837	102,7/87,7	350	-63	39,7/24,7	51,8/36,8
aus dem dargestellten GE-Gebiet						
2.13	2778	99,4/84,4	200	-57	42,4/27,4	52,4/37,4
2.14	2778	99,4/84,4	220	-58	41,4/26,4	52,8/37,8
2.15.	5556	102,4/87,4	260	-61	41,4/26,4	53,3/38,3
2.16.	5556	102,4/87,4	320	-63	39,4/24,4	<u>53,8/38,8</u>
<b>P 3</b>						
aus dem vorhandenen GE-Gebiet						
3.1	5837	102,7/87,7	150	-53	49,7/34,7	49,7/34,7
3.2	5837	102,7/87,7	220	-58	44,7/29,7	50,9/35,9
3.3	5837	102,7/87,7	295	-61	41,7/26,7	51,4/36,4
3.4	5837	102,7/87,7	370	-64	38,7/23,7	51,7/36,7
aus dem dargestellten GE-Gebiet						
3.13	2778	99,4/84,4	100	-49	50,4/35,4	54,0/38,0
3.14	2778	99,4/84,4	150	-53	46,4/31,4	54,7/39,7
3.15.	5556	102,4/87,4	210	-58	44,4/29,4	55,1/40,1
3.16.	5556	102,4/87,4	300	-62	40,4/25,4	<u>55,3/40,3</u>
<b>P 4</b>						
aus dem vorhandenen GE-Gebiet						
4.1	5837	102,7/87,7	210	-58	44,7/29,7	44,7/29,7
4.2	5837	102,7/87,7	195	-57	45,7/30,7	48,2/33,2
4.3	5837	102,7/87,7	225	-59	43,7/28,7	49,5/34,5
4.4	5837	102,7/87,7	270	-61	41,7/26,7	50,1/35,1
aus dem vorhandenen GE/E Gebiet						
4.5	3128	94,9/79,9	130	-52	42,9/27,9	50,9/35,9
4.6	3128	94,9/79,9	150	-53	41,9/26,9	51,4/36,4
4.7	1564	91,9/76,9	110	-50	41,9/26,9	51,9/36,9
4.8	1564	91,9/76,9	95	-49	42,9/27,9	52,4/37,4
4.9	1564	91,9/76,9	80	-47	44,9/29,9	53,1/38,1
4.10	782	88,9/73,9	60	-44	44,9/29,9	53,7/38,7
4.11	782	88,9/73,9	50	-42	46,9/31,9	54,5/39,5
aus der zukünftigen GE/E Gebietsverweiterung						
4.12	4550	96,6/81,6	130	-52	44,6/29,6	54,9/38,9
aus dem dargestellten GE-Gebiet						
3.13	2778	99,4/84,4	270	-61	38,4/23,4	55,0/40,0
3.14	2778	99,4/84,4	260	-61	38,4/23,4	55,1/40,1
3.15.	5556	102,4/87,4	280	-61	41,4/26,4	55,3/40,3
3.16.	5556	102,4/87,4	280	-61	41,4/26,4	<u>55,3/40,5</u>



Aus der nachstehenden Berechnung ergibt sich bei ungehinderter Schallausbreitung ein resultierender Beurteilungspegel -tags/nachts- nach DIN 18005, Teil 1 Abschnitt 5.3 für den Immissionsaufpunkt P 1 von 53,8/38,8 dB

P 2 von 53,6/38,6 dB  
P 3 von 55,7/40,7 dB  
P 4 von 55,5/40,5 dB

Bei den errechneten Beurteilungspegel ist davon auszugehen, daß an den Aufpunkten P 1, P 2 und P 3 dem Schutzanspruch der vorhandenen Bebauung entsprochen wird.

Bezüglich des Aufpunktes P 4 ist festzustellen, daß der schalltechnische Orientierungswert für die vorhandene WA-Nutzung geringfügig um 0,5 dB (A) überschritten wird. Diese Überschreitung ergibt sich jedoch nur unter der Annahme einer freien Schallausbreitung. Auf Grund der topographischen Lage des Plangebietes mit einem Höhenunterschied von ca. 2,0 m sowie einer vorhandenen Böschung zwischen dem GE und GE/E Gebiet ist von einer Minderung des Schallimmissionen auszugehen. Darüber hinaus ist auf Grund der vorhandenen Bebauung nördlich der Gemeindestraße „Sachsenweg“ eine weitere Abschirmung gegeben.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, daß davon auszugehen ist, daß auch am Aufpunkt P 4 die schalltechnischen Orientierungswerte für die WA-Nutzung eingehalten werden.

## 7.6. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht. Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 550 m südöstlich des festgesetzten Gewerbegebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 433 befindet.

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. Hier ist insbesondere die ehemalige Kaserne in der Gemeinde Sögel anzusprechen. Das Kasernengelände liegt ca. 250 m südöstlich des Plangebietes. Die militärische Nutzung ist bereits eingestellt. In Teilbereichen der ehemaligen Kaserne hat zwischenzeitlich eine Folgenutzung eingesetzt. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine weiteren Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Sögel wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes das ehemalige Kasernengelände und die v. g. Altablagerung (Anl. Nr. 454 407 433) gewertet.

Für den Bereich der Kasernen wurde eine gezielte Nachuntersuchung durchgeführt. Das schriftliche Ergebnis wird in Kürze erwartet. Nach den vorliegenden Untersuchungsstand ist davon auszugehen, daß keine Gefährdung ausgeht.

Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 433) befindet sich südöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 550 m von dem dargestellten Gewerbegebiet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Müllkippe der Gemeinde Sögel an der „Sigiltrastraße“. Im Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogrammes wurde 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 eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

## **8. Brandschutz**

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

## **9. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

### **9.1. Naturräumliche Einordnung**

#### **9.1.1. Naturraum**

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Börger-Sand-Geest, das sich im Nord-Hümmling innerhalb der Haupteinheit Sögeler Geest (Hümmling) befindet.

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Während im Norden bei Börger reine, trockene, meist bis zu Heidepodsolen gebleichte Sandböden (z.B. Flugsand) vorherrschen, sind die Böden im Süden besonders um Werperloh und Sögel (Plangebiet), häufiger anlehmig oder enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den reinen Sandböden Stieleichen-Birkenwälder, auf den lehmreicheren Böden Buchen-Traubeneichenwälder. Sie sind heute nur noch in kleinen Resten erhalten.

Die lehmfeuchten Böden sind in den Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht und bergen hier die Standorte feuchter Eichen-Birkenwälder. Das ganze Land, insbesondere aber der nördliche Teil, war lange Zeit hindurch von Heide bedeckt. Zwischen den alten lockeren Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich weite Heideflächen, in denen einzelne kleine Laubgehölze und Baumgruppen sowie die Heideweiler in den feuchten Mulden das kennzeichnende Bild der Heidelandschaft bildeten. Zahlreiche Hüengräber zeugen von der seit alten Zeiten währenden Bedeutung des Landes als Siedlungs- und Wandergebiet zwischen Mooren und Niederungen. Heute nehmen die ehemals umfangreichen Heideflächen einen kleinen Raum ein, und sind in Ackerflächen oder in ausgedehnte Nadelforsten – meist Kiefernbeständen - umgewandelt worden. Ackerflächen bestimmen vorwiegend die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Grünland fehlt fast vollkommen.

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

#### **9.1.2. Boden**

Das untersuchte Gebiet liegt in einer grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestlandschaft. Es kommen trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden vor, die leicht verwehbar sind.

Als vorherrschende, vergesellschaftete Bodentypen haben sich auf Geschiebedecksand, z. T. mit Flugsand meist über glazifluvialtem Sand, Podsol-Braunerden oder Podsole gebildet.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Hannover 1975)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden zwei Bohrproben auf der brachliegenden Ackerfläche entnommen (siehe Anlage 1). Der Oberboden weist für beide Bohrungen Podsol-Braunerden auf, die hier einen 30 cm mächtigen humosen Oberboden aufweisen. Dies entspricht der normalen Pflugtiefe von 30 cm, so daß hier kein wertvoller, historischer Eschboden vorliegt.

### 9.1.3. Klima

Das Plangebiet 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)

### 9.1.4. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Stieleichen-Birkenwald-Gebietes der geringen Quarzsandböden. Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde dieses Gebiet durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet. Seit Beginn des 20. Jahrhunderts erfolgte eine Umwandlung in Kiefernforsten, Äcker und Grünland.

Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich vornehmlich aus den nachfolgenden, potentiell natürlichen Gehölzen zusammen:

Bäume:	Stieleiche	-	Quercus robur
	Sandbirke	-	Betula pendula
	Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
	Zitterpappel	-	Populus tremula
Sträucher:	Faulbaum	-	Frangula alnus
	Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
	Jungwuchs der Bäume		

(Quellen: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M 1:500.000 und Hofmeister H.; Lebensraum Wald, 1990, 275 S.)

### 9.1.5. Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sögel. Es bildet einen Übergangsbereich von dem bebauten Gewerbegebiet zur offenen Landschaft. Die unbebaute Landschaft ist durch eine abwechslungsreiche Nutzungsstruktur geprägt. Misch-, Nadelwälder, Ackerflächen und Grünland werden von Wallhecken und Wege durchsetzt. Das auf einer Anhöhe liegende Gebiet wird von zwei Straßen begrenzt. Die östlich verlaufende Landesstraße nach Werpeloh wird von einer aus alten Eichen gebildeten Wallhecke begleitet. Auch westlich ist das Plangebiet von einer aus Eichen und Birken gebildeten Hecke umrahmt, wobei der Gehölzbestand jedoch außerhalb des Geltungsbereiches steht.. Dahinter haben sich in Senken innerhalb der Viehweiden mehrere Kleingewässer gebildet, die als Tränken genutzt werden.

## 9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

### 9.2.1. Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2 und 3)

Das Plangebiet umfaßt eine Flächengröße von etwa 16.253 qm. Es besteht aus einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die brach liegt. Im Osten und Westen grenzen jeweils eine Wallhecke an. Im Süden eine ca. 4 m breite Straße, an der Apfelbäume neu gepflanzt wurden. Auf der dem bestehenden Gewerbegebiet zugewandten Straßenseite wurden Linden gepflanzt. Nördlich des Plangebietes liegt ein Maisacker.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2. Die Artenliste der kartierten Pflanzen befindet sich in der Anlage 3.

#### Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT):

Die brach liegende Ackerfläche wurde dem Biotoptyp halbruderale Gras- und Staudenflur zugeordnet. Sie liegt seit mehreren Jahren brach. Innerhalb der Fläche haben sich einzelne Sämlinge von Stiel-Eichen und der Spätblühenden Traubenkirsche ausgebreitet. Der Bewuchs besteht überwiegend aus Gräsern und Kräutern. Häufig sind die Quecke, das Rote Straußgras, das Wollige Honiggras und der Glatthafer vertreten. Die Kräuter bilden mosaikartig eingestreut Dominanzbestände. So kommen nebeneinander Bereiche mit Dominanzen von Hunds-Kamille, Gemeinen Beifuß, Acker-Kratzdistel, Kanadisches Berufskraut und Wald-Greiskraut vor. Letzteres bildete zur Zeit der Bestandsaufnahme (Juli 1998) den bestimmenden Blütenaspekt.

### 9.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Im folgenden wird die untersuchte Fläche auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 1996) bewertet.

Nach der Biotopkartierung wurde die untersuchte Fläche dem Biotoptyp "Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte" zugeordnet. Bei der Bestandsbewertung wurde jedoch nicht nur der Ist-Wert berücksichtigt sondern auch das Zeitgeschehen. Das Plangebiet wurde ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Boden war verdichtet und das Bodenleben stark eingeschränkt. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wurde die Fauna und Flora beeinträchtigt. Aufgrund der vorausschauenden Planung, eine Ausdehnungsmöglichkeit für bestehende Gewerbegebiete zu ermöglichen, wurde diese Fläche frühzeitig von der Gemeinde Sögel erworben. Seit dem Flächenerwerb wurde die Fläche nicht mehr genutzt. Sie lag brach und wurde von Spontanvegetation besiedelt. Durch den frühzeitigen Erwerb mit gleichzeitiger Nutzungsaufgabe konnte somit für einige Zeit der Flora und Fauna ein neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt werden. Da die Fläche jedoch nur im Hinblick auf eine Festsetzung als Gewerbegebiet brach lag, wird sie nicht nach ihrem gegenwärtigen Zustand sondern nach ihrer damaligen Nutzung bewertet. Sie wird nach dem Modell des Niedersächsischen Städtetags mit dem Wertfaktor 1.0 als Sandacker beurteilt.

### 9.3. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 47 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 dieser Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen

verbunden. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken desweiteren 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, einem lokalklimatisch geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur und einer vermehrten Verunreinigung durch Gase und Stäube 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 Teilflächen, die sich heute als unbebaute Flächen darstellen, völlig verändert. Die angrenzenden Gehölzstrukturen (Wallhecken im Osten und Westen sowie Neuanpflanzung von Obstbäumen im Süden und Waldflächen im Norden) binden das Plangebiet in die Landschaft ein. Somit ist keine landschaftsgerechte Eingrünung erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft, Boden und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine 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.

#### **9.4. Zulässigkeit des Eingriffs**

Durch die Festsetzungen werden innerhalb des Plangebietes Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 Abs. 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 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 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 Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde Sögel die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

#### **9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

##### **9.5.1. 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:

- Nach der Festsetzung im Bebauungsplan darf die Grundflächenzahl von 0,8 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, die verbleibenden 20 % der Grundstücksfläche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden und werden somit begrünt. Die Grünflächen stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des Gewerbegebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich wird mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.
- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen soll auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon sind Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.
- Entlang der Wallhecken, die im Osten und Westen an das Plangebiet grenzen, sind Flächen festgesetzt, durch deren Maßnahmen die für das Landschaftsbild wertvollen und die kulturhistorisch bedeutsamen Wallhecken in ihrer Eigenart und Schönheit hervorgehoben werden.

#### 9.5.2. Ausgleichsmaßnahmen

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

- Entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Gehölzstreifen angelegt bzw. ergänzt. Diese werden sich auch auf das Ortsbild sowie das Kleinklima positiv auswirken. Die Gehölzstreifen werden mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten die Gehölzstreifen eine Aufwertung. Der westliche Gehölzstreifen bildet einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Weideflächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin steht das östliche Gehölz in einem Biotopverbund mit der an der Landesstraße L 51 angrenzenden vorhandenen Hecke. Die Gehölzstreifen (HSE) werden bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Die Straßenverkehrsflächen werden durch unbefestigte Seitenräume (Verkehrsrün) begleitet. Im Bereich der unversiegelten Flächen sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Die Straßenbäume gehen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme ein. Das Straßenbegleitgrün trägt zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.
- Im Bereich des Gewerbegebietes soll zur Durchgrünung der Baufläche pro 100 qm versiegelter Fläche (11.471 qm) jeweils ein hochstämmiger Laubbaum der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Es sind somit mindestens 115 Bäume zu pflanzen. Neben der Verbesserung des Ortsbildes und des Kleinklimas werden Kleinstbiotope geschaffen, die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensieren können. Für die Neuanpflanzung wird pro Laubbaum 10 qm zusätzlich

mit einem Wertfaktor von 1 berechnet.

## 9.6. Ersatzmaßnahmen

### 9.6.1. Beschreibung und Bewertung des Ersatzflächenpools

Die Gemeinde Sögel verfügt über eine ca. 2,43 ha große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Ersatzflächenpool im Rahmen der Flächennutzungsplanung ausgewiesen wurde (siehe Anlagen 4.1 und 4.2). Die Ersatzfläche grenzt an die Nordradde und ist Teil eines Flurbereinigungsverfahrens. Sie setzt sich aus den Flurstücken 14/2; 11; 10/2; 7/2; 13/3; 12/15; 12/6; 5/10; 12/8; 5/12 sowie 12/13 der Flur 6 der Gemarkung Eisten zusammen, die im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens zusammengelegt wurden.

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

#### Gehölze:

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

#### Gräser:

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

#### Kräuter:

Vogelmiere	-	Stellaria media
Löwenzahn	-	Taraxacum officinale

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

Die Ersatzfläche wird standortuntypisch als Acker genutzt. Da die Fläche im Frühjahr aufgrund feuchter Bodenverhältnisse erst spät bearbeitet werden kann, kommt häufig nur der Maisanbau in Frage. Maisanbau bedeutet eine intensive Nutzung, wobei große Düngemengen aufgebracht und Pestizide geprüht werden. Der hohe Grünlandanteil im Niederungsbereich der Radde verdeutlicht, daß hier ein typischer Grünlandstandort vorliegt. Die Ersatzfläche liegt in einem für den Naturhaushalt wertvollen Gebiet. Dies wird auch durch den Einbezug dieser Fläche in ein Entwicklungsgebiet für Natur und Landschaft gemäß dem Landschaftsrahmenplanentwurf des Landkreises Emsland dokumentiert. Der heutige Zustand der Ersatzfläche (Sandacker) wird nach dem Städtetagsmodell mit 1 WF beurteilt.

### 9.6.2. Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche

Für die Ersatzfläche wird eine standortgerechte Umwandlung zu Grünland geplant. Zur Aufwertung von Natur und Landschaft soll sie künftig extensiv genutzt werden. Die Fläche soll mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandsaatmischung eingesät werden. Es dürfen keine chemischen Pflanzenbehandlungsmittel und mineralische Dünger aufgebracht werden. Die Fläche soll nur maximal zwei mal im Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Bei Beweidung ist eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten nicht zu überschreiten.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Die künftigen Nutzungen sind naturnah und dem Standort angepaßt. Insgesamt wird das künftig extensiv genutzte, mesophile Grünland mit 3 WF beurteilt.

## 9.7. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

### 9.7.1. Allgemeines

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die `Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` vom Niedersächsischen Städtetag zugrunde gelegt, die in Abstimmung mit den niedersächsischen Umwelt- sowie Sozialministerium herausgegeben wurde. Nachfolgend gilt die Formel:

$$\text{Fläche in qm} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheit (WE)}$$

### 9.7.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Halbrudarale Gras- und Staudenflur (UHT) vorher jedoch Ackerflächen (AS)	16.253 qm	1 WF	16.253 WE
Plangebiet insgesamt	16.253 qm	Eingriffsflächenwert	16.253 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 16.253 WE vorhanden.

### 9.7.3. Ermittlung des Kompensationswertes

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Gewerbegebiet	14.339 qm		
- versiegelt (80%) (X)	11.471 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (Y)	2.868 qm	1 WF	2.868 WE
Einzelbäume (115 Stck*10 qm)	1.150 qm	1 WF	1.150 WE
Straßenverkehrsflächen	794 qm		
- versiegelt (X)	599 qm	0 WF	0 WE
- Verkehrsgrün (HE)	195 qm	2 WF	390 WE
Gehölzstreifen (HSE)	1.120 qm	3 WF	3.360 WE
Fläche insgesamt	16.253 qm	Kompensationswert	7.768 WE

Auf dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 7.768 WE vor.

#### **9.7.4. Gegenüberstellung der Eingriffe und Maßnahmen**

Nach Abzug des Kompensationswertes 7.768 WE vom Eingriffsflächenwert (16.253 WE) erhält man einen Kompensationsrestwert von 8.485 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. 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.

#### **9.7.5. Schlußbetrachtung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 47 steht der Ersatzflächenpool der Gemeinde Sögel zur Verfügung. Von diesem Pool wurden bereits 0,865 ha dem Bebauungsplan Nr. 44 „Sprakeler Straße“ und 0,97 ha dem Bebauungsplan Nr. 46 "Werpelohrer Straße" zugeordnet. Die Restfläche von ca. 0,595 ha wurde bislang keinen Eingriffen zugeordnet (siehe Anlage 4.2).

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 47 liegt ein Kompensationsdefizit von 8.485 WE vor. Dieses Defizit wurde überschlägig ermittelt und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

Bei der Ersatzfläche liegt ein Ist-Wert von 1 WF (Ackerfläche) vor. Eine Umwandlung zu extensiv genutzten Feuchtgrünland (Bestandswert 3 WF) ergibt einen Aufwertungsfaktor von 2 WF. Bei einem Defizit von 8.485 WE ist somit eine Flächengröße von 4.242 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen auf dem Plangebiet zu kompensieren.

Dies bedeutet, daß nach der Berechnung 0,4242 ha der vorhandenen Ersatzfläche (0,595 ha) für die Kompensation des Eingriffs durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 bereitzustellen sind. Die ist aufgrund der vorliegenden Ersatzfläche möglich.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 47 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.

#### **9.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung**

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich der bebauten Ortslage von Sögel wird als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Flächen des Außenbereiches durch Staub- und Lärm- und Geruchsimmissionen 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 7. dargelegt.

### **10. Städtebauliche Werte**

#### **10.1. Flächenbilanz**

## Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	16.253 qm	=	100 %
Verkehrsflächen			
- Straßenverkehrsfläche	599 qm	=	4,7 %
- Verkehrsgrün	195 qm	=	1,2 %
Fläche für Anpflanzungen	580 qm	=	3,5 %
Fläche zur Erhaltung	540 qm	=	3,3 %
Nettobauland	14.339 qm	=	87,3 %

### max. Grundrißfläche

$$\text{GE GRZ (0,8)} \times 14.339 \text{ qm} = 11.471 \text{ qm}$$

### max. Geschoßfläche

$$\text{GE GFZ (1,2)} \times 14.339 \text{ qm} = 17.206 \text{ qm}$$

## 10.2. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes soweit sie noch hergestellt werden müssen:

### a) für die Anlage der Straßen einschl.

Verkehrsgrün und Straßenbeleuchtung

794 qm x 85,-- DM

67.490,00 DM

### b) Schmutzwasserkanalisation

260 lfdm x 190,-- DM

(49.400,00 DM)

Pumpwerk pauschal

(60.000,00 DM)

Haushalt der Samtgemeinde Sögel

### c) Oberflächenentwässerung

entfällt

### d) Anpflanzungen

1.120 qm x 15,-- DM

16.800,00 DM

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich

entstehende Gesamtkosten ca.

84.290, 00 DM

=====

Kosten der übrigen Versorgungsanlagen (Wasser, Strom und Gas) fallen zu Lasten der Versorgungsträger.

## 11. Hinweise

### 11.1. 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.

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.

## **11.2. Dorferneuerung**

Für die Gemeinde Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den zur Zeit gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

## **11.3. Flurbereinigungsverfahren Sögel**

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

## **11.4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus dem Entwurf zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

## **11.5. Anbaubeschränkungen**

Entlang der Landesstraße L 51 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.

## **11.6. Erdgasleitung**

Die vorhandene unterirdische Erdgasleitung der Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, ist entsprechend ihrer tatsächlichen Lage als nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan eingetragen. Im Bereich des Schutzstreifens ist jegliche Veränderung des Bodens bzw. Errichtung von Baulichen Anlagen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## **11.7. Haupttrinkwasserleitung**

Nachrichtlich wird auf die ca. 10 m neben der westlichen Fahrbahnkante der Landesstraße L 51 verlaufenden Trinkwasserhauptleitung der Größe DN 200 des Wasserbeschaffungsverbandes „Hümmling“ mit Sitz in Wertte hingewiesen. Etwaige Baumaßnahmen in diesem Bereich sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

## **12. Bearbeitung**

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Werpeloher Straße II“ der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der Samtgemeinde Sögel

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

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde Sögel den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

### **14. Beteiligung der Bürger**

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Sögel die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt. Die Gemeinde Sögel legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

### **15. Abwägung**

#### Landkreis Emsland

Verfügung vom 13.07.1999

Die in der Begründung aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen werden bei der Umsetzung der Planung zur Durchführung gelangen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung, wie in der Verfügung dargelegt, berücksichtigt.

Der Hinweis zu archäologischen Bodenfunden unter Ziffer 11.1. wurde wie dargelegt ergänzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde auch die LWK zur Stellungnahme aufgefordert. Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung auf dem Hof des Herrn W. Leys erfolgt nach Einschätzung der Gemeinde Sögel auch in Zukunft nicht.

#### Wehrbereichsverwaltung II

Schreiben vom 29.06.1999

Ein Hinweis bezüglich des Schießplatzes der WTD 91 und den damit verbundenen Lärmimmissionen ist in der Begründung unter Ziffer 7.1. aufgenommen.

#### Wasserbeschaffungsverband Hümmling, Werlte

Schreiben vom 06.07.1999

Die Hinweise bezüglich des Arbeitsblattes GW 125 werden zur Kenntnis genommen. Der Beginn, Ablauf und die Durchführung der Erschließungsmaßnahme und der Anpflanzungen wird rechtzeitig angezeigt und mit dem Wasserverband als Versorgungsträger abgestimmt.

#### Straßenbauamt Lingen

Schreiben vom 25.06.1999

Im Bebauungsplan Nr. 47 ist ein Hinweis bezüglich der Anbaubeschränkungen des § 24 Abs. 1 und Abs. 2 NStrG nachrichtlich übernommen. Eine gesetzliche Regelung bezüglich der Nutzung und Gestaltung im Bereich der 20 m-Bauverbotszone und der 40 m-Baubeschränkungzone besteht durch den § 24 NStrG und den im Bebauungsplan Nr. 47 getroffenen Festsetzungen nach Auffassung der Gemeinde Sögel in ausreichendem Maße. Im Zusammenhang mit der Einmündung sowie der Folgemaßnahmen an der Landesstraße L 51 wird auch auf die rechtskräftige Vereinbarung vom 06./11.11.1996 hingewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 47 sieht nur sehr begrenzte Zufahrten von der Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ zum Plangebiet vor. Der Einmündungsbereich der Planstraße A liegt ca. 90 m vom späteren Fahrbahnrand der L 51 entfernt. Durch diese Festsetzungen wird der Umgehungsstraßencharakter der Gemeindestraße „Am Schützenplatz“ gewahrt.

Die Sichtfelder im Einmündungsbereich zur L 51 sind mit Schenkellängen von 200/10 m, gemessen vom zukünftigen Fahrbahnrand der L 51, nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.

Bei der weiteren Detailplanung hinsichtlich des Knotenpunktes „Am Schützenplatz“/L 51 wird eine rechtzeitige Beteiligung des Straßenbauamtes Lingen erfolgen.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling  
Schreiben vom 14.07.1999

Eine Wiederaufnahme der Tierhaltung auf dem Hof des Herrn W. Leys erfolgt nach Einschätzung der Gemeinde Sögel auch in Zukunft nicht.

Energieversorgung Weser-Ems AG, Haselünne  
Schreiben vom 30.06.1999

Die Hinweise bezüglich des „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ werden zur Kenntnis genommen. Der Beginn, Ablauf und die Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird rechtzeitig angezeigt und mit den beteiligten Versorgungsträgern abgestimmt.

### 16. Verfahrensvermerk

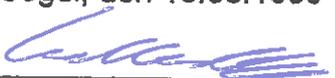
Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47 in der Zeit vom 18.06.1999 bis einschließlich 19.07.1999 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

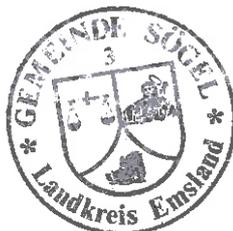
Sögel, den 19.07.1999

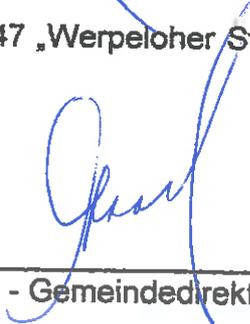
  
-Gemeindedirektor-

Diese Begründung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 47 „Werpeloher Straße II“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.08.1999.

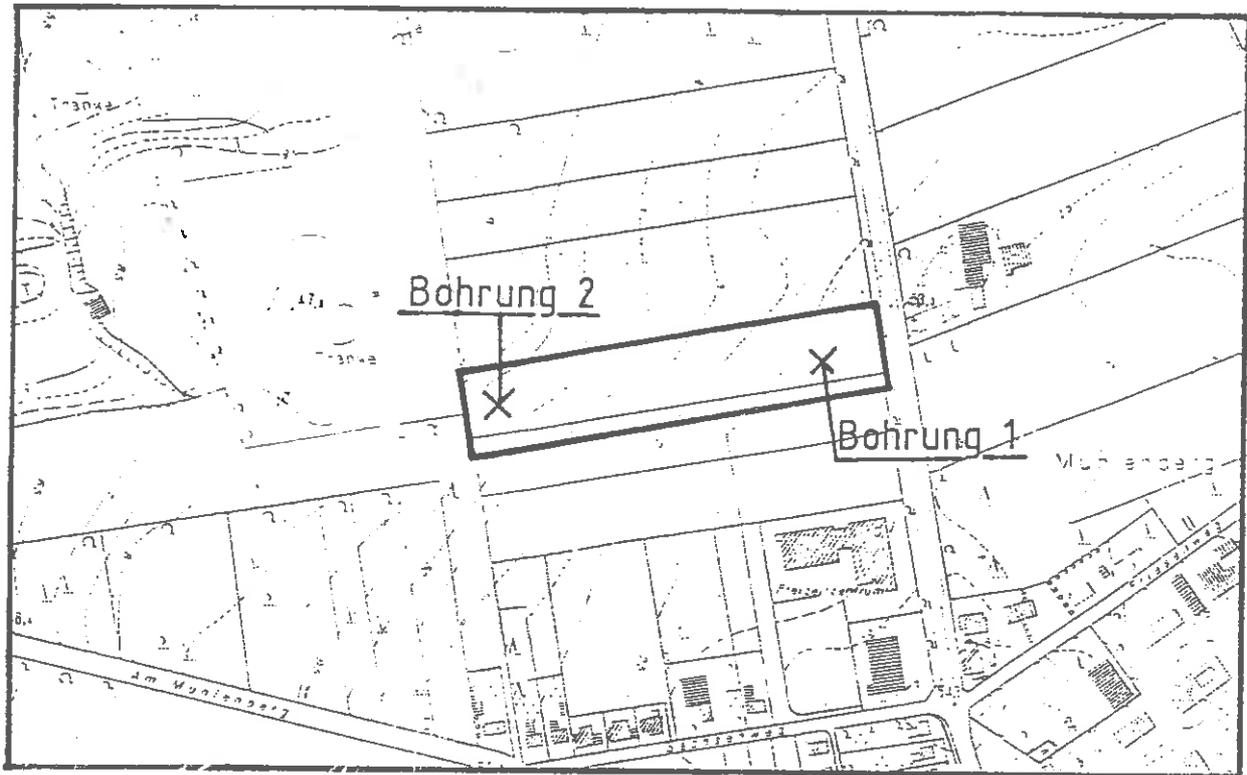
Sögel, den 16.08.1999

  
- Bürgermeister -



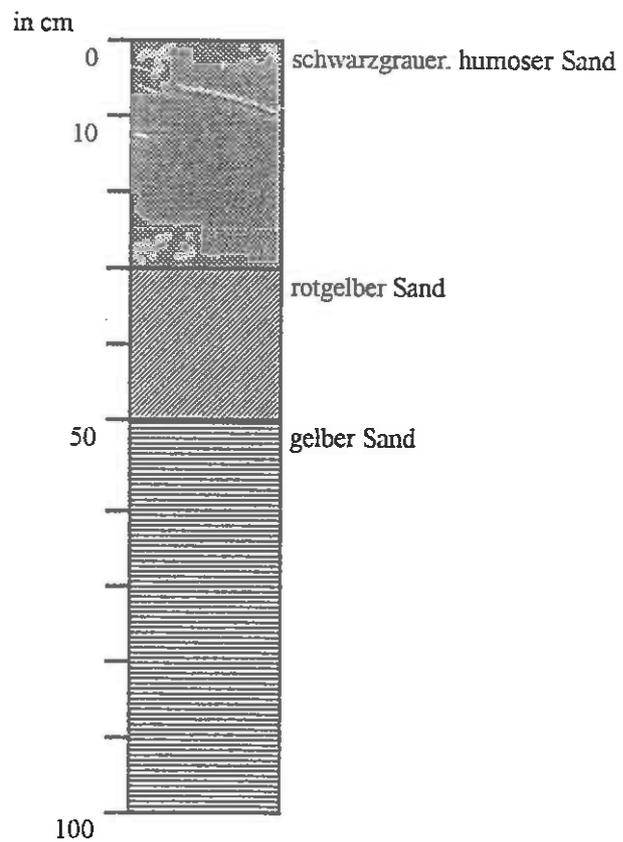
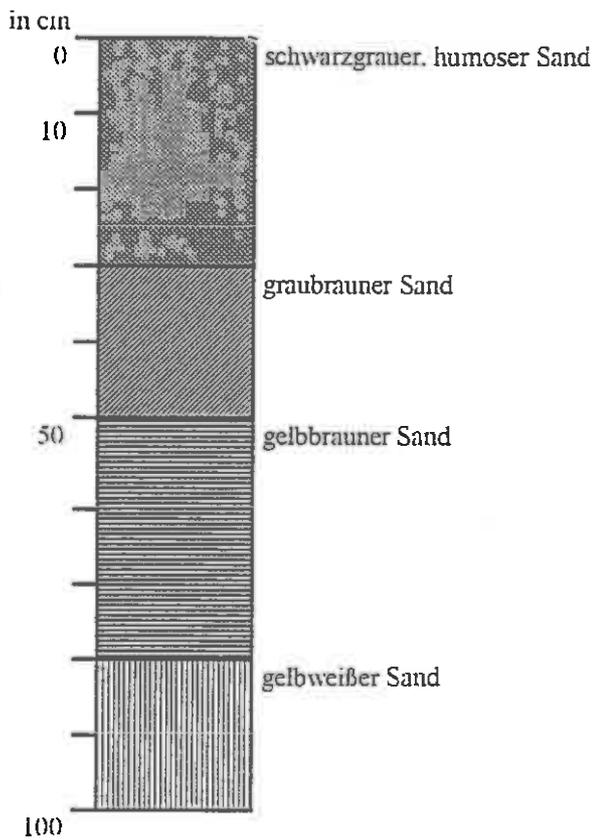
  
- Gemeindedirektor -

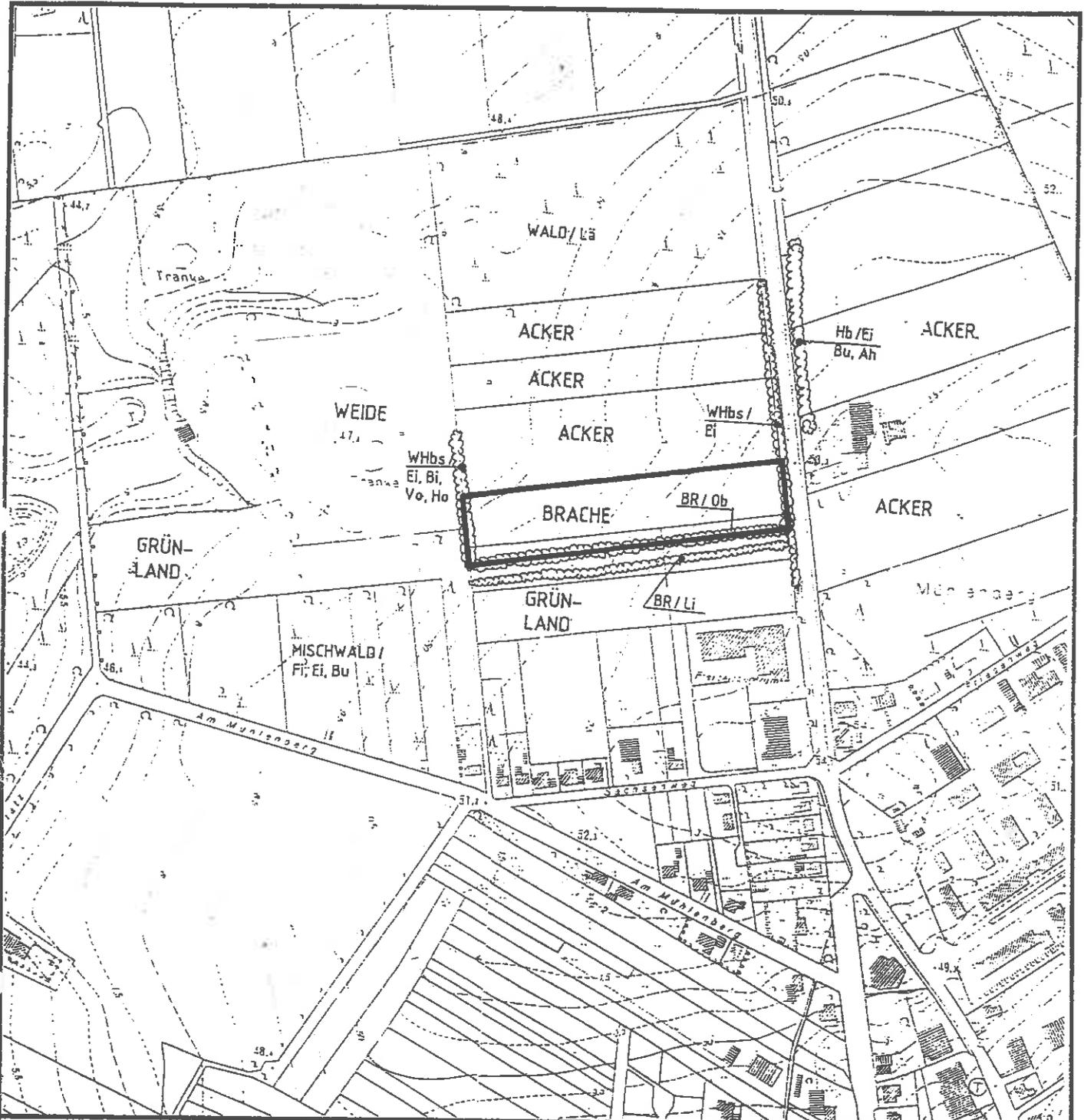
- Bodenprofile -



**Bohrung 1**

**Bohrung 2**





**Legende:**

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

**Hauptbestandsbildner:**

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

**Plangebiet**

**- Bestandsaufnahme -**

## Pflanzenliste des Plangebietes

**Biotoptyp:** Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)

Aufnahmedatum: 27.07.1998

### Krautschicht:

#### Gehölze:

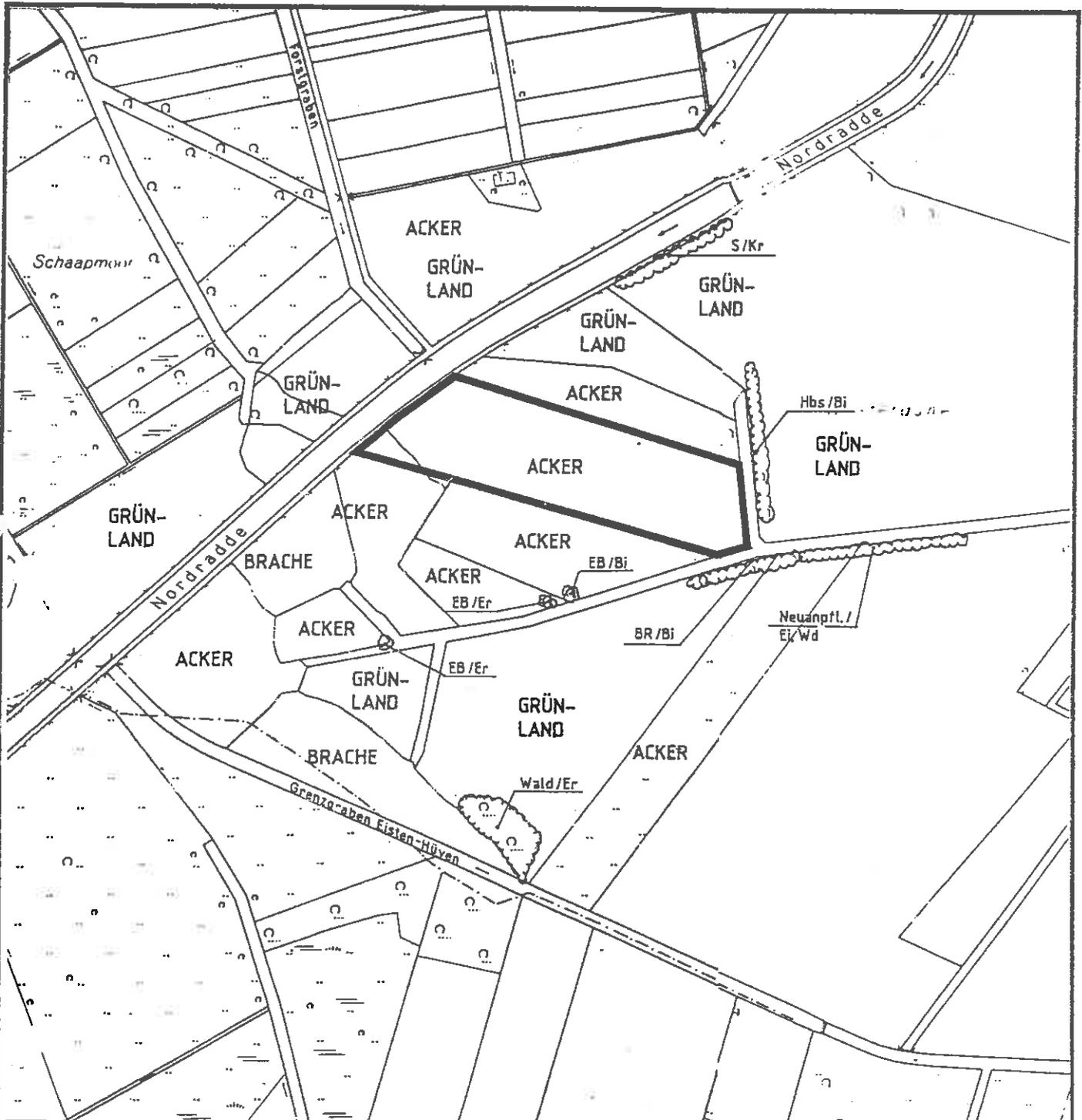
Spätblühende Traubenkirsche	-	<i>Prunus serotina</i>
Stiel-Eiche	-	<i>Quercus robur</i>

#### Gräser:

Glatthafer	-	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Rotes Straußgras	-	<i>Agrostis capillaris</i>
Knauelgras	-	<i>Dactylis glomerata</i>
Gemeine Quecke	-	<i>Elymus repens</i>
Wolliges Honiggras	-	<i>Holcus lanatus</i>
Wiesen-Lieschgras	-	<i>Phleum pratense</i>

#### Kräuter:

Hundskamille	-	<i>Anthemis arvensis</i>
Beifuß	-	<i>Artemisia vulgaris</i>
Ackerkratzdistel	-	<i>Cirsium arvense</i>
Gewöhnliche Kratzdistel	-	<i>Cirsium vulgare</i>
Kanadisches Berufskraut	-	<i>Conyza canadensis</i>
Acker-Schöterich	-	<i>Erysimum cheiranthoides</i>
Wald-Ruhrkraut	-	<i>Gnaphalium sylvaticum</i>
Echte Kamille	-	<i>Matricaria chamomilla</i>
Acker-Vergißmeinnicht	-	<i>Myosotis arvensis</i>
Stumpfer Ampfer	-	<i>Rumex obtusifolia</i>
Große Fetthenne	-	<i>Sedum maximum</i>
Wald-Greiskraut	-	<i>Senecio sylvaticus</i>
Weißer Lichtnelke	-	<i>Silene alba</i>
Sumpf-Ziest	-	<i>Stachys palustris</i>
Gemeiner Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinalis</i>
Rot-Klee	-	<i>Trifolium pratense</i>
Weiß-Klee	-	<i>Trifolium repens</i>
Große Brennnessel	-	<i>Urtica dioica</i>



**Legende:**

**Feldgehölze:**

**Feldhecke**

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

**Wallhecke**

WHb
WHs
WHbs

**Baumgruppe**

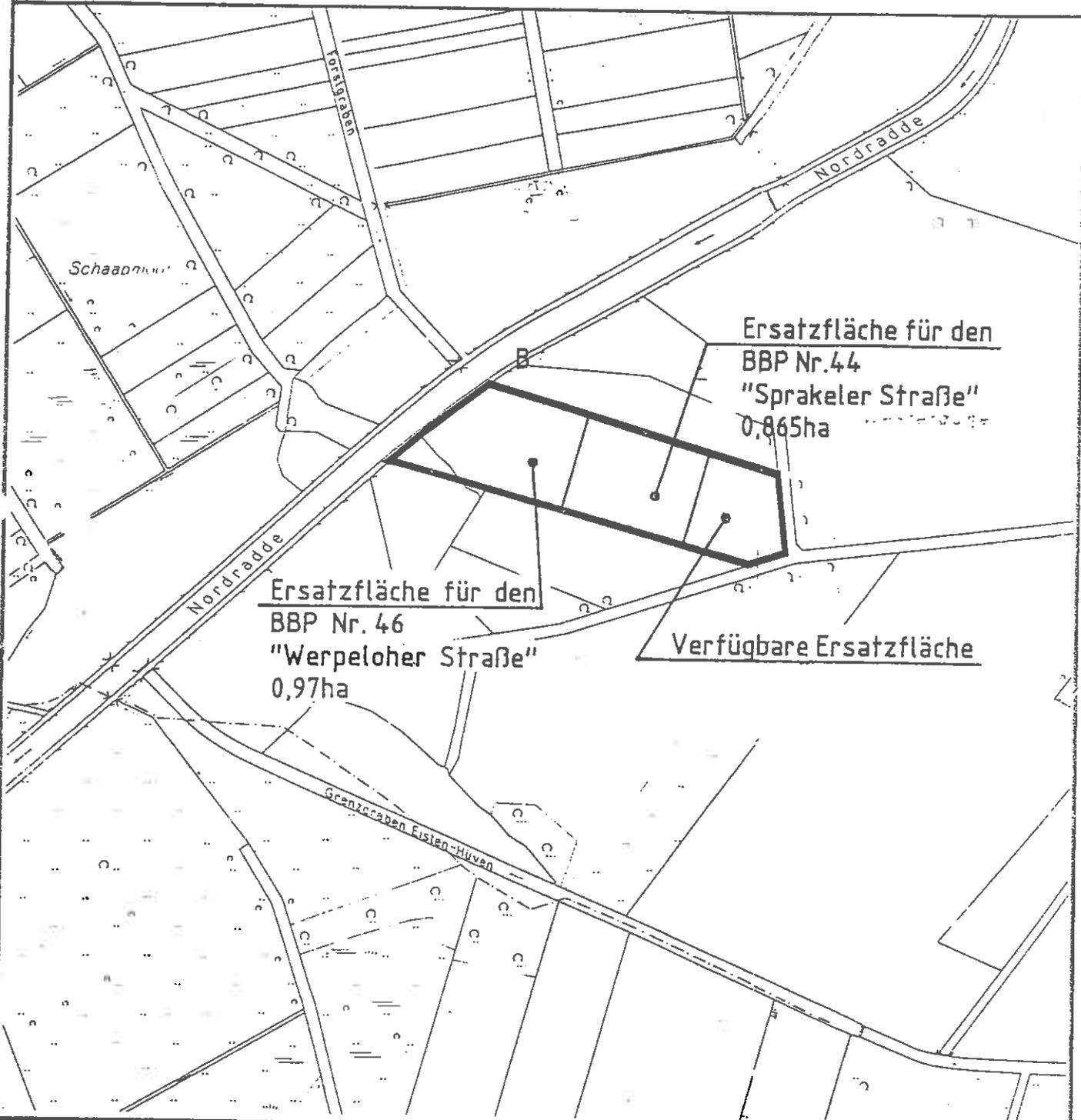
<u>Baumreihe</u>
<u>Einzelbaum</u>
<u>Sträucher</u>

BG
BR
EB
S

**Hauptbestandsbildner:**

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

**Ersatzfläche**  
**- Bestandsaufnahme -**




**Ersatzflächen  
- Zuordnung -**

**Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung**  
Die vorstehende I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 1999 wird öffentlich bekanntgemacht.

Die erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am 26.10.1999 erteilt worden.

Der Nachtragshaushaltsplan 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 29.11.1999 bis 07.12.1999 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Zimmer 5, Große Str. 3 in 49762 Lathen, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

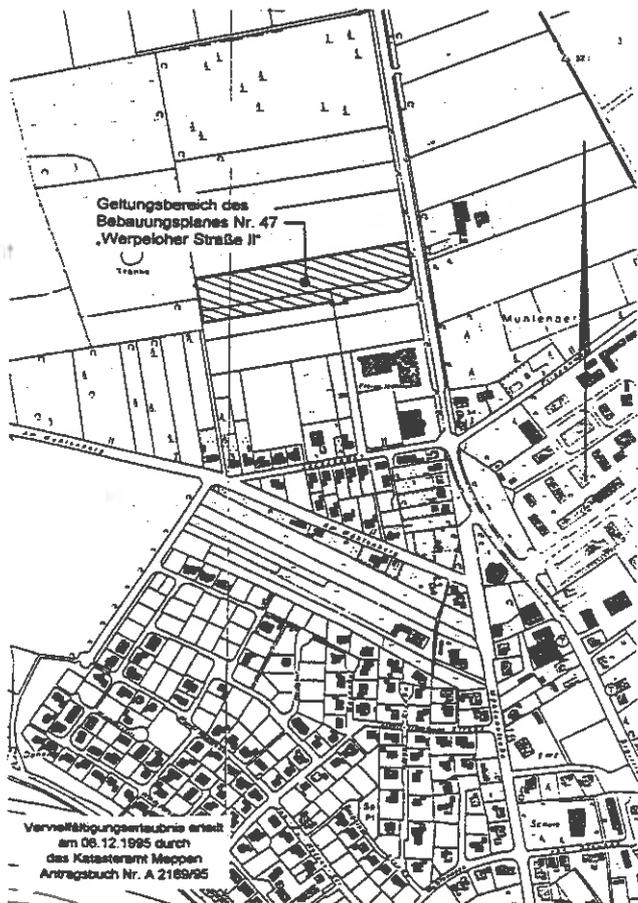
Oberlangen, 28.10.1999

GEMEINDE OBERLANGEN  
Der Bürgermeister

**432 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 47 „Werpelöher Straße II“, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gem. § 10 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 16.08.1999 den Bebauungsplan Nr. 47 „Werpelöher Straße II“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Werpelöher Straße II“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Clemens-August-Straße 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sögel, 21.10.1999

GEMEINDE SÖGEL  
Der Gemeindedirektor

**433 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 36 „Im Eickel III“, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gem. § 10 BauGB**

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 15.07.1999 den Bebauungsplan Nr. 36 „Im Eickel III“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Im Eickel III“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

