

... bestehen/der Festsetzungen:

Leutlich/Anlagen:

darf maximal 15 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims). Die obere Schutzkante (z.B. Schutzsteine und Lüftungseinlagen) und sonstige Einbauten mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Silonanlagen) sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Für solche Anlagen wird ein Grenzwert von 30,0 m festgesetzt.

berschreitungen der festgesetzten maximalen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind ausnahmsweise zulässig, soweit durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass an den relevanten Immissionsorten der entsprechende Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten wird.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen:

Pflanzliste 1 :

Faulbaum
Esche
Zitterpappel
Schlehe
Traubeneiche
Quercus petraea
Prunus spinosa
Populus tremula
Fraxinus excelsior
Frangula alnus
Fragaria alnus

1.4.2 Straßenbäume: Auf den öffentlichen Verkehrsflächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist je 100 qm versiegelte Fläche ein hochstämmiger Laubbaum

Pflanzliste 2 :
 Acer pseudoplatanus
 Acer platanoides
 Ficus platyphylloides
 Bergahorn
 Spitzahorn
 Buche

17

Auf den jeweiligen bogig umstuckten im Vertikalen nicht dieses Beobachtungspunkt ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau der Pflanzliste 2 zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

den Betriebsgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern.
Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, daß kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraumabfließen kann.

2.1 Begrünung der Baugrundstücke:

2.2 Stelplätze:

Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Grünflächen jedoch zulässig.

3.

Bodenfunde: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäße, Holzkohleerinnungen, Schlacken sowie aufgefällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Bodenschutzes (NDSchS) melderechtlich und müssen der Bezirksregierung Wasser – Eins. Dez. 406 – Archäologische Denkmalpflege – oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchS 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 Arbeit gestattet.

Festsetzungen des Bebauungsplane

--	--

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
6,0	
BWZ	Baumassenzahl als Höchstmaß
	Offene Bauweise
0	
	Oberkante des fertigen Erdeschoßfußbodens als Höchstlage (Sortelhöhe)
	ix SH=0,50m

baugrenze
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Strüchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

mögliche Grundstücksteilung

BERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 500

An aerial photograph of a residential area. A triangular plot of land is highlighted in yellow, situated between a larger white rectangular plot and a series of smaller, narrow rectangular plots. The yellow plot is bordered by a thick black line. To the left of the yellow plot, there is a small black rectangular area with a crosshair symbol. To the right, there are several narrow rectangular plots, some with crosshair symbols. The overall layout suggests a planned residential development.

Bebauungsplan Nr. 50

Industriegebiet Twickenwe
Mit örtlichen Bauvorschriften
IBSCHTEL



emeinde Sögel
andkreis Emsland

Bebaunungsplan Nr. 50

"Industriegebiet Twickenweg"

Mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHELT

BBP50-Ge PIC

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 50
"Industriegebiet Twickenweg"
- Mit örtlichen Bauvorschriften -

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 951012
FAX: 05951 - 951020

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG.....	3
2.1 ANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 ZIEL DER PLANUNG	3
3 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE / PLANERISCHE VORGABEN	4
4 DAS PLANGEBIET	5
4.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG	5
4.2 LANDSCHAFTSBILD.....	6
4.3 BESTANDSAUFNAHME	7
4.4 ANGRENZENDE NUTZUNGEN	7
4.5 DENKMALSCHUTZ	8
5 IMMISSIONSSITUATION	8
6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.3 BAUGRENZEN	13
6.4 SCHALLSCHUTZ	14
6.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	14
7 NATUR UND LANDSCHAFT	14
7.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES.....	14
7.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	16
7.3 ZULÄSSIGKEIT DES EINGRIFFS.....	16
7.4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG.....	17
7.5 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	18
7.6 EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHME	18
7.7 EINGRIFFSBILANZIERUNG	19
8 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	22
8.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG / RUHENDER VERKEHR	22
8.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG	23
8.3 ENERGIEVERSORGUNG	24
8.4 ABFALLBESEITIGUNG	24
8.5 TELEKOMMUNIKATION	25
9 PLANUNGSSTATISTIK	25
10 ABWÄGUNG	25
11 VERFAHRENSVERMERKE.....	28
ANLAGEN:.....	29

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Ortslage von Sögel, östlich der Landesstraße 54 am Gemeindeweg „Twickenweg“.

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

2 Anlass und Ziel der Planung

2.1 Anlass und Erfordernis

Der Gemeinde Sögel liegen mehrere konkrete Anträge gewerblicher bzw. industrieller Betriebe vor, die sich in Sögel neu ansiedeln wollen. Die bisher zur Verfügung stehenden Gewerbegebietsflächen der Gemeinde Sögel sind erschöpft oder entsprechen nicht den Anforderungen der ansiedlungswilligen Betriebe. Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wird von der Gemeinde begrüßt. Durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Gemeinde Sögel als Sitz der Samtgemeinde Sögel können Defizite in der Wirtschaftsstruktur des Ortes behoben werden.

Außerdem ist es, insbesondere unter Berücksichtigung der Grundzentrumsfunktion von Sögel, eine wichtige kommunale Aufgabe, den vorhandenen Bestand an Gewerbe- und Industriebetrieben in einer Gemeinde zu pflegen und darüber hinaus Neuansiedlungen zu fördern. Dies erfolgt unter anderem durch die Bereitstellung geeigneter Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben. Da keine ausreichenden gewerblichen Bauflächen in Sögel zur Verfügung stehen, sollen derartige Flächen ausgewiesen werden.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Weil, wie beschrieben, entsprechend der Nachfrage keine freien Flächen für die gewerbliche Entwicklung in Sögel zur Verfügung stehen und konkrete Nachfragen vorliegen, ist die städtebauliche Entwicklung ohne bauleitplanerische Schritte nicht mehr gewährleistet. Es ergibt sich daher ein akuter bauleitplanerischer Handlungsbedarf. Das geplante Industriegebiet liegt außerhalb der bebauten Ortslage, so dass für eine bauliche Entwicklung sowie zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

2.2 Ziel der Planung

Generelles Ziel der Gemeinde Sögel ist es, mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzung für eine sinnvolle Erweiterung des vorhandenen Industrie- und Gewerbebestandes südlich der Ortslage von

Sögel zu schaffen. Daneben sind mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 50 folgende Ziele verbunden:

- Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen;
- Sicherung bzw. Wahrung der schutzwürdigen Interessen der potenziellen Nutzer eines Industriegebietes und der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, soweit erforderlich durch verbindliche Festsetzungen;
- Städtebaulich sinnvolle Nutzungsverteilung und Entwicklung in der Gemeinde;
- Aufstellung eines Bebauungsplanes, der den Anforderungen des § 30 BauGB entspricht.

3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Planerische Vorgaben

Für den größten Teil des Plangebietes wird erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Im Norden des Plangebietes wird jedoch in den Bebauungsplan Nr. 16 „Püttkesberge“ der Gemeinde Sögel eingegriffen. Die entgegenstehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Flächennutzungsplan (FNP)

In der 85. Änderung des FNP der Samtgemeinde Sögel (z. Zt. im Genehmigungsverfahren) ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Dem § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird somit entsprochen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Landkreis Emsland

Das Plangebiet liegt nach dem am 26.03.2001 als Satzung beschlossenen Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland in einem Vorranggebiet für industrielle Anlagen. Die vorliegende Ausweisung eines Industriegebietes entspricht somit dem raumordnerischen Ziel des RROP.

Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 1994 (LROP)

Das Plangebiet liegt gemäß dem LROP in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Dem vorbeugenden Grundwasserschutz kommt im Plangebiet somit eine besondere Bedeutung zu.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan -Entwurf- 2000 des Landkreises Emsland macht keine Aussagen bzgl. des Plangebietes.

4 Das Plangebiet

4.1 Naturräumliche Einordnung

Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Börger-Sand-Geest, die 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 gesamte Gebiet, 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 aus, in denen einzelne kleine Laubgehölze und Baumgruppen sowie die Heideweiler in den feuchten Mulden das kennzeichnende Bild der Heidelandschaft waren. Zahlreiche Hünengräber 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 Kiefernbestände – 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)

Boden

Das untersuchte Gebiet liegt in einer grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestlandschaft. Es liegen zwei unterschiedliche Bodenstandorte vor.

Im Südwesten des Plangebietes herrschen mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich auch im Unterboden vor.

Als vorherrschende, vergesellschaftete Bodentypen haben sich auf Geschiebedecksand über Geschiebelehm, z. T. mit Flugsanddecke, Braunerden und Pseudogley-Braunerden, örtlich auch Pseudogleye entwickelt.

Im übrigen Bereich des Plangebietes kommen trockene, nährstoffarme, meist steinige Sandböden vor, die leicht verwehbar sind.

Auf Geschiebedecksand, z. T. mit Flugsand meist über glazifluvialen Sand, haben sich Podsol-Braunerden oder Podsole als vorherrschende, vergesellschaftete Bodentypen gebildet.

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

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde im Rahmen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt.

Es wurden zwei Bohrungen durchgeführt (siehe Anlage 1). Der Oberboden weist für beide Bohrungen als Bodentyp Braunerden mit Übergängen zu Podsol-Braunerden auf.

Potenziell natürliche Vegetation

Das Plangebiet 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.

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

4.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Sögel.

Die unbebaute Landschaft ist durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Gebiet wird im Westen von Acker- und Grünlandflächen und im Osten von der Straße 'Twickenweg' begrenzt. Im Nordosten grenzt ein kleinerer Kiefernbestand an.

Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Grünland genutzt. Darüber hinaus befinden sich ein Feldgehölz und Teile einer Strauch-Baumhecke innerhalb des Gebietes.

4.3 Bestandsaufnahme

Intensivgrünland (GI)

Die Grünlandflächen nehmen innerhalb des Plangebietes den größten Flächenanteil ein.

Im Nordosten grenzt das Grünland an einen Kiefernforst und im Südwesten an eine Strauch-Baumhecke. Ein Feldgehölz aus Eichen befindet sich im Südosten des Grünlandes.

Die Grasnarbe des Grünlands setzt sich überwiegend aus Deutschem Weidelgras, Wolligem Honiggras, Weißklee, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen, Breitwegerich und Stumpfbültrigem Ampfer zusammen. In Bereichen intensiver Beweidung weist die kurz gefressene Vegetationsdecke z.T. Kahlstellen durch Trittschäden auf.

Feldgehölz (HN)

Dieser ausschließlich aus Eichen gebildete Baumbestand grenzt an den Twickenweg und stockt inmitten des intensiv beweideten Grünlandes. Aufgrund der Beweidung und der Schutzfunktion der Bäume für das Vieh, ist hier weder eine Strauch- noch eine Krautschicht vorhanden. Der Boden ist stark zertreten und offenliegend.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Eine Strauch-Baumhecke verläuft an der südwestlichen Grenze des Gebietes. Sie ist beidseitig umgeben von Intensivgrünland. Die Hecke ist ca. 10 m breit und setzt sich in der Baumschicht aus Eichen und Birken zusammen. In der Strauchschicht kommen Eiche, Brombeere, Vogelbeere und Wald-Geißblatt vor. Die Gehölze befinden sich überwiegend im Randbereich des Biotopes, während in der Mitte Brennesseln und Brombeeren dominieren.

Straßenverkehrsfläche (X)

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Teil einer Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes.

Siedlungsgehölz (HSE)

Angrenzend an die Erschließungsstraße befindet sich ein Siedlungsgehölz aus Sträuchern wie Hartriegel, Hasel und Eiche im Plangebiet.

4.4 Angrenzende Nutzungen

Westlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Westlich davon verläuft in einer Entfernung von ca. 250 m die Landesstraße 54. Südlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich des Plangebietes verläuft der „Twickenweg“ mit einem angrenzenden Graben. Dahinter befindet sich eine Forstfläche. Direkt nördlich grenzt eine ca. 70 m breite landwirtschaftliche Nutzfläche an das Plangebiet, weiter nördlich ist gewerbliche Bebauung an der Industriestraße vorhanden. Hier und

weiter nördlich befinden sich die Flächen des bisherigen Gewerbe- und Industriegebietes südlich von Sögel.

4.5 Denkmalschutz

Urgeschichtliche Bodenfunde sind der Gemeinde Sögel im Plangebiet und im angrenzenden Bereich nicht bekannt.

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

Zutage tretende archäologische Funde und Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5 Immissionssituation

a) Immissionen des Plangebietes

Südwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet ein einzeln stehendes Wohngebäude. Dieses Wohngebäude ist bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aus Sicht des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit der Aufstellung der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als nächstgelegener Immissionsaufpunkt zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Gebäudes im Außenbereich sind die Schutzansprüche dieser Nutzung mit denen eines Mischgebietes (60/45 dB(A) tags/nachts) gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu vergleichen.

Zur Ermittlung der möglichen Schallimmissionen des Plangebietes und der sonstigen Flächen der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Berechnung mit Hilfe des flächenbezogenen Schallleistungspegels durchgeführt worden.

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5.2. innerhalb eines Industriegebietes von einem flächenbezogenen A - Schallleistungspegel - tags/nachts - von $L_w = 65$ dB sowie bei einem Gewerbegebiet von 60 dB ausgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um Mittelwerte handelt. Die Gemeinde Sögel hat als mögliches Nutzungskonzept für die westliche Teilfläche der 85. Änderung des Flächennut-

zungsplanes eine Nutzung als GE in Betracht gezogen, für die östliche Teilfläche (Bereich des Plangebietes) ist die Ausweisung als GI vorgesehen.

Nach dem Leitfaden des niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (Flächenbezogene Schall-Leistungspegel und Bauleitplanung, 1998) können bei der Berechnung von Immissionen für gewerbliche Bauflächen bei denen die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist – dem Stand der Lärmbekämpfung entsprechend – derzeit folgende Zuordnungen von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FBS) zu Gebietsnutzungen angewandt werden:

GI-Gebiet	> 72,5 dB(A)/qm tags > 57,5 dB(A)/qm nachts
GE-Gebiet	62,5 – 67,5 dB(A)/qm tags 47,5 – 52,5 dB(A)/qm nachts

Für das auszuweisende Industriegebiet und die sonstigen östlichen Flächen der 85. Änderung des FNP wird entsprechend der zu erwartenden Immissionen ein flächenbezogener Schalleistungspegel von

tags	72,5 dB(A)/qm und
nachts	57,5 dB(A)/qm

angenommen. Für die im Rahmen der 85. Änderung des FNP als Gewerbegebiet berücksichtigten Flächen wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel von:

tags	67,5 dB(A)/qm und
nachts	52,5 dB(A)/qm

angenommen.

Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 5. Die Straßenverkehrsflächen der erforderlichen Erschließungsstraßen sind hierbei den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Die Gesamtfläche der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes wird bezogen auf den Immissionsaufpunkt in einzelne Teilschallquellen unterteilt.

Aus der Berechnung (Anlage 3) ergibt sich unter Berücksichtigung der dargelegten Werte bei freier Schallausbreitung ein resultierender Beurteilungspegel - tags/nachts - nach DIN 18005, Teil 1 Abschnitt 5.3

für den Immissionsaufpunkt von 59,8 / 44,8 dB (A) tags/nachts

Bezüglich des südwestlich gelegenen Wohngebäudes ist festzustellen, dass der schalltechnische Orientierungswert für die Einzelbebauung im Außenbereich entsprechend einer MD-Nutzung (60/45 dB) nicht überschritten wird.

b) Verkehrsimmissionen

Relevante Verkehrsimmissionen sind im festgesetzten Industriegebiet nicht zu erwarten, weil die L 54 in einer Entfernung von mindestens 250 m westlich des Plangebietes verläuft.

c) Landwirtschaftliche Immissionen

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt in einer Entfernung von 450 m nordwestlich des Plangebietes. Ein landwirtschaftliches Stallgebäude mit wenig immissionsträchtiger Nutzung (Hobbyhaltung von Rindern und Hühnern) befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes hinter einem Forstbestand. Relevante landwirtschaftliche Immissionen sind im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten können. Diese lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landbewirtschaftung nicht vermeiden und sind daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

d) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

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

„Das Plangebiet liegt in der Nähe 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 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 Übungs-

betrieb 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 Einschränkungen des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem 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.“

e) Altlasten:

Ca. 300 m nördlich des Plangebietes befindet sich die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung Nr. 454 407 406. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Sögel. Im Rahmen des nds. Altlastenprogrammes ist eine gezielte Nachermittlung durchgeführt worden.

Das Gelände im Bereich des Plangebietes fällt zur Altablagerung hin ab. Der „Forstgraben“, der den Vorfluter auch für das Plangebiet darstellt, verläuft direkt entlang der Altablagerung. Die Gemeinde Sögel geht daher davon aus, dass die Grundwasserfließrichtung in diesem Bereich in Richtung Forstgraben verläuft.

Insgesamt ist also davon auszugehen, dass im Plangebiet auch über den Grundwasserpfad keine Beeinträchtigungen durch die Altablagerung zu erwarten sind.

Im Bereich des bestehenden direkt angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes (südlich der Altablagerung) ist es außerdem durch die Altablagerung bisher zu keinerlei Beeinträchtigungen der vorhandenen Betriebe gekommen.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 300 m zur Altablagerung.

Beeinträchtigungen sind nach Auffassung der Gemeinde aufgrund der relativ großen Entfernung zum Plangebiet deshalb insgesamt nicht zu erwarten.

Die Gemeinde geht daher davon aus, dass eine detaillierte Untersuchung der Altablagerung aufgrund der vorliegenden Planung nicht erforderlich ist.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Norden des Plangebietes wird in den Bebauungsplan Nr. 16 „Püttkesberge“ eingegriffen. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Es wird ein Teil einer Verkehrsfläche (Wendeplatz) aufgehoben und als GI festgesetzt. Des Weiteren wird ein geringfügiger Teil einer Grünfläche als GI festgesetzt.

In diesem Teilbereich des Plangebietes werden die im Bebauungsplan Nr. 16 getroffenen Festsetzungen für das dortige GI übernommen, um hier einheitliche Festsetzungen zu erhalten. In diesem Bereich ist deshalb ein Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl von 6,0, einer Grundflächenzahl von 0,8, bei offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt.

Für das sonstige Plangebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird aufgrund der unter Punkt 2 der Begründung aufgeführten Bedarfe als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das vorliegende Planungsgebiet soll vorwiegend flächenintensive Gewerbebetriebe aufnehmen, welche in der Regel auch mit großen Baumaßnahmen verbunden sind.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht von der Grundflächenzahl (GRZ 0,8) her dem höchstzulässigen Wert für Industriegebiete gemäß § 17 (1) BauNVO.

Eine Baumassenzahl wird nicht festgesetzt. Damit gilt der Höchstwert gemäß § 17 (1) BauNVO von 10,0.

Eine Beschränkung der Grundflächenzahl bzw. der Baumassenzahl auf geringere, als die maximal möglichen Werte, ist nach Auffassung der Gemeinde nicht angebracht. Da für den größten Teil der festgesetzten Flächen die geplante Bebauung noch nicht bekannt ist, soll sich die künftige Bebauung ausschließlich an den betrieblichen und technischen Notwendigkeiten der sich ansiedelnden Gewerbebetriebe orientieren.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden, wird im Plangebiet jedoch die maximale Gebäudehöhe auf 15 m festgesetzt. Bis zu dieser Höhe kann eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes durch Bäume

erreicht werden. Insgesamt wird dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Der festgesetzte Höchstwert von 15 m ist nach Auffassung der Gemeinde für die sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe ausreichend.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 NBauO mit geringer Grundfläche (z.B. Türme, Masten und Siloanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Gebäude an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Vom Grundsatz her gilt daher die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben.

Weil sich die Baukörper in einem Industriegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten müssen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein.

6.3 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. Schutz von Anpflanzungen und Straßenraumbildung) gewährleistet werden. Andererseits sind die von den Baugrenzen umschlossenen Bereiche so bemessen, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt. Am Ostrand des Plangebietes bildet die Baugrenze den geforderten Abstand zur hier verlaufenden Erdgas-Hochdruckleitung.

6.4 Schallschutz

Um den ermittelten Beurteilungs- bzw. Summenpegel am Immissionsort einzuhalten bzw. um sicherzustellen, dass diese eingehalten werden, werden

maximale flächenbezogene Schall-Leistungspegel (FBS) im Plangebiet festgesetzt. Im Plangebiet werden deshalb gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) ein maximaler FBS-Pegel von tags 72,5 dB(A)/qm und nachts 57,5 dB(A)/qm festgesetzt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten maximalen FBS-Pegel zulässig sind, wenn durch geeignete Regelungen sichergestellt ist, dass am relevanten Immissionsort die Beurteilungs- bzw. Summenpegel eingehalten werden. Dadurch soll eine Verteilung von „Schallkontingenten“ im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten nach den unterschiedlichen Bedürfnissen der sich ansiedelnden Betriebe ermöglicht werden. Außerdem wird festgesetzt, dass im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde, die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel nachzuweisen ist.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die landschaftliche Ein- und Durchgrünung des Industriegebietes, ist vorrangiges Ziel der grünordnerischen Festsetzungen. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird deshalb eine öffentliche Grünfläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern zur landschaftlichen Eingrünung festgesetzt.

Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes an den öffentlichen Verkehrswegen Anpflanzungen von Straßenbäumen sowie auf den Baugrundstücken Anpflanzungen von hochstämmigen Bäumen entsprechend der Versiegelung vorgesehen. Somit ist ein Mindestmaß an Durchgrünung gewährleistet.

Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um das Oberflächenwasser möglichst vor Ort zu versickern.

7 Natur und Landschaft

7.1 Bewertung des Plangebietes

Für die Eingriffsbeurteilung der Teilfläche des Bebauungsplanes 16 wird das Entwicklungsziel der getroffenen Festsetzungen für diese Flächen als Ausgangssituation für die Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Die festgelegten Flächenzuweisungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes wird nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994) den entsprechenden Biotopen zugeordnet.

Die übrige Fläche des Plangebietes wird in Ihrem gegenwärtigen Zustand bewertet und entsprechend im Rahmen der Eingriffsregelung beurteilt.

Die Bewertung der Entwicklungsziele der bestehenden Festsetzungen und der beschriebenen Biotope in ihrem gegenwärtigen Zustand (siehe Punkt 4.3) erfolgt auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996).

Intensivgrünland (GI)

Das Plangebiet besteht überwiegend aus intensiv genutztem Grünland. Die Grasnarbe setzt sich nur aus wenigen, düng- und trittunempfindlichen Arten zusammen. Aufgrund dieser Bedingungen weist die Fläche nur einen geringen ökologischen Wert auf. Spontanvegetation konnte sich kaum entwickeln. Durch die intensive Nutzung, wie häufige Mahd mit hohem Düngereinsatz oder ganzjährige dichte Beweidung, bietet die Fläche nur wenigen anspruchslosen Arten Lebensraum. Intensivgrünland wird mit einem Wertfaktor von 2 berücksichtigt.

Feldgehölz (HN)

Das Feldgehölz besteht nur noch aus Einzelbäumen. Eine Strauch- und Krautschicht ist nicht vorhanden. Der Boden ist ohne Vegetationsbedeckung. Es kann sich daher auch kein typisches Bestandsklima oder eine für Feldgehölze typische Lebensgemeinschaft entwickeln. Der Wertfaktor wird daher von 4 auf 3 Wertfaktoren herab gestuft.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Hecken fungieren als Rückzugsräume und Leitlinien für Flora und Fauna innerhalb einer ausgeräumten Landschaft. Sie bieten Sing- und Ansitzwarten für die Vögel und können insbesondere von der Insektenwelt als Lebensraum genutzt werden. Eine Hecke bildet vielfach Verbindungslinien zwischen einzelnen gleichartigen Biotopen und dient somit zur Verbreitung der Arten. Sie ermöglicht einen Genaustausch zwischen getrennten Populationen und trägt zur Arterhaltung bei. Strauch-Baumhecken werden mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 16:

Der BBP Nr. 16 setzt für den betroffenen Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche sowie eine Grünfläche zur landschaftlichen Eingrünung (HSE) fest.

Versiegelte Straßenverkehrsflächen (X) weisen keinen Wert für Natur und Landschaft auf (Wertfaktor 0).

Das Siedlungsgehölz wird mit 2,5 Wertfaktoren beurteilt.

7.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, die wie folgt abgeschätzt werden:

- Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Verringerung der Versickerungsfläche durch die Versiegelung wirkt sich negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus.
- Der Eingriff in die Arten- und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die Vegetationsfläche stellt sich vorwiegend als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar, die hinsichtlich ihrer Vegetation eine relativ geringe Bedeutung aufweist.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Das bisher durch eine offene Fläche gekennzeichnete Gebiet wird in ein Industriegebiet mit Baukörpern umgewandelt. Um die Baukörper langfristig in die offene Landschaft einzubinden, ist ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.
- Hinsichtlich der Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft, Boden und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Aufgrund der Dauer der Beeinträchtigung und der Größe der beeinträchtigten Fläche ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

7.3 Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar. Nach § 8 (2) Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in Gebieten der Fall, in denen die

Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Die Fläche der vorliegenden Planung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b NNatG.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen ein bedeutender öffentlicher Belang sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Sögel die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

7.4 Maßnahmen zur Vermeidung

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

- Die Grundflächenzahl von 0,8 darf gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden.
Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach § 19 BauNVO mitzurechnen. Dies heißt, die verbleibenden 20 % der Grundstücksfläche dürfen weder überbaut noch versiegelt werden.
Die Grünflächen stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Gewerbegebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, wird die unversiegelte Fläche mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.
- Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen und der Straßenverkehrsflächen soll möglichst innerhalb des Plangebietes versickert werden. Eine Nutzung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist möglich.
Das so aufgefangene Niederschlagswasser verbleibt im Gebiet und trägt somit zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei.

7.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden unter Berücksichtigung des Städtetagsmodells mit dem jeweiligen Wertfaktor beurteilt.

- Im Süden und Norden des Gewerbegebietes werden jeweils Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die einzelnen Flächen stehen untereinander und mit vorhandenen Gehölzen im Biotopverbund. Sie werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Siedlungsgehölze aus einheimischen Arten (HSE) übernehmen wertvolle Funktionen für Natur und Landschaft. Sie werden mit dem Wertfaktor 2,5 beurteilt.

In der Mitte des Gewerbegebietes wird ein Streifen von 10 m Breite als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Hier soll sich durch Sukzession eine Ruderalflur entwickeln. Die Fläche darf maximal 1 mal im Jahr gemäht werden. Die Ruderalflur wird mit 2,5 Wertfaktoren berücksichtigt.

- Von der neuen Verkehrsfläche werden mindestens 20 % nicht versiegelt und sind als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Das Straßenbegleitgrün wird mit 1 Wertfaktor in der Bilanzierung berücksichtigt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche soll pro 100 qm ein hochstämmiger Straßenbaum gepflanzt werden. Die Straßenbäume werden jeweils mit einer Fläche von 10 qm im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berechnet. Die Bäume tragen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei. Es sollen Hochstämme von standortgerechten, heimischen Gehölzarten gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

7.6 Externe Kompensationsmaßnahme

Die Gemeinde Sögel hat im Rahmen der Flurbereinigung landwirtschaftliche Nutzflächen erworben, die als externe Kompensationsflächen bei der Bauleitplanung eingesetzt werden sollen.

Die für diesen Bebauungsplan berücksichtigte Kompensationsfläche liegt ca. 2,5 km nordöstlich des Plangebietes, an der Nordradde (s. Anlage 4).

Die Fläche hat insgesamt eine Größe von 6,1 ha. Der nördliche Teil der Fläche ist in der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensationsfläche dargestellt. Der südliche Teil wird in der nächsten Flächennutzungsplanänderung als Kompensationsfläche ausgewiesen.

Nördlich der Fläche verläuft die Trasse der planfestgestellten Ortsentlastungsstraße, die zwischen einem Eisenbahndamm und der geplanten Ersatzfläche liegt. Der Eisenbahndamm wird nördlich von einer Hecke aus Erle, Weide und Birken sowie einem Graben begleitet. Dahinter liegen Ackerflächen. Südlich des Eisenbahndamms befinden sich einzelne Brombeeren- und Weidensträucher.

Auf der Ostseite der Kompensationsfläche verläuft ein Feldweg. Dahinter fließt die Nordradde. Entlang des Weges befinden sich lückige Strauch-Baumhecken aus Birke, Weide und Eiche.

Im Westen wird die Fläche durch z.T. im Rahmen der Flurbereinigung neu angelegte Gräben begrenzt.

Die Kompensationsfläche wird ackerbaulich genutzt. Ein Teil ist brach gefallen. Innerhalb der Brache dominiert die Flatter-Binse. Daneben kommen Akkerkratzdistel, Stumpflättriger Ampfer u.a. vor.

Die ehemalige Ackerfläche wurde aufgrund des Flurbereinigungsverfahrens und der damit verbundenen Neuanlage von Gräben in diesem Bereich nicht mehr bewirtschaftet.

Die Fläche wird insgesamt als Ackerfläche (AS) mit einem Bestandswert von einem Wertfaktor eingestuft.

Es soll hier standortgemäß, entsprechend der Lage an der Nordradde extensives Grünland entwickelt werden.

Um eine schnelle Bestockung und somit eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, sollen die Flächen mit einer Grünlandsaatgutmischung für nasse Standorte (z.B. LÖBF-Mischung) eingesät werden. Die Verwendung von reinen Wirtschaftsgräsern wie Weidelgras ist dabei zu vermeiden.

Die Fläche ist 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 Düngebedarf 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 mäßig feuchter Standorte (GMF) mit 3 Wertfaktoren beurteilt.

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:

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

7.7.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Diese Biotope wurden unter Ziffer 7.1 beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Intensivgrünland (GI)	53.737 qm	2 WF	107.474 WE
Feldgehölz (HN)	500 qm	3 WF	1.500 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.000 qm	3 WF	3.000 WE
Plangebiet BBP Nr. 16	565 qm	-	-
• Straßenverkehrsfläche	150 qm	0 WF	0 WE
• Fläche zur landschaftlichen Eingrünung (HSE)	415 qm	2,5 WF	1037 WE
Gesamt:	55.802 qm		
Eingriffsflächenwert:			113.011 WE

Innerhalb der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 113.011 WE vorhanden.

7.7.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter den Ziffern 7.4 – 7.5 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:

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Industriegebiet (GRZ: 0,8)	46.611 qm	-	-
• versiegelte Fläche (80 %), (X)	37.098 qm	0 WF	0 WE
• unversiegelte Fläche (Y)	9.275 qm	1 WF	9.275 WE
• Siedlungsgehölz (HSE)	238 qm	2,5 WF	595 WE
Straßenverkehrsfläche	4.672 qm	-	-
• versiegelt (80%), (X)	3.738 qm	0 WF	0 WE
• Straßenbegleitgrün (20%), (Y)	934 qm	1 WF	934 WE
- davon Straßenbäume (HE)	467 qm	2 WF	934 WE
Öffentliche Grünfläche	4.519 qm	-	-
• Siedlungsgehölz (HSE)	2.221 qm	2,5 WF	5.553 WE
• Ruderalflur (UR)	2.298 qm	2,5 WF	5.745 WE
Gesamt:	55.802 qm		
Kompensationswert:			23.036 WE

7.7.3 Schlussbetrachtung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (113.011 WE - 23.036 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 89.975 WE. Es ist daher eine externe Kompensationsmaßnahme notwendig.

Auf der Kompensationsfläche (Ackerfläche mit dem Bestandswert 1) wird mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte entwickelt. Somit ist auf der Fläche eine Aufwertung von 2 WF vorhanden.

Bei einem Kompensationsbedarf von 89.975 WE ist daher eine Flächengröße von 44.987 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen im Plangebiet zu kompensieren. Somit werden dem Bebauungsplan 44.987 qm der externen Kompensationsfläche zugeordnet (s. Anlage 5).

Dem Kompensationsbedarf steht somit eine ausreichend große Kompensationsfläche gegenüber, auf der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen die Beeinträchtigungen, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 50 "Industriegebiet Twickenweg" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

8 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Verlegung von Erschließungsleitungen (Wasser, Schmutzwasser, Strom und Gas) wird etwa mittig im Plangebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche soll von jeglicher Bebauung freigehalten werden und wird nach Verlegung der unterirdischen Leitungen als Ruderalflur entwickelt. Sie darf maximal 1 mal jährlich gemäht werden.

8.1 Verkehrserschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den östlich angrenzenden „Twickenweg“ und die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche erschlossen.

Im Rahmen der Flurbereinigung Sögel ist der Ausbau des „Twickenweges“ vorgesehen.

Um den Twickenweg entsprechend der geplanten Funktion im Bereich des Plangebietes ausbauen zu können, ist hier zusätzlich eine Verkehrsfläche entlang dieses Weges festgesetzt.

Die östlich ausgewiesene Verkehrsfläche hat ebenso wie der Twickenweg Anschluß an die Industriestraße. In Richtung Süden sind beide Verkehrsflächen als landwirtschaftliche Wege ausgebaut. Insgesamt ist das Plangebiet damit über die vorhandene „Industriestraße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden nicht gesondert festgesetzt. Erforderliche Stellplätze sind von den Nutzern des Industriegebietes auf ihren eigenen Grundstücken zu schaffen.

8.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Gemeinde Sögel ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen.

Das Plangebiet kann an das Leitungsnetz des o.g. Wasserverbandes angeschlossen werden. Für die Verlegung der neuen Leitungen wird innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen eine Trasse zur Verfügung gestellt.

b) Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit sichergestellt.

Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird die Gemeinde achten.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser der gewerblichen Grundstücke soll auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich versickern.

Hierzu sind geeignete flache Mulden mit bewachsener Bodenzone anzulegen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser in die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen ist jedoch zulässig.

Das auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser soll über die bewachsene Bodenzone oberflächlich im Straßenseitenraum versickern (Mulde oder Mulde/Rigole). Für die Versickerung von Oberflächenwasser ist das Arbeitsblatt A 138 der ATV maßgebend.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet problemlos möglich. Abflussverschärfungen in den Vorflutgräben sind daher nicht zu erwarten.

Die Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes, wonach z.B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser und/oder ein Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist, werden beachtet.

Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt. Das Merkblatt der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland wird beachtet.

In brandschutztechnischer Hinsicht werden die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt:

1. Die Straßen werden vor der Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für das geplante Industriegebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec. bei einer kleinen und mittleren Gefahr der Brandausbreitung und bei großer Gefahr der Brandausbreitung bis zu 53,2 l/sec. vorhanden ist.
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden wird 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festgelegt.

8.3 Energieversorgung

Die Gemeinde Sögel gehört zum Versorgungsbereich der Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Das Plangebiet kann an das Netz der EWE angeschlossen werden.

Entlang der Ostgrenze des Plangebietes verläuft auf dem Twickenweg eine Erdgashochdruckleitung der EWE. Diese Leitung hat einen Schutzstreifen von 4 m Breite beiderseits der Leitung und ist durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Zu der Leitung muß mit Wohngebäuden ein Mindestabstand von 10 m eingehalten werden. Ein Überbauen der Leitung ist nicht gestattet.

8.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

8.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. In den Straßen werden geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsleitungen vorgesehen.

9 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Industriegebiet	4,66	83,5
Öffentliche Grünfläche	0,45	8,1
Straßenverkehrsfläche	0,47	8,4
Gesamtfläche	5,58	100 %

10 Abwägung

Landkreis Emsland
Verfügung vom 27.06.2001

Im Rahmen der 85. und 87. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Entwicklungskonzept für die Kompensationsfläche im Bereich der Nordradde ausgearbeitet und dargelegt. Die Aussagen des Bebauungsplanes bezüglich der Ersatzmaßnahmen sind aus dem o. g. Entwicklungskonzept erarbeitet worden. Diesbezüglich stellt die Gemeinde Sögel fest, dass die Bewertung der Flächen auf Grundlage der fachlichen Aussagen und Erläuterungen erfolgte. Bei der Nutzung der externen Kompensationsflächen wird an den Entwässerungsgräben und der Nordradde beidseitig ein 5 m breiter Räumstreifen für die Gewässerunterhaltung freigehalten.

Zur abschließenden Beurteilung des Gefährdungspfades „Grundwasser“ wird nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde ein Fachbüro mit der Ermittlung der lokalen Grundwasserfließrichtung nebst Untersuchungen beauftragt.

Die aus brandschutztechnischer Hinsicht erforderlichen Maßnahmen werden bei der Ausführung berücksichtigt.

Bezirkregierung Weser-Ems, Dezernat 406
Verfügung vom 25.07.2001

Ein Hinweis bezüglich ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde ist in Abschnitt 3.1. der Begründung übernommen worden.

Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 19.06.2001

Der Beginn, Ablauf und die Durchführung der Erschließungsmaßnahme und der Anpflanzungen wird rechtzeitig angezeigt und mit den Versorgungsträgern abgestimmt. In den Straßen werden ausreichende Trassen für die Verlegung der erforderlichen Rohr- und Kabellängen vorgehalten.

Wasserverband Hümmling, Werlte

Schreiben vom 14.06.2001

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 den Versorgungsträgern abgestimmt. In den Straßen werden ausreichende Trassen für die Verlegung der erforderlichen Rohr- und Kabellängen vorgehalten.

Straßenbauamt Lingen

Schreiben vom 09.07.2001

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 50 unter Punkt 8.1. nunmehr ergänzend dargelegt wird, erfolgt die Erschließung des Plangebietes ausschließlich über die Industriestraße.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling

Schreiben vom 09.07.2001

Für das Plangebiet ist die Nutzungsentflechtung von Landwirtschaft und Gewerbe im Zusammenhang mit dem Flurneuordnungsverfahren sowie dem Erwerb der Bauflächen durch die Gemeinde Sögel abschließend erfolgt.

Die geplante Bebauung hält einen Abstand von 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die festgesetzte Verkehrsfläche hat zusammen mit der Wegeparzelle des „Twickenweges“ und dem östlich angrenzenden Wassergraben eine Breite von insgesamt 16 m. Der Abstand zwischen der festgesetzten Bau-grenze und dem östlich angrenzenden Wald beträgt somit 23 m. Mit diesem Abstand ergibt sich nach Auffassung der Gemeinde Sögel auf Dauer im vorliegenden Fall ein ausreichender Abstand.

Risiken, die von Bäumen aufgrund von Windbruch durch unvorhersehbare Starkwindereignisse ausgehen, können nach Auffassung der Gemeinde kein Grund für den geforderten größeren Abstand sein, da ansonsten jegliche Grüngestaltung mit Bäumen innerhalb von Ortslagen ausgeschlossen werden müsste. Eine erhöhte Windbruchgefahr liegt im vorliegenden Fall auch nicht vor, da die vorherrschende Hauptwindrichtung Südwest ist und der Wald östlich des Plangebietes liegt.

Gewerbebetriebe haben in der Regel einen nur schwer vorhersehbaren Entwicklungsbedarf. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den zukünftigen Gewerbebetrieben bereits jetzt einen maximalen Entwicklungsspielraum einzuräumen, um spätere Planänderungen oder gar überflüssige Betriebsverlagerungen zu vermeiden.

Das vorliegende Gewerbegebiet soll auch deshalb möglichst optimal ausgenutzt werden, um die Ausweisung weiterer neuer Gewerbeflächen in der freien Landschaft und unter Umständen in Waldgebieten zu vermeiden.

Eine Entbindung der Waldbesitzer von ihrer Verkehrssicherungspflicht kann es nach Abwägung der Gemeinde Sögel nicht geben. Grundsätzlich ist der Eigentümer eines Waldgrundstückes verpflichtet, schädliche Einwirkungen durch umstürzende Bäume zu vermeiden, soweit er die Gefahr nach Einsicht eines besonnenen, auf dem Gebiet der forstwirtschaftlich, fachlich beratenden und gewissenhaften Menschen erkennen könnte. Es ist also Sache des Waldeigentümers, Gefahren für die Nachbargrundstücke (ganz gleich, ob sie bebaut oder nicht bebaut sind) im Rahmen des Zumutbaren abzuwenden.

Amt für Agrarstruktur Meppen

Schreiben vom 24.07.2001

Die geplante Kompensationsfläche im Bereich der Nordradde wird durch die Gemeinde Sögel vom Alteigentümer direkt erworben, so dass eine Regelung bei der Zuteilung im Flurbereinigungsverfahren entfällt.

Energieversorgung Weser-Ems AG, Haselünne

Schreiben vom 12.06.2001

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.

Niedersächsisches Forstamt Lingen

Schreiben vom 29.05.2001

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden grundsätzlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargelegten Aussagen werden hierbei im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und festgesetzt. Die im Bebauungsplan erfolgten Festsetzungen sind hierbei das Ergebnis einer Abwägung aller Belange. Die Festsetzung von Einzelbäumen sowie Gehölzanpflanzungen entlang des Twickenweges kann nach dem vorliegenden Abwägungsergebnis nicht in Erwägung gezogen werden.

Die geplante Bebauung hält einen Abstand von 7 m zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die festgesetzte Verkehrsfläche hat zusammen mit der Wegeparzelle

des „Twickenweges“ und dem östlich angrenzenden Wassergraben eine Breite von insgesamt 16 m. Der Abstand zwischen der festgesetzten Baugrenze und dem östlich angrenzendem Wald beträgt somit 23 m. Mit diesem Abstand ergibt sich nach Auffassung der Gemeinde Sögel auf Dauer im vorliegenden Fall ein ausreichender Abstand. Risiken, die von Bäumen aufgrund von Windbruch durch unvorhersehbare Starkwindereignisse ausgehen, können nach Auffassung der Gemeinde kein Grund für den geforderten größeren Abstand sein, da ansonsten jegliche Grüngestaltung mit Bäumen innerhalb von Ortslagen ausgeschlossen werden müsste. Eine erhöhte Windbruchgefahr liegt im vorliegenden Fall auch nicht vor, da die vorherrschende Hauptwindrichtung Südwest ist und der Wald östlich des Plangebietes liegt.

Eine Entbindung der Waldbesitzer von ihrer Verkehrssicherungspflicht kann es nach Abwägung der Gemeinde Sögel nicht geben. Grundsätzlich ist der Eigentümer eines Waldgrundstückes verpflichtet, schädliche Einwirkungen durch umstürzende Bäume zu vermeiden, soweit er die Gefahr nach Einsicht eines besonnenen, auf dem Gebiet der forstwirtschaftlich, fachlich beratenden und gewissenhaften Menschen erkennen könnte. Es ist also Sache des Waldeigentümers, Gefahren für die Nachbargrundstücke (ganz gleich, ob sie bebaut oder nicht bebaut sind) im Rahmen des Zumutbaren abzuwenden.

Abschließend stellt die Gemeinde Sögel daher fest, dass Gewerbebetriebe in der Regel einen nur schwer vorhersehbaren Entwicklungsbedarf haben. Die Gemeinde beabsichtigt daher, den zukünftigen Gewerbebetrieben bereits jetzt einen maximalen Entwicklungsspielraum einzuräumen, um spätere Planänderungen oder gar überflüssige Betriebsverlagerungen zu vermeiden.

Das vorliegende Gewerbegebiet soll auch deshalb möglichst optimal ausgenutzt werden, um die Ausweisung weiterer neuer Gewerbeflächen in der freien Landschaft und unter Umständen in Waldgebieten zu vermeiden.

11 Verfahrensvermerke

a) Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Sögel hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

b) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

c) Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 08.06.2001 bis 09.07.2001 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegen. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 20.08.2001.

Sögel, den 20.08.2001


Bürgermeister

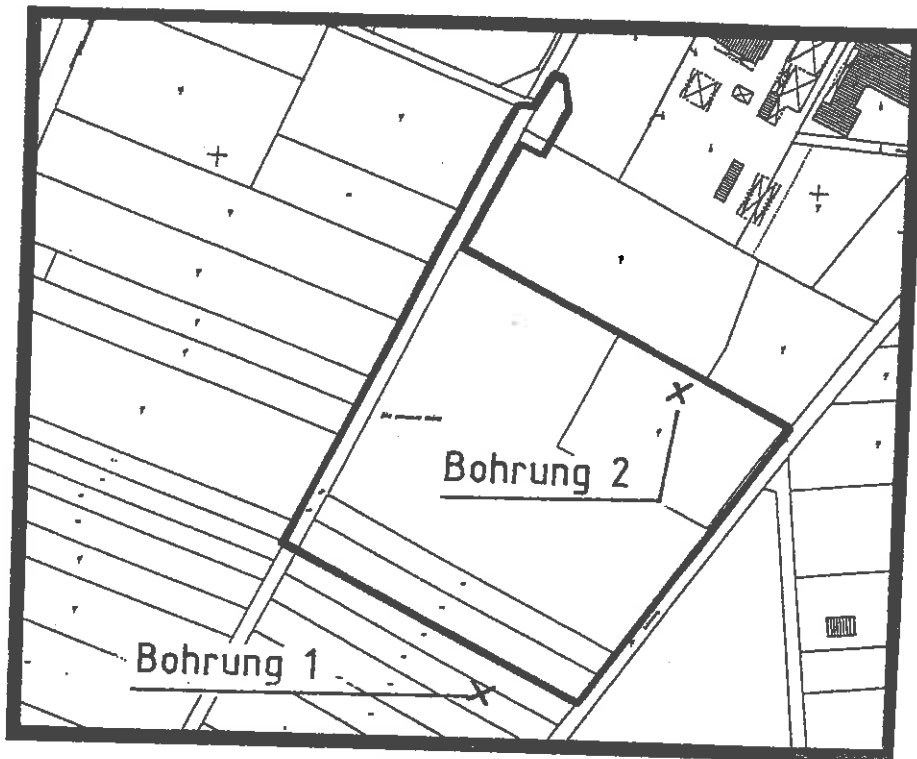



Gemeindedirektor i.V.

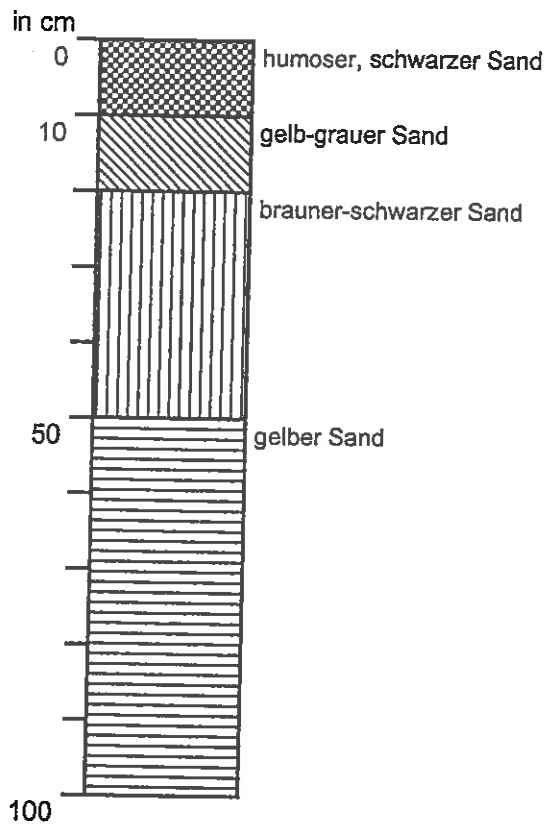
Anlagen:

1. Bodenprofile
2. Plangebiet -Bestandsaufnahme-
3. Schalltechnische Berechnung
4. Kompensationsfläche -Bestandsaufnahme-
5. Kompensationsfläche -Zuordnung-

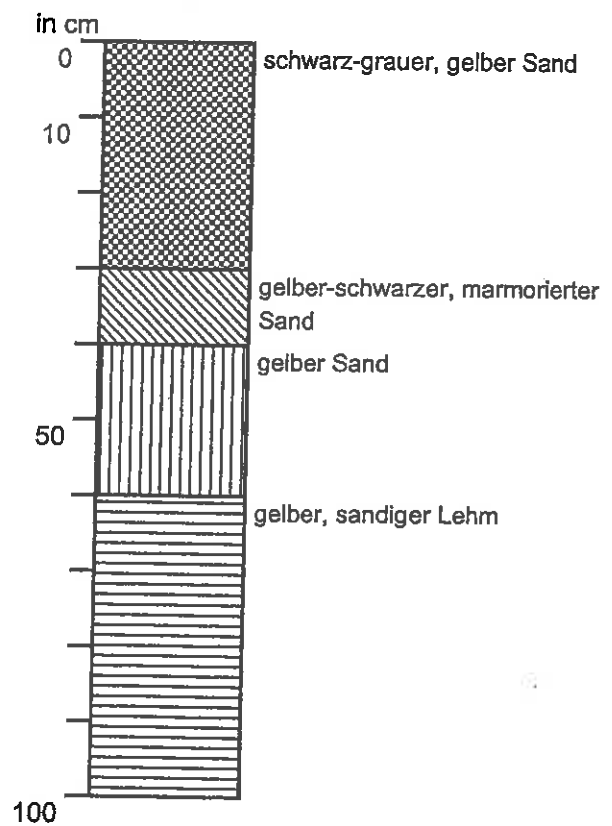
- Bodenprofile -

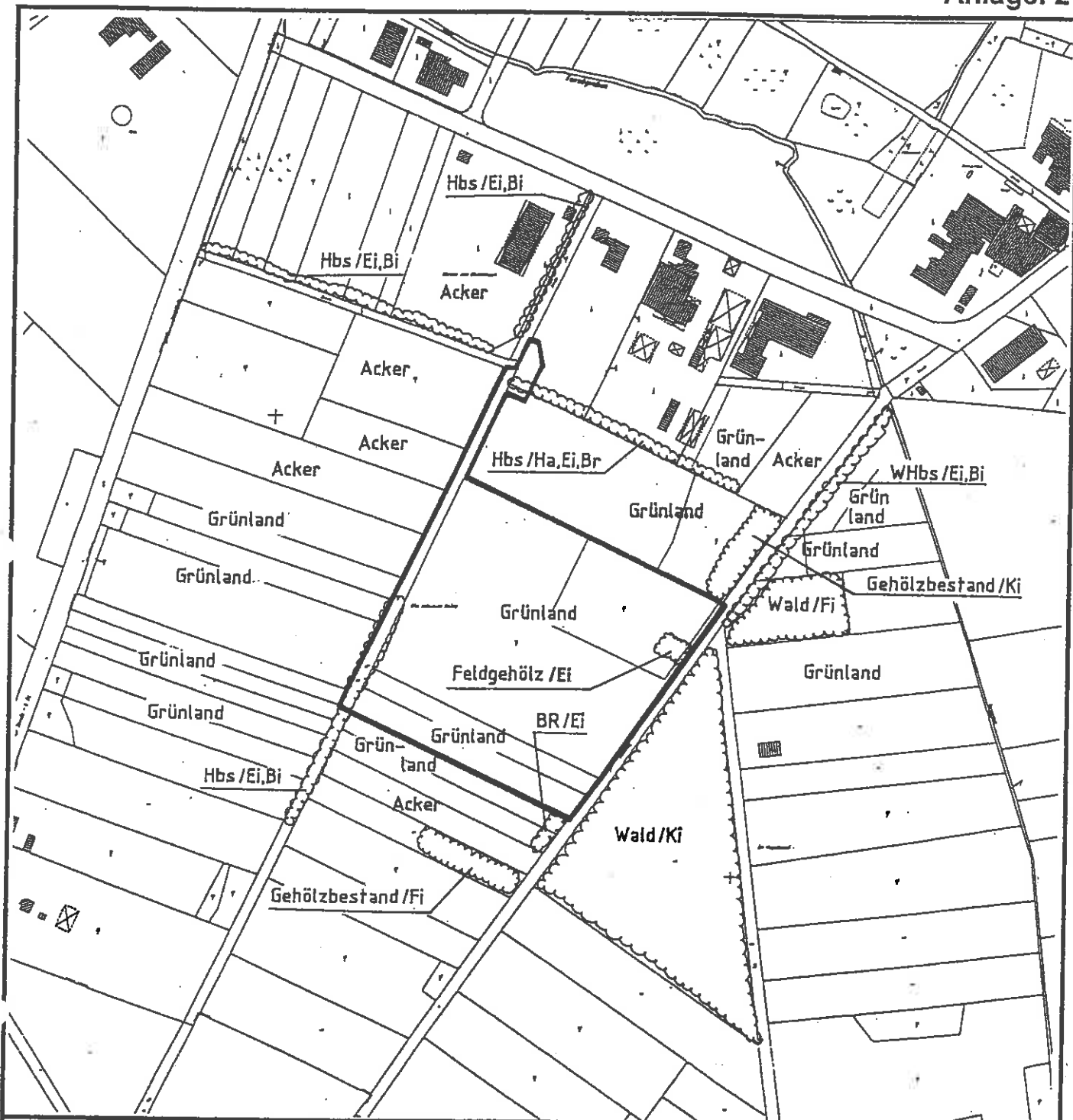


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

Feldgehölze:

<u>Feldhecke</u>		<u>Wallhecke</u>	<u>Baumgruppe</u>	BG
Hb	Bäume	WHb	<u>Baumreihe</u>	BR
Hs	Sträucher	WHs	<u>Einzelbaum</u>	EB
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHbs	<u>Sträucher</u>	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
Erie	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 50

"Industriegebiet Twickenweg"

Plangebiet

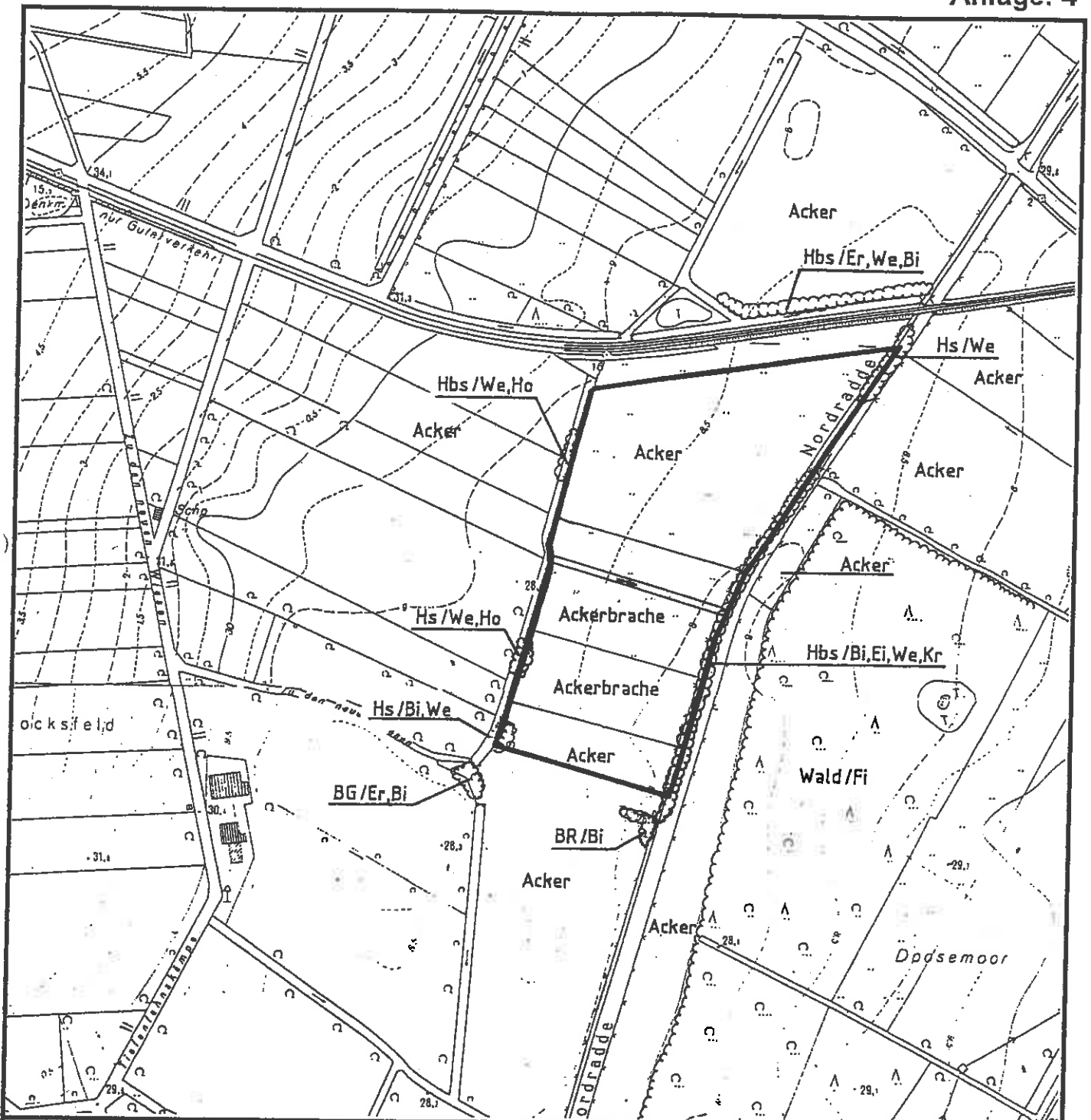
- Bestandsaufnahme -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte

Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Sögel (Industriegebiet „Twickenweg“)

Berechnung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm mit Hilfe des flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) nach DIN 18005 im Bereich der
85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel

Nr. der Teil- Fläche	S in qm	Lw" in dB		s in mtr.	x-Wert aus S	Ls in dB	Lm in dB		n-Wert aus Lr,i	Lr in dB	
		tags	nachts				tags	nachts		tags	nachts
aus der westlichen Teilfläche (geplante GE-Nutzung)											
1	3450	102,9	87,9	120	4,15836	-51,5	51,3	36,3	135945	51,3	36,3
2	5300	104,7	89,7	150	4,35218	-54,0	50,8	35,8	119788	54,1	39,1
3	11200	108,0	93,0	235	4,74214	-58,9	49,1	34,1	80589	55,3	40,3
4	5000	104,5	89,5	180	4,5105	-56,0	48,5	33,5	71297	56,1	41,1
5	5100	104,6	89,6	200	4,60206	-57,1	47,4	32,4	55582	56,7	41,7
6	16800	109,8	94,8	280	4,89432	-60,9	48,8	33,8	76604	57,3	42,3
7	17000	109,8	94,8	330	5,03703	-62,8	47,0	32,0	50293	57,7	42,7
8	50900	114,6	99,6	450	5,30643	-66,4	48,2	33,2	65696	58,2	43,2
aus der östlichen Teilfläche (GI-Nutzung)											
9	36200	118,1	103,1	410	5,22557	-65,3	52,8	37,8	189852	59,3	44,3
10	53400	119,8	104,8	560	5,49638	-69,0	50,8	35,8	120228	59,8	44,8



Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	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		

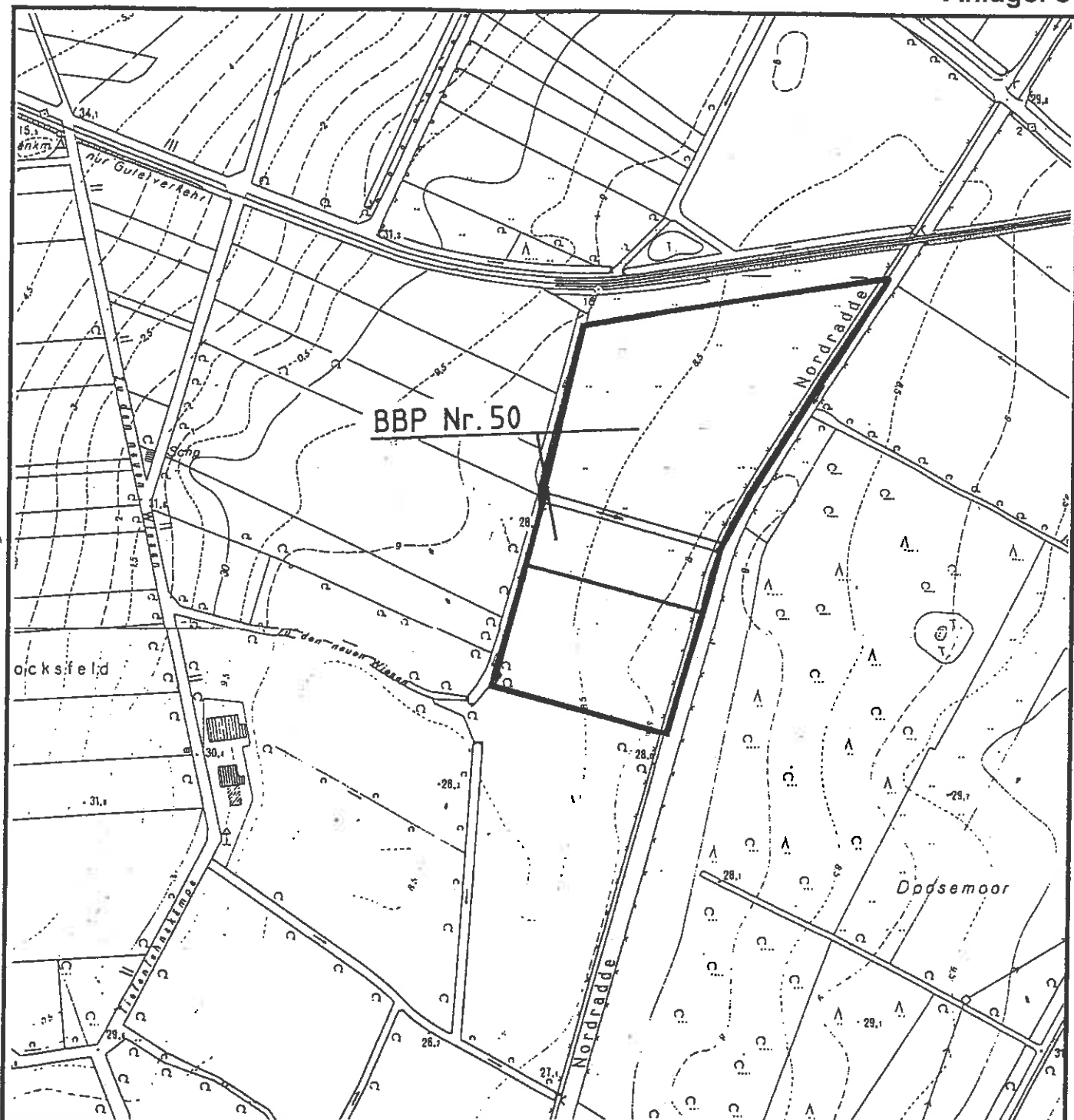
Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 50

"Industriegebiet Twickenweg"

**Kompensationsfläche
- Bestandsaufnahme -**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte



Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 50
"Industriegebiet Twickenweg"

Kompensationsfläche
- Zuordnung -

Der Nachtragshaushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO vom 17.09.2001 bis 25.09.2001 zur Einsichtnahme im Rathaus, Zimmer 12, öffentlich aus.

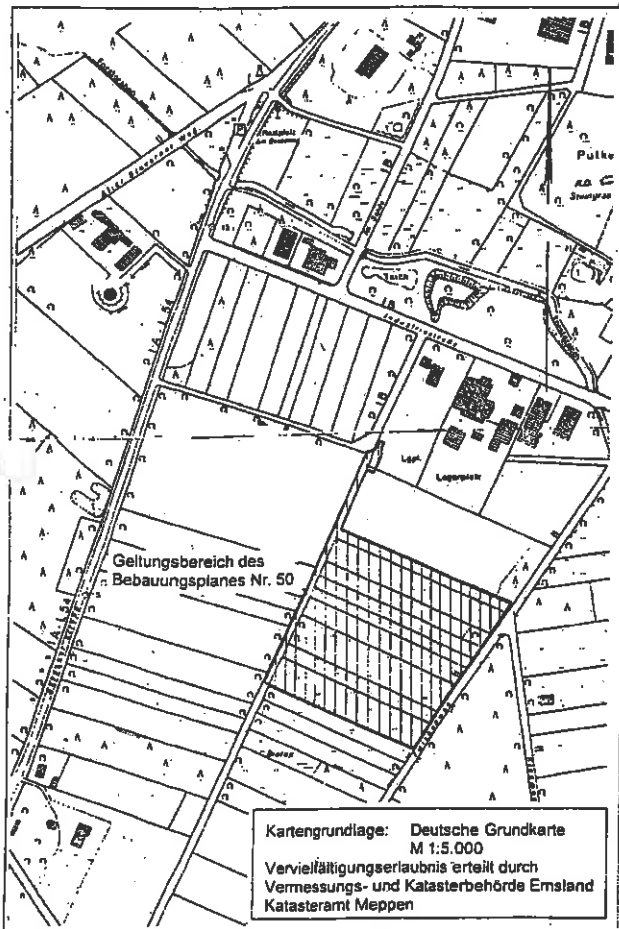
Salzbergen, 03.09.2001

GEMEINDE SALZBERGEN
Der Gemeindedirektor

342 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Twickenweg“ mit örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften, Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 19.08.2001 den Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Twickenweg“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Industriegebiet“ mit den örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften 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 mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 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, 31.08.2001

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

343 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 82. Änderung des Flächennutzungsplans – Gewerbegebiet in der Mitgliedsgemeinde Werpeloh –

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 13.08.2001 – Aktenzeichen: 204.13-21101-54047 die 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

