

- 1. Textliche Festsetzungen:** (gem. § 9 (1) BauGB / BauNVO 990)
- 1.1 **Sockelhöhe:**  
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.E.F. des Erdgeschosses und O.K. Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
  - 1.2 **Zulässige Grundfläche:**  
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
  - 1.3 **Höhenlage der Grundstücke:**  
Die Höhenlage der Grundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
  - 1.4 **Begrünung der Baugrundstücke:**  
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
  - 1.5 **Straßenbegrünung:**  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
- 2. Hinweise:**
- 2.1 Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
  - 2.2 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 52 in der Begründung vom 20.08.2001 dargelegt sind.
  - 2.3 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

# Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes  
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132)

1. **Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**  
0,6 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Überbaubare Grundstücksflächen  
0 Offene Bauweise  
ZE nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. **Verkehrsflächen - öffentlich**  
Straßenverkehrsfläche  
Hier: F-ER = Fuß- und Radweg  
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Hier: V = Verkehrsberuhigter Bereich
5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
6. **Sonstige Planzeichen**  
- - - - - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 52  
- - - - - Grundstückaufteilung

Katasteramt Meppen, Obergerichtsstr. 18  
49716 Meppen  
Landkreis Emsland  
Gemeinde: Sögel  
Gemarkung: Sögel  
Flur: 19  
Maßstab 1:1000

Verstärkung nur für eigene, nichtgewerbliche Nutzung  
Niedrig-Vermessungs- u. Katastersatz vom 02.07.1985 - NeugVL S. 187).  
Antragsbuch-Nr.: L4 - 426 / 2001  
Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die abtabelleichen bedeutendsten baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 05.10.2007).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grenzen in die Originalität ist einwandfrei bestätigt.  
Meppen, den 29.10.2014  
Vermessungs- und Katasterämter Emsland  
Katasteramt Meppen  
Im Auftrage (Rechtler)

**Verfahrensvermerke**  
Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 30.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.06.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Sögel, den 27.06.2001  
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:  
**Samt Gemeinde Sögel**  
der Samtgemeindedirektor  
Clemens-August-Straße 39, 49751 Sögel

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 30.05.2001 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 05.07.2001 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 und der Begründung haben vom 16.07.2001 bis 16.08.2001 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Sögel, den 16.08.2001  
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am ..... den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.  
Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
Sögel, den .....  
Gemeindedirektor

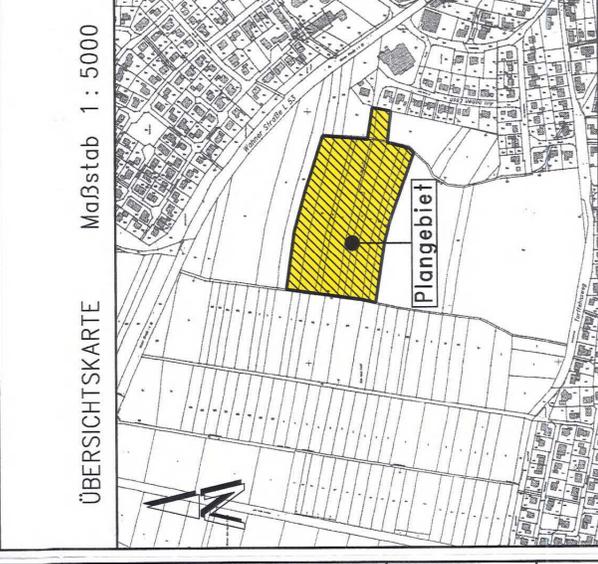
Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 52 nach Prüfung der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2001 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Sögel, den 20.08.2001  
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 52 "Am hohen Esch" der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 52 ist mit der Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.  
Sögel, den .....  
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 ist die Verletzung von Verfügungsrechten durch den Bebauungsplan Nr. 52 gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 52 - Satz Nr. 1 und 2 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel - nicht - geltend gemacht worden.  
Sögel, den .....  
Gemeindedirektor

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 sind Mängel der Abwägung gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel - nicht - geltend gemacht worden.  
Sögel, den .....  
Gemeindedirektor

**Präambel**  
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung, hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 52 "Am hohen Esch", bestehend aus dem Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.  
Sögel, den 20.08.2001  
Gemeindedirektor



Gemeinde Sögel  
Landkreis Emsland  
**URSCHRIFT**  
**Bebauungsplan Nr. 52**  
**" Am hohen Esch "**  
BP52\_PIC

# Gemeinde Sögel

**49751 Sögel**  
Clemens-August-Straße 39

## **B e g r ü n d u n g**

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

**Bebauungsplan Nr. 52**  
**"Am hohen Esch"**

**der Gemeinde Sögel**

Landkreis Emsland

U1/20.08.2001

## **B e g r ü n d u n g**

**zum Bebauungsplan Nr. 52 „Am hohen Esch“ 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. 52 "Am hohen Esch" befindet sich im Westen der Gemeinde Sögel. Es liegt südlich der Landestraße L 53 und westlich der Gemeindestraße „Am hohen Esch“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 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. 52 "Am hohem Esch" umfasst in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 19 die Flurstücke 161, 163/1, 164, 165, 166, 167, 168/1, 302, 349/170, 350/170 sowie teilweise die Flurstücke 144/1, 145/51 und 303/13. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt 38.113 qm.

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

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt ausschließlich in West-Ost-Richtung. Das Plangebiet wird westlich und östlich durch Feldwege begrenzt. Im östlichen Teilbereich ist eine Weidefläche vorzufinden.

Das Plangebiet stellt sich darüber hinaus als Eschfläche dar und wird überwiegend von Ackerflächen umsäumt.

Östlich des Plangebietes besteht eine vorhandene Wohnsiedlung. Die Landesstraße L 53 verläuft ca. 70 m nördlich des Geltungsbereiches. Auf der nördlichen Seite der Landesstraße L 53 befindet sich ein weitausgedehntes Wohnbaugelände.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorzufinden.

Der Schützenplatz mit Schießsportanlage liegt ca. 400 m nördlich des allgemeinen Wohngebietes.

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

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 ist Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt. Für den westlichen Bereich wurde das Verfahren zur 87. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung ist mit Verfügung vom 15.10.2001 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

Die nördlich verlaufende Landesstraße L 53 ist als Verkehrsfläche, hier: überörtliche Straße, ausgewiesen.

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

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 2000 wird das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Planbereich liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die nördlich verlaufende Landesstraße L 53 ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ gekennzeichnet.

In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum eingestuft und unter anderem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet.

## **2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte**

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

## **2.6. Naturschutzrechtliche Vorgaben**

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

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

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel wird bis zum Baubeginn der Erschließungsanlagen alle Grundstücke erwerben, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird. Sollte ein Erwerb in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

## **2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 52 "Am hohen Esch" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 ist im Ursprungsplan sowie in der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

## **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 Bewohner 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 und Norden der Gemeinde Sögel gedeckt. Auf Grund einer gesteuerten Streuung bei der Bauplatzvergabe konnte einer "Getto" Bildung entgegengewirkt werden. Die Integration der Neubürger und insbesondere der Aussiedler wurde hierdurch positiv beeinflusst. Darüber hinaus wurde eine Entfremdung der Eigenbevölkerung der Gemeinde vermieden.

Das Bedürfnis der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie ihrer nachwachsenden Generation, in einer zukunftssicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer

sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, daß auch weiterhin ausreichende Wohnbauflächen vorgehalten werden.

Die bisher zur Verfügung stehenden Wohnbaugebiete in der Gemeinde Sögel sind vollständig erschöpft bzw. können den erforderlichen Bedarf nicht standhalten, so dass die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

Die Gemeinde Sögel sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das dargestellte Plangebiet als Wohngebiet festzusetzen. Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden.

### **3.2. Planungsabsicht**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 will die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 - 35 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 38 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für ein Jahr gedeckt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

### **3.3. Standortwahl**

Die Festsetzung von Wohnbauflächen erfolgt in Gemeinde Sögel überwiegend im Norden und Westen zwischen der - L 51 - „Sigiltrastraße“ und der - L 54 - „Berßener Straße“. Auf Grund der hier festgesetzten Baugebiete konnte die Ortslage der Gemeinde Sögel im südwestlichen Bereich bereits arrondiert werden.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsansatz im Westen der Gemeinde Sögel weiter fortzuführen. Zur Arrondierung der Ortslage wird eine Teilfläche des Freiraumes im Bereich des „Galgenberg/Am hohen Esch“ als allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Sögel konnte die Flächen bereits überwiegend erwerben und somit die Realisierbarkeit der Planungsabsicht sichern.

Der Standort des festgesetzten Wohnbaugebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Westen der Gemeinde Sögel eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geeignet. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Westen der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **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 "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 52 passt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

## **4.2. Maß der baulichen Nutzung**

### **4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl**

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am hohen Esch“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen 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 eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

## **4.3. Bauweise, Baugrenzen**

### **4.3.1. Bauweise**

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Das Einzel- bzw. Doppelhaus prägt darüber hinaus die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage der Gemeinde Sögel. Es ist im Bebauungsplan Nr. 52 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

### **4.3.2. Baugrenzen**

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

## **4.4. Verkehrsflächen**

**4.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im inneren Bereich des Plangebietes sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

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. Sichtdreiecke**

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt.

### **4.5. Grünflächen**

#### **4.5.1. Kinderspielplatz**

Gemäß § 3 des Nieders. Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 336 qm erforderlich (vgl. 10.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Spielplätze im Bereich der Wohnbebauung „Am hohen Esch“, „Torffehnsweg“ und „Waldenburger Straße“. Die vorhandenen Spielplätze sind ca. 60 m östlich sowie ca. 280 m südlich der Wohnbaufläche und haben auch ohne rechnerischen Nachweis eine ausreichende Größe für den Flächenbedarf der gesamten Wohnbebauung im Bereich des „Galgenberg/Am hohen Esch“.

Darüber hinaus werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- und Freiflächen für Kinder innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben.

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

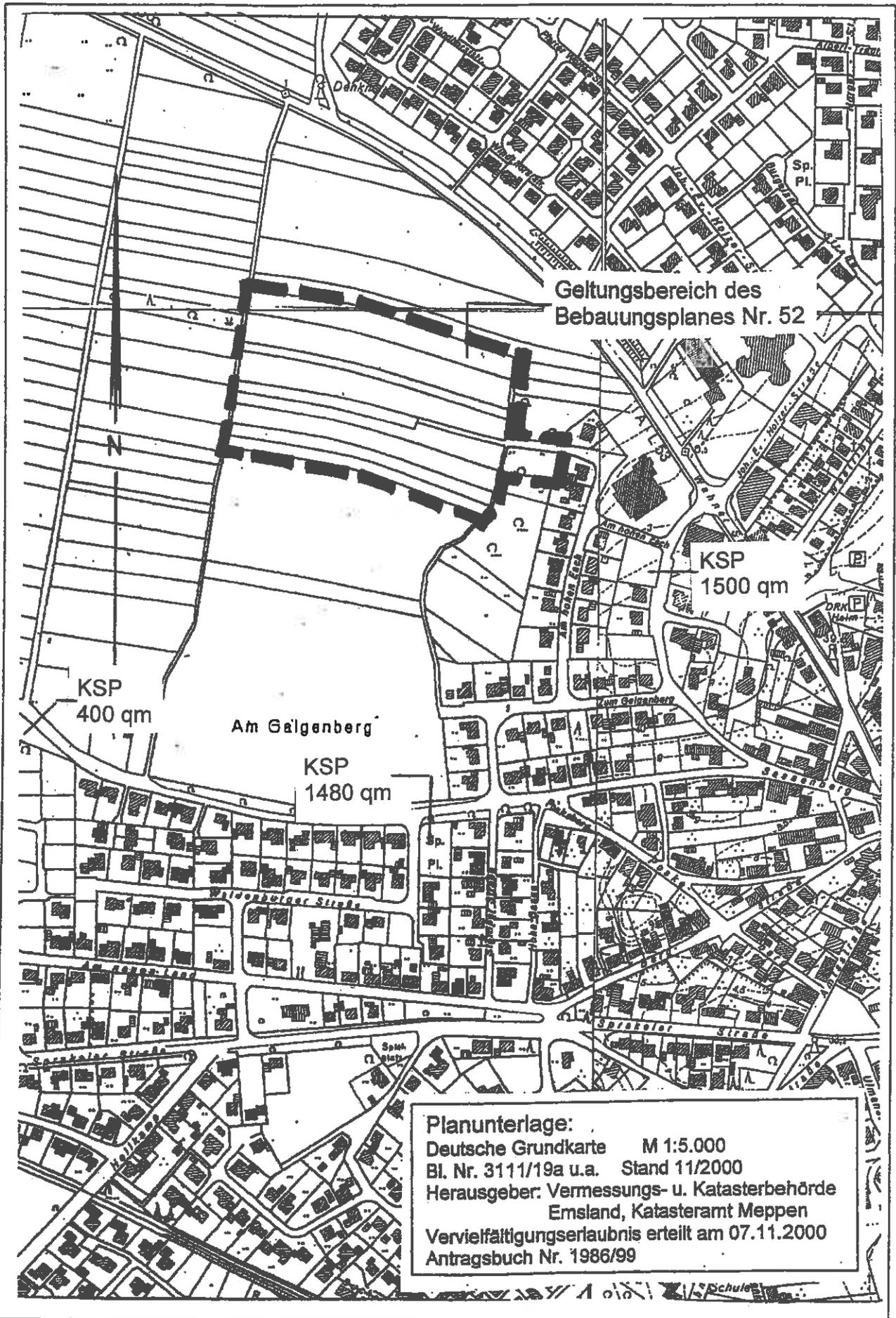
#### **4.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen**

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes sind entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenze Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

## **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 0,4) 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. 52 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 50 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 50 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.

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

### **6.1. Verkehrsmäßige Erschließung**

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen „Am hohen Esch“ und „Sassenberg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzten Planstraßen erfolgen. 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. 52 "Am hohen Esch" 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 Durchlässigkeitswertes des anstehenden Sand- bzw. Kiesbodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers überwiegend uneingeschränkt möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwasser wird hierbei grundsätzlich Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird soweit dieses erforderlich ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Für die Ableitung bzw. Versickerung werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

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

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserverband "Hümmeling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

### **6.4. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

### **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 Straßen ohne Wendmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge haben ihre Abfallbehälter an die ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitzustellen.

## **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**

Die Landesstraße L 53 befindet sich ca. 70 m nördlich des Geltungsbereiches. Lärmimmissionen sind daher auf Grund der Landesstraße L 53 innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

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

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des bebauungsplanes Nr. 52 Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

### **7.4. Festplatz mit Sportschießanlage**

Das Wohnbaugebiet liegt ca. 350 m südöstlich des vorhandenen Festplatzes mit Sportschießanlage des Schützenvereins Sögel e.V.. Auf dem Festplatz findet alljährlich

das traditionelle Schützenfest sowie gelegentliche Festveranstaltungen statt. Die Sportschießanlage wird wöchentlich durch den Verein genutzt. Auf Grund der Entfernung von ca. 350 m wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Wohnbaugebietes Lärmimmissionen nur bedingt und in einem zumutbaren Rahmen auftreten können.

## **7.5. Altlasten**

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

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen.

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

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

## **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. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. Vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm).

## **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, 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 ganze Land,

insbesondere aber der nördliche Teil, war lange Zeit hindurch von Heide bedeckt. 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 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.

(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 wurde eine Bohrung durchgeführt (siehe Anlage 1). Das Bodenprofil weist den für Eschflächen typischen mächtigen humosen Oberboden auf. Eschböden sind kulturhistorisch wertvolle Böden.

### 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)

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

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich vornehmlich aus den nachfolgenden, potentiell natürlichen Gehölzen zusammen:

Baumschicht:	Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
	Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Strauchschicht:	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
	Waldgeißblatt	-	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i>

(Quellen: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M.: 1 : 500.000 und Fritz Runge; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986)

### **9.1.5. Landschaftsbild**

Das Änderungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sögel. Es ist umgeben von ackerbaulich genutzten Flächen. Im Westen grenzt es an einen Feldweg. Hier ist auch eine Feldhecke aus Holunder und Brombeere vorhanden.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die offenen Ackerflächen und die in Sichtweite nördlich, westlich und südlich gelegene Wohnbebauung. Die Bebauung ist durch Gehölze in die Landschaft eingebunden.

## **9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes**

### **9.2.1. Beschreibung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 umfasst eine Flächengröße von etwa 38.113 qm.

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.

#### Acker (A)

Ackerflächen bilden überwiegend das Plangebiet. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden. Im Westen grenzt ein Feldweg an die Ackerflächen. Bei den Ackerflächen handelt es sich um alte Eschflächen.

#### Intensivgrünland (GI)

Die im Osten vorhandene Weide grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung und wird auch teilweise als Freifläche der Bebauung genutzt. Die Grasnarbe setzt sich überwiegend aus Deutschem Weidelgras, Wolligem Honiggras, Weißklee, Löwenzahn, Kriechender Hahnenfuß, Gänseblümchen, Breitwegerich und Stumpfbältrigem Ampfer zusammen. In Bereichen intensiver Beweidung weist die kurz gefressene Vegetationsdecke z.T. Kahlstellen durch Trittschäden auf.

#### Sandwege(DWS):

In Verlängerung der befestigten Gemeindestraße „Am hohen Esch“ beginnend und nach Norden und Süden verläuft ein Sandweg. Der eigentliche Weg ist größtenteils unbewachsen. Seitlich entlang des Weges hat sich teilweise eine artenreiche Ruderalflur entwickelt.

### **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.

#### Ackerfläche (A):

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung der Bodenlebewesen. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und

Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen. Die Ackerflächen (A) werden mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Bei den Ackerflächen liegt eine Bedeutung des Schutzgutes „Boden“ vor.

#### Intensivgrünland (GI)

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 Düngeeinsatz oder ganzjährige dichte Beweidung, bietet es nur wenigen anspruchslosen Arten Lebensraum. Intensivgrünland wird mit einem Wertfaktor von 2 berücksichtigt.

#### Sandwege (DWS):

Die im Geltungsbereich vorkommenden Sandwege sind unbefestigt und kaum bewachsen. Bei unbefestigten, wenig befahrenen Wegen ist im Vergleich zu Straßen die Isolationswirkung geringer. Für die meisten Tiere bilden unbefestigte Wege kein unüberwindbares Hindernis. Die Sandwege werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

### **9.3. Beeinträchtigungen 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 Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit der Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt. Es ist von einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit, einem lokalklimatisch geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur auszugehen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfolgt durch Versiegelung und Verdichtung eine Verminderung des Bodenlebens und eine Verdrängung typischer Arten. Bei dem Schutzgut Boden handelt es sich um kulturhistorisch wertvollen Esch-Boden, der weiterhin eine hohe Ertragsfähigkeit aufweist.

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. Um die entstehenden Baukörper langfristig in die Landschaft einzubinden, ist eine Begrünung erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft 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 den Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen ermöglicht, 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 Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde 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 Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagsmodell belegt.

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen. Die Gartenflächen (PH) stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.
- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen soll nach Möglichkeit 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 ist eine Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.
- Innerhalb der nichtüberbaubaren Bereiche sind darüber hinaus je 50 qm versiegelter Fläche standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Diese Siedlungsgehölze (HSE) verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden zusätzlich mit dem Wertfaktor 1 belegt, wobei je Baum eine Fläche von 10 qm in Ansatz gebracht wird.

### **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:

- Das entstehende Wohnbaugebiet soll durch eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft eingebunden werden. Zum westlichen Rand wird ein 10 m breiter Gehölzstreifen und zum nördlichen und südlichen Randbereich ein 5 m breiter Streifen entstehen. Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin stehen die festgesetzten Gehölze in einen Biotopverbund mit dem im hinteren Bereich der Wohnbebauung „Am hohen Esch“ angrenzenden vorhandenen Bestände. Die Gehölzstreifen (HSE) werden bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von den Straßenverkehrsflächen werden mindestens 20 % nicht versiegelt und sind als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. 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 Wohngebietes bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.

## 9.6. Eingriffsbilanzierung

### 9.6.1. 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

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert ergeben in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerflächen (AS)	36.630 qm	1 WF	36.630 WE
Intensivgrünland (GI)	1.000 qm	2 WF	2.000 WE
Sandwege (DWS)	483 qm	2 WF	966 WE
Plangebiet insgesamt	38.113 qm	Eingriffsflächenwert	39.596 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 39.596 WE vorhanden.

### 9.7.3. Ermittlung des Kompensationswertes

Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen werden im folgenden entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biototypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann

addiert den Kompensationswert:

Biotyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	27.977 qm		
- versiegelt (40%) (X)	11.190 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	16.787 qm	1 WF	16.787 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	2.238 qm	1 WF	2.238 WE
Straßenverkehrsflächen	6.616 qm		
- versiegelt (80%) (X)	5.292 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	1.354 qm	2 WF	2.708 WE
Gehölzstreifen (HSE)	3.520 qm	3 WF	10.560 WE
Fläche insgesamt	38.113 qm	Kompensationswert	32.293 WE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 32.293 WE vor.

#### 9.6.4. Gegenüberstellung der Eingriffe und Maßnahmen

Nach Abzug des Kompensationswertes 32.293 WE vom Eingriffsflächenwert 39.596 WE erhält man einen Kompensationsdefizit von 7.303 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. Ersatzmaßnahmen

#### 9.7.1. Beschreibung und Bewertung des Ersatzflächenpools

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

Der Ersatzflächenpool hat insgesamt eine Größe von 6,1 ha und liegt südöstlich der Ortslage unmittelbar an der Nordradde (siehe Anlage).

Der nördliche Teil dieses Pools ist in der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensationsfläche dargestellt. Der südliche Teil wird im Rahmen der 87. Flächennutzungsplanänderung als Kompensationsfläche ausgewiesen und ist 2,42 ha groß.

Nördlich der Gesamtfläche verläuft die Trasse der planfestgestellten Ortsentlastungsstraße, die zwischen einem Eisenbahndamm und der Kompensationsfläche 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 Ackerkratzdistel, Stumpfblättriger 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 1 Wertfaktor eingestuft.

### **9.7.2. Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche**

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 Düngbedarf der Böden geben. Nach ca. 3 Jahren ist die Bewirtschaftung der Flächen nach einer genauen Beobachtung und Beurteilung der bisherigen Entwicklung langsam von einer eher intensiven auf eine extensive Form umzustellen.

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

### **9.7.3. Schlussbetrachtung**

Der Eingriff in das Schutzgut Boden (kulturhistorischer Eschboden) kann grundsätzlich bei der Überplanung dieser Fläche nicht vermieden werden. Ein Ausgleich bzw. die Wiederherstellung der kulturhistorischen Bedeutung ist nicht möglich, so dass für das Schutzgut Boden keine besonderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan steht der Ersatzflächenpool südöstlich der Ortslage an der Nordradde zur Verfügung. Für diese Bauleitplanung wird der in der Anlage gekennzeichnete Teilbereich des Pools verwendet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 52 liegt ein Kompensationsdefizit von 7.303 WE vor. Bei der Ersatzfläche liegt ein Aufwertungsfaktor von 2 WF vor. Es ist somit eine Flächengröße von 3.652 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen auf dem Plangebiet zu kompensieren.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 52 "Am hohen Esch" ermöglichte 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 genutzten Flächen westlich der bebauten Ortslage von Sögel werden als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Fläche des Außenbereiches durch Staub-

und Lärmimmissionen im geringen Umfang ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die Umwelt werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9.1. - 9.7. dargelegt .

## 10. Städtebauliche Werte

### 10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	38.113 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	6.616 qm	=	17,4 %
Fläche für Anpflanzungen	3.520 qm	=	9,3 %
Nettobauland	27.977 qm	=	73,3 %

max. Grundrißfläche

$$\text{WA GRZ (0,4)} \times 27.977 \text{ qm} = 11.190 \text{ qm}$$

max. Geschoßfläche

$$\text{WA GFZ (0,6)} \times 27.977 \text{ qm} = 16.787 \text{ qm}$$

erforderlicher Kinderspielplatz

$$(2 \% \text{ der max. Geschoßfläche}) \quad 336 \text{ qm}$$

### 10.2. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Straßenbeleuchtung

$$\text{ca. } 6.616 \text{ qm} \times 75,-- \text{ DM} \quad 496.200,-- \text{ DM}$$

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

49.620,00 DM

b) Schmutzwasserkanalisation

$$\text{ca. } 745 \text{ lfdm} \times 190,-- \text{ DM} \quad 141.550,-- \text{ DM}$$

( Haushalt der Samtgemeinde Sögel )

c) Oberflächenentwässerung

$$\text{ca. } 650 \text{ qm} \times 225,-- \text{ DM} \quad 146.250,-- \text{ DM}$$

davon zu Lasten der Gemeinde 50 %

73.125,00 DM

d) Anpflanzungen

$$\text{ca. } 3.520 \text{ qm} \times 15,-- \text{ DM} \quad 52.800,-- \text{ DM}$$

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

5.280,00 DM

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich

entstehende Gesamtkosten ca.

128.025,00 DM

=====

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

## **11. Hinweise**

### **11.1. Archäologische Bodenfunde**

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

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

### **11.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 85. sowie dem Entwurf der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes (zur Zeit im Auslegungsverfahren) entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

## **12. Bearbeitung**

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Am hohen Esch" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel  
Der Samtgemeindedirektor  
Clemens-August-Straße 39  
49751 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 02.08.2001

Die Samtgemeinde Sögel hat die 87. Änderung des Flächennutzungsplanes kürzlich der Bezirksregierung Weser-Ems zur Genehmigung vorgelegt. Der Bebauungsplan ist hierbei aus den Darstellungen der v. g. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden. Auf die Einhaltung der Vorschriften des § 8 Abs. 3 BauGB wird im weiteren Verfahren geachtet.

Die im Abschnitt 4.5.1. der Begründung aufgeführten Kinderspielplätze sind in einem Übersichtsplan kenntlich gemacht. Darüber hinaus beabsichtigt die Gemeinde Sögel auf einem Baugrundstück innerhalb des Bebauungsplanes vorläufig einen Spielplatz einzurichten. Die Gemeinde Sögel geht daher davon aus, dass den Anforderungen des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpielPIG) entsprochen wird.

Die Bestandsbewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Niedersächsischer Städtetag 1996). Dieses Bewertungsmodell ist allgemein anerkannt und hat sich in der Bauleitplanung sowie in der Genehmigungspraxis etabliert. Bei der Bewertung von Ackerflächen, welche als Eschflächen anzusprechen sind, werden jedoch bei dem v. g. Modell bei der Inwertsetzung mit Wertfaktoren keine Unterschiede gemacht. Lediglich das Schutzgut „Boden“ ist bei der Eschfläche besonders betroffen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Eine Wiederherstellung der Eschflächen ist andernorts nicht sinnvoll und auch aus kulturhistorischer Sicht nicht anzustreben. Der wertvolle Oberboden soll aber soweit möglich auf der Fläche verbleiben.

Daher kann nach Auffassung der Gemeinde Sögel eine kulturhistorische Bedeutung eines Planungsraumes nicht durch einen Aufschlag der naturschutzfachlichen Grundbewertung kompensiert werden.

Der westlich des Baugebietes verlaufende Weg soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Erschließungsfunktion für das Baugebiet zur L 53 erfüllen. Der Weg selbst dient jedoch zur Anbindung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Er soll daher nicht abgesperrt werden.

Der in der Verfügung dargelegte Hinweis bezüglich der Löschwasserversorgung wurde unter Punkt 9 der Begründung des Bebauungsplanes aufgeführt und wird bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

### Deutsche Telekom AG

Schreiben vom 10.07.2001

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.

### Kabel Deutschland

Schreiben vom 03.08.2001

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.

Wasserbeschaffungsverband Hümmling, Werlte  
Schreiben vom 05.07.2001

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

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung  
Schreiben vom 25.07.2001

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde geprüft, ob Bodenbelastungen durch Schadstoffe vorhanden sind. Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Nähe sind der Gemeinde Sögel keine Bodenbelastungen bekannt. Ebenfalls gibt es keine Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen. Die in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 festgesetzten Aussagen hierzu sind zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die besondere Bedeutung von Eschböden dargelegt. Der Gemeinde Sögel ist es bewusst, dass es sich bei dem festgesetzten Standort um einen Plaggenesch mit fruchtbaren Böden handelt. Dieser Sachverhalt wurde im Rahmen der Standortentscheidung mit berücksichtigt. Nach Abwägung aller Belange, die zur Festsetzung des Plangebietes führten, wird jedoch auch weiterhin aus städtebaulichen Gründen an den Planzielen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes festgehalten.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems, Landwirtschaftsamt Aschendorf-Hümmling  
Schreiben vom 24.07.2001

Die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen erfolgt unter fachlicher Beratung eines Pflanzenbauberaters.

Amt für Agrarstruktur Meppen  
Schreiben vom 24.07.2001

Bezüglich der Oberflächenwasserableitung wird zur Zeit eine wasserrechtlicher Genehmigungsantrag gemäß § 10 NWG zur Vorlage bei der zuständigen Wasserbehörde ausgearbeitet.

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 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. 52 in der Zeit vom 16.07.2001 bis einschließlich 16.08.2001 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 20.12.2001

  
-Gemeindedirektor-

Diese Begründung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 52 „Am hohen Esch“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 20.08.2001.

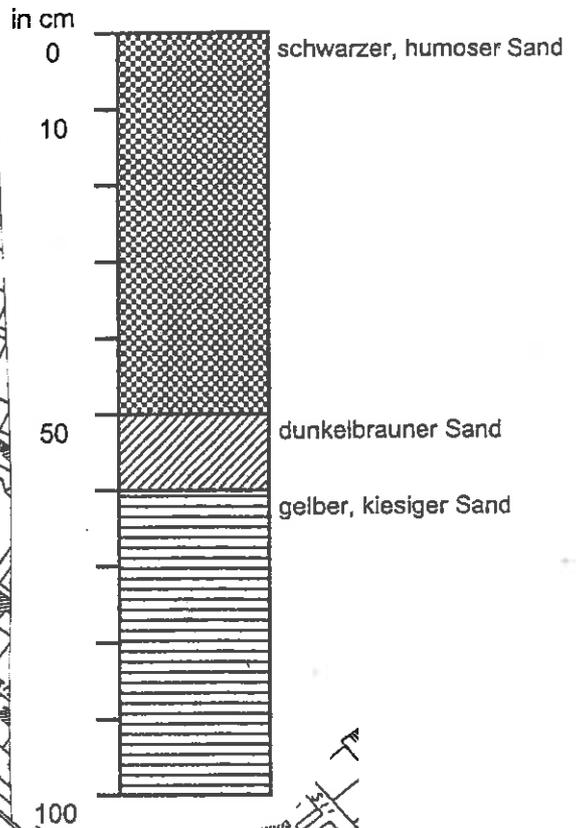
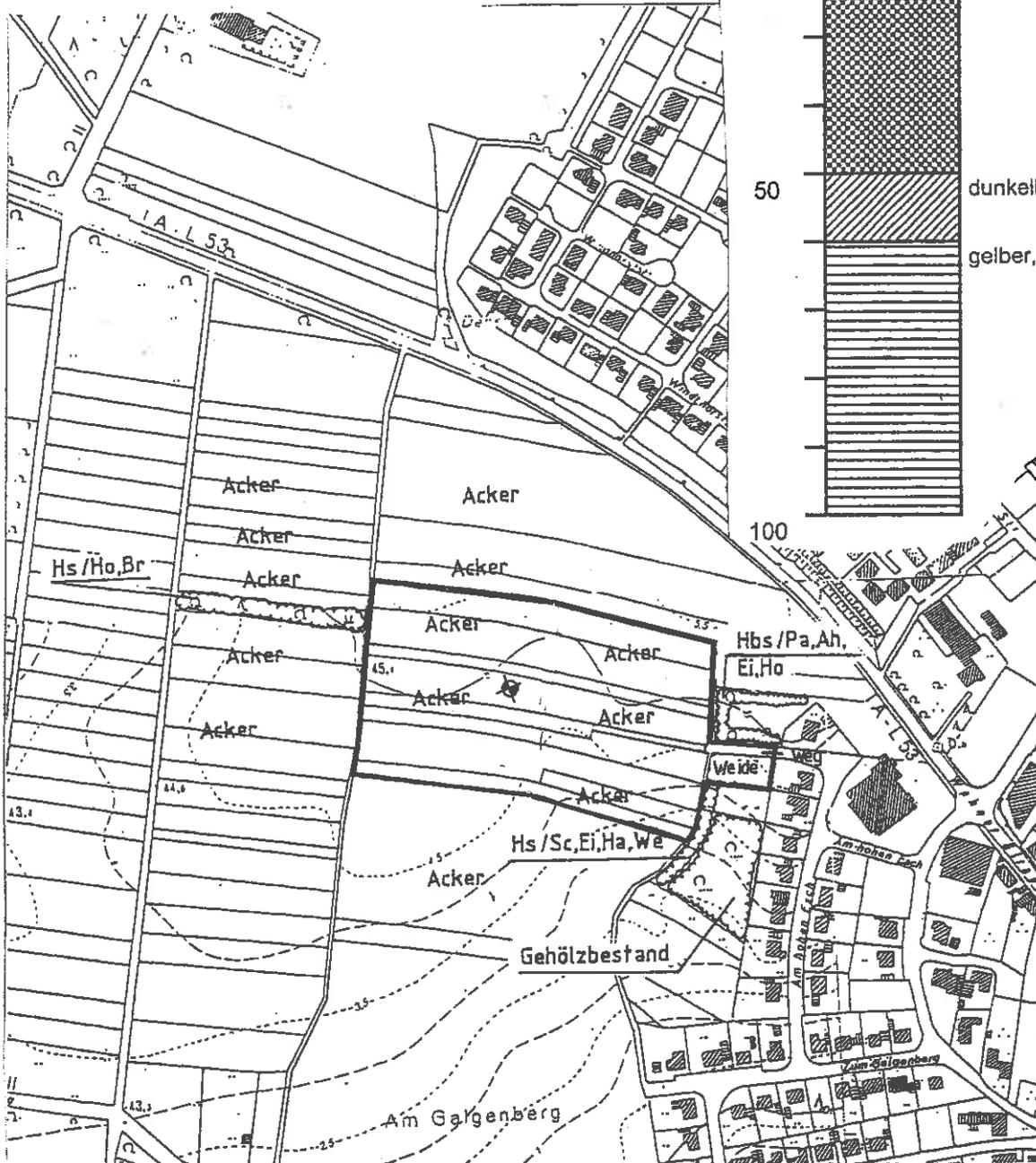
Sögel, den 20.12.2001

  
- Bürgermeister -



  
- Gemeindedirektor -

# Anlage Bestandsaufnahme und Bodenprofile -Plangebiet-



## Legende:

### Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

### Feldgehölze:

#### Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

#### Baumgruppe

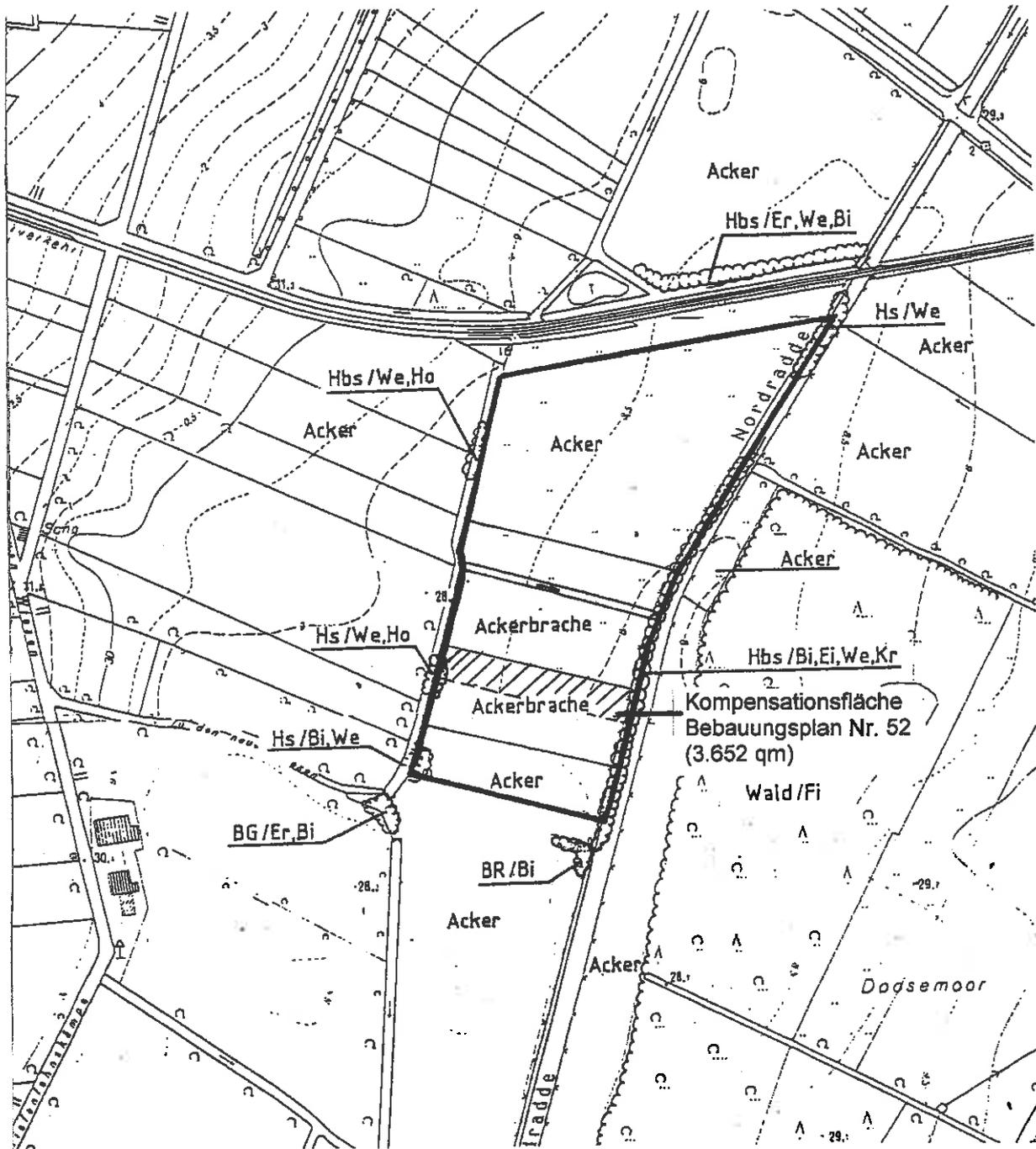
Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

### Hauptbestandsbildner:

Ahom	Ah	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Kr	Weißdorn	Wd
Erle	Er	Lä		
Esche	Es	Li		
Felsenbirne	Fe	Lg		
Fichte	Fi	Ob		
		Obstbäume		

**Anlage  
Bestandsaufnahme und Zuordnung  
-Ersatzflächenpool-**



**Legende:**

<u>Feldhecke</u>		<u>Waldhecke</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	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	Weißdom	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

**407 Bekanntmachung der Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am hohen Esch“**

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 20.08.2001 den Bebauungsplan Nr. 52 „Am hohen Esch“ nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Am hohen Esch“ 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 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, 25.10.2001

GEMEINDE SÖGEL  
Der Gemeindedirektor

**408 Bekanntgabe des Beschlusses über die Jahresrechnung 2000 der Gemeinde Vrees sowie die Entlastung des Bürgermeisters**

Gem. § 101 (1) der Nds. Gemeindeordnung (NGO) hat der Rat der Gemeinde Vrees in seiner Sitzung am 26.09.2001 die Jahresrechnung 2000 beschlossen und dem Bürgermeister die vorbehaltlose Entlastung erteilt.

Der vorstehende Beschluss über die Jahresrechnung 2000 sowie die Entlastungserteilung werden hiermit gem. § 101 (2) NGO öffentlich bekannt gemacht.

Die Jahresrechnung 2000 mit dem Rechenschaftsbericht sowie der Schlussbericht des Rechnungsprüfungsamtes für das Jahr 2000 mit Stellungnahme des Bürgermeisters liegen in der Zeit vom 05.11.2001 bis 13.11.2001 zur Einsicht bei der Samtgemeinde Werlte, Rathaus, Zimmer 24, öffentlich aus.

Vrees, 19.10.2001

GEMEINDE VREES  
Der Bürgermeister

**409 3. Satzung zur Änderung der Satzung der Samtgemeinde Werlte über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 11.12.1984**

Aufgrund der §§ 6 und 83 Abs. 1 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.03.1999 (Nds. GVBl. S. 74) und der §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 2 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz (Nds. AG AbwAG) in der Fassung vom 24.03.1989 (Nds. GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.1992 (Nds. GVBl. S. 183), in Verbindung mit § 149 Abs. 1 des Nds. Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.08.1990 (Nds. GVBl. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.1994 (Nds. GVBl. S. 238), und der §§ 2 und 5 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) i. d. F. v. 11.02.1992 (Nds. GVBl. S. 29), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.1997 (Nds. GVBl. S. 374) hat der Rat der Samtgemeinde Werlte am 16.10.2001 folgende Satzung beschlossen:

Artikel I

Die Satzung der Samtgemeinde Werlte über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 11.12.1984, zuletzt geändert durch die 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Samtgemeinde Werlte über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 29.06.1995 wird wie folgt geändert:

§ 5 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„Die Abwasserabgabe beträgt je Einwohner  
ab 01.01.1997 17,90 Euro.“

Artikel II

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01.01.2002 in Kraft.

Werlte, 16.10.2001

SAMTGEMEINDE WERLTE

Hanekamp Gerdes  
Samtgemeindebürgermeister stellv. Samtgemeindedirektor