

Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



49751 Sögel
Clemens-August-Straße 39

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 56 "Das neue Land"

nebst örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/22.05.2003

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 56 „Das neue Land“ nebst örtlichen Bauvorschriften 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. 56 "Das neue Land" befindet sich im Westen der Gemeinde Sögel. Es liegt südlich der Landesstraße L 53 „Wahner Straße“ sowie nördlich der Gemeindestraße „Torffehnsweg“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 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. 56 "Das neue Land" umfasst in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 19 eine Größe von insgesamt 10,26 ha.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes stellen sich vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Acker- und Grünlandflächen dar. Der Bereich ist als Eschfläche vorzufinden.

Das Plangebiet wird östlich durch einen Feldweg begrenzt. Die bebaute Ortlage der Gemeinde Sögel schließt im Osten und Süden des Geltungsbereiches an. Westlich des Geltungsbereiches sind weiter landwirtschaftliche Flächen vorzufinden. Das Plangebiet ist insgesamt als „Arrondierungsfläche“ der bebauten Ortlage anzusehen.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 53 „Wahner Straße“. Auf der nördlichen Seite der Landesstraße L 53 befindet sich ein weit ausgedehntes Wohnbaugebiet. Der Schützenplatz mit Schießsportanlage liegt ca. 350 m nordwestlich des vorliegenden Wohnbaugebietes. Der ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches verlaufende Wirtschaftsweg „Hintern neuen Land“ ist als Teilstück einer geplanten Ortskernentlastungsstraße anzusehen. Die genaue Lage der Trasse kann jedoch zur Zeit noch nicht parzellenscharf dargestellt werden.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Umfeld der festgesetzten Wohnbauflächen nicht vorzufinden.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 90. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche durchgeführt und mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 04.02.2003 genehmigt.

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 2000 wird das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Planbereich liegt darüber hinaus in einem Vorsorgegebiet für Trinkwassergewinnung.

Die nördlich verlaufende Landesstraße L 53 sowie die Trasse der geplanten Ortskernentlastungsstraße (erforderlich, bedarf weiter Abstimmung) westlich des Plangebietes 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.

(Quelle: Regionales Raumordnungsprogramm 2000 Landkreis Emsland)

2.5. Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan 2001 des Landkreises Emsland sind keine Darstellungen vorhanden, die das Plangebiet betreffen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland 2001)

2.6. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

(Quelle: Waldfunktionskarte Niedersachsen, L 3110 Sögel, Ausgabe 1981)

2.7. Naturschutzrechtliche Vorgaben

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

2.8. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel hat bereits alle Grundstücke erworben, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

2.9. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 56 "Das neue Land" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 wird in der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Der festgesetzte Geltungsbereich überdeckt einen Flächenbereich, der im Gebiet des anhängigen Flurbereinigungsverfahrens Sögel liegt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 soll gemäß § 8 FlurbG aus dem Flurbereinigungsverfahren Sögel ausgeschlossen werden.

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 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. 56 will die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 100 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der Flächenbedarf für drei bis vier Jahre 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 Eigentumsbildung 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 der Freiraum im Bereich des „Galgenberg/Am hohen Esch“ südlich der Landesstraße L 53 als allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Sögel konnte die Flächen bereits 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 mittelfristig benötigtem Wohnraum geeignet. Die „Arrondierung“ 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. 56 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. 56 „Das neue Land“ 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. 56 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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 sind die inneren 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. Darüber hinaus ermöglichen die festgesetzten Fuß- und Radwege in 3,00 m Breite kurze Verbindungen zwischen den Bauzeilen.

Die entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Torffehnsweg“ sowie die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Planstraße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind als Teilstrecken einer Haupterschließungsstraße vorgesehen und werden somit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zukünftig sollen sie über einen Anschlusspunkt zur geplanten Ortskernentlastungsstraße im Westen sowie zur Landesstraße L 53 im Norden den gesamten Siedlungsbereich im Westen der Gemeinde Sögel erschließen.

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 im inneren des Plangebietes wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt. Im Bereich der Einmündungsbereiche zu den geplanten Haupterschließungsstraßen im Süden und Osten des Plangebietes sind Sichtdreiecke in Größe von 10/70 m festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

4.5. Grünflächen - öffentlich -

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 843 qm erforderlich (vgl. 10.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche in Größe von 1.587 qm festgesetzt. Hiervon werden dem Kinderspielplatz 843 qm zugeordnet. 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.

4.5.2. Parkanlage

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche (1.587 qm) verbleibt neben dem Kinderspielplatz eine weitere Freifläche in Größe von 744 qm, die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt ist. Diese Fläche soll als „Begegnungsraum in der Natur“ gestaltet werden.

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 Haupteerschließungsstraßen sowie im Nordwesten des Plangebietes Gehölzstreifen festgesetzt. Darüber hinaus wird im Inneren die öffentliche Grünfläche durch Gehölzstreifen eingerahmt. 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. 56 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 „Torffehnsweg“ und den Wohnstraßen „Haferkamp“ und Kleestraße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus soll zukünftig eine Anbindung zur Landesstraße L 53 über die östlich festgesetzte Haupterschließungsstraße erfolgen. Die Trasse verläuft im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges.

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. 56 "Das neue Land" 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 mittleren Durchlässigkeitswertes des anstehenden Bodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers überwiegend möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwasser wird daher 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 "Hümmling" 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 Befuerung 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 von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

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 51 befindet sich ca. 160 m nördlich sowie die geplante Trasse einer möglichen Ortskernentlastungsstraße ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches. Lärmimmissionen sind daher auf Grund der Landesstraße L 51 sowie der geplanten Ortskernentlastungsstraße innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.4. Festplatz mit Sportschießanlage

Das Plangebiet 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 Geltungsbereiches Lärmimmissionen nur bedingt und in einem zumutbaren Rahmen auftreten können.

7.5. Altlasten

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

Neben Altablagerungen sind gemäß § 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.

7.6. Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umkreis von 600 m von der festgesetzten Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 56 nicht vorzufinden.

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 Werpeloh 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.

Laut der Bodenübersichtskarte sind die glazifluviatilen Ablagerungen von einem Plaggenesch überlagert.

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

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt.

Es wurden drei Bohrungen durchgeführt (siehe Anlage 1). 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	-	Fagus sylvatica
	Traubeneiche	-	Quercus petraea
	Stieleiche	-	Quercus robur
	Sandbirke	-	Betula pendula
Strauchschicht:	Vogelbeere	-	Sorbus aucuparia
	Faulbaum	-	Frangula alnus
	Waldgeißblatt	-	Lonicera periclymenum
	Brombeere	-	Rubus fruticosus

(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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 liegt westlich der Ortslage von Sögel. Im Norden wird es von Ackerflächen und im Süden von der Straße „Torffehnsweg“ begrenzt. Entlang der östlichen Grenze und mittig des Plangebietes verlaufen in Nord-Süd-Richtung weitestgehend unbefestigte Wege. Der entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Feldweg ist örtlich nicht mehr vorzufinden. Die Fläche wurde der landwirtschaftlichen Nutzung zugeschlagen.

Das Landschaftsbild wird überwiegend durch großflächige Ackernutzung geprägt. Im südlichen Teil des Plangebietes sind kleinparzellierte Weideflächen vorhanden. Entlang der im Gebiet unbefestigten Wege sind keine Gehölz vorzufinden.

An der westlich des Plangebietes liegenden Straße "Hintern neuen Land" verläuft abschnittsweise beidseitig eine Strauch-Baumhecke, in der die Erle dominiert. Parallel zur östlichen Hecke verläuft darüber hinaus ein aufgeweiteter Graben mit Rohrkolbenbewuchs. Nordwestlich des festgesetzten Baugebietes ist im Einmündungsbereich der Straße "Hintern neuen Land/L 53" ein feuchtes Sukzessionsgehölz aus Erle, Weide und Birke vorhanden. Der Gehölzbestand vermittelt einen naturnahen Eindruck. Darüber hinaus sind umgeben von den landwirtschaftlichen Nutzflächen zwei schmale Weihnachtsbaumkulturen westlich des Geltungsbereiches vorzufinden. Diese Gehölzstreifen stellen aufgrund ihrer geringen Größe kaum sichtverschattende Elemente dar. Nordwestlich des Plangebiets ist entlang der alten Wegeparzelle eine Strauch-Baumhecke vorhanden. Die Hecke weist einen geschlossenen Bestand auf. Die vorhandenen Bäume sind nicht aufgeastet worden. Besonders das Landschaftsbild prägend sind einige mächtige alte Eichen im Umfeld des Geltungsbereiches. Sie sind weithin sichtbar.

Östlich des Plangebiets befindet sich umgeben von Acker, ein in Aufbau befindliches neues Wohngebiet. Aufgrund des fehlenden Grüns und der exponierten Lage ist dieses Baugebiet nicht in die Landschaft eingebunden und wirkt sich derzeit besonders nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Die weiter nördlich sowie unmittelbar südlich des Geltungsbereiches gelegene Wohnbebauung ist weitestgehend durch Strauch-Baumhecken eingegrünt. Auch die sich östlich an die bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Ackerflächen anschließende ältere Wohnbebauung der Gemeinde Sögel ist durch Gehölzstrukturen eingegrünt.

9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

9.2.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von 10,2609 ha. 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. Eine Artenliste ausgewählter Biotope gibt die Anlage 3 wieder.

Acker (A)

Die ackerbauliche Nutzung nimmt den größten Flächenanteil des Plangebietes ein. Sie grenzt an den "Torffehnsweg" sowie einen Feldweg. Die Fläche wird durch einen weiteren Feldweg zerschnitten. Bei den Ackerflächen handelt es sich um eine Eschfläche. Das Gelände fällt sowohl nach Südwesten als auch nach Nordwesten leicht ab. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Intensivgrünland (GI)

Grünland als Weideflächen genutzt befinden sich im Süden des Plangebietes angrenzend an den „Torffehnsweg“. Diese Flächen werden von Feldwegen unterteilt bzw. begrenzt. Die Grasnarbe der Grünlandflächen ist relativ artenarm. Aufgrund der mehrheitlich intensiven Beweidung mit Pferden, dominieren tritt- und verbissfestere Arten. Neben den vorherrschenden Süßgräsern wie Honiggras, Jähriger Rispel und Deutschem Weidelgras sind krautige Arten wie Weiß-Klee, Stumpfbältriger Ampfer, Acker-Kratzdistel und Kriechender Hahnenfuß häufiger.

Unbefestigter Weg (DW)

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Feldweg. Der Weg verbindet die Wahner Straße mit dem Torffehnsweg. Im nördlichen Abschnitt ist er im Zuge der Entstehung des Neubaugebietes mit Schotter befestigt worden. Der übrige Abschnitt des Weges wird nahezu vollständig von einer Gras- Krautvegetation bedeckt. Ein weiterer Grasweg verläuft in Nord-Süd-Richtung und zerschneidet die Fläche mittig. In der Grasnarbe dominieren jeweils Arten wie Beifuß, Vogelknöterich, Herbstlöwenzahn, Breitwegerich, Ackerkratzdistel, Stumpfbältriger Ampfer, Knäuelgras, Jährige Rispel u.a. häufig vorkommende Arten.

Straße "Torffehnsweg" (X) mit begleitender halbruderaler Grasflur (UH)

Entlang der befestigten Straße befindet sich jeweils ein relativ schmaler Randstreifen mit Straßenbegleitgrün. Die Ruderalflur setzt sich aus folgenden Arten zusammen: Spitzwegerich, Schafgarbe, Löwenzahn, Kleiner Sauerampfer, Kriechender Hahnenfuß, Quecke, Rasenschmiele u.a.. Die Fahrbahn ist als Betonsteinpflasterfläche in 4,0 m breite befestigt.

9.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

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

Acker (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 Ackerfläche (A) wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Bei der Ackerfläche liegt (nach Bodenübersichtskarte, 1997) eine Bedeutung des Schutzgutes "Boden" vor.

Intensivgrünland (GI)

Das innerhalb des Geltungsbereich gelegene Grünland wird intensiv als Weide genutzt. Die Grasnarbe ist aufgrund der Bewirtschaftung artenarm. Auffällig blühende Kräuter, die insbesondere für Insekten von Bedeutung sind, fehlen. Die Grünlandflächen werden von Intensivnutzungen wie Straßenverkehrsfläche mit angrenzender Wohnbebauung, Ackerflächen und Weihnachtsbaumkulturen umgeben. Es können sich kaum positive Wechselwirkungen zwischen dem Grünland und diesen Nutzungen einstellen. Die Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften ist bei so genutzten und relativ isoliert gelegenen Grünlandflächen gering. Das Grünland wird mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

Unbefestigter Weg (DW)

Die unbefestigten Wege haben im Gegensatz zu vollständig versiegelten Straßen keine zerschneidende Wirkung von Lebensräumen zur Folge. Aufgrund ihres Bewuchses und der nur verhältnismäßig geringen Nutzungsintensität stellen sie ein Biotopverbundelement und damit auch eine Ausbreitungslinie für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Die Wege werden daher mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

Straße "Torffehnsweg" (X) mit begleitender halbruderaler Grasflur (UH)

Die befestigte Fahrbahn weist keinen Wert für Natur und Landschaft auf. Die begleitende Grasflur besteht aus häufig vorkommenden, weit verbreiteten Arten. Die Straßenfläche wird daher insgesamt mit Wertfaktor 1 eingestuft.

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 Nr. 56 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 Bauflächen 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 Hecken aus Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft eingebunden werden. Zum westlichen Rand wird ein 10 m und zum südlichen ein 15 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Darüber hinaus sind Gehölzstreifen im Nordwesten des Geltungsbereiches sowie als Einfassung der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin stehen die festgesetzten Gehölze in einen Biotopverbund mit den außerhalb des Geltungsbereiches 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 je 50 qm versiegelter Straßenfläche ein Baum 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.
- Die öffentliche Grünfläche wird künftig unversiegelt sein und teilweise als Kinderspielplatz genutzt. Darüber hinaus erfolgt bei der örtlichen Gestaltung der Flächen eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Durch die spätere Nutzung wird nur eine Teilfläche zum Ausgleich beitragen können. Die Fläche wird daher insgesamt mit dem Wertfaktor 1 belegt.

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 Biotop 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)	73.902 qm	1 WF	73.902 WE
Intensivgrünland (GI)	23.372 qm	2 WF	46.744 WE
Unbefestigter Weg (DW)	2.739 qm	2 WF	5.478 WE
Straße (X) und Grasflur (UH)	2.596 qm	1 WF	2.596 WE
Plangebiet insgesamt	102.609 qm	Eingriffsflächenwert	128.720 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 128.720 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 / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	70.215 qm		
- versiegelt (40%) (X)	28.086 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	42.129 qm	1 WF	42.129 WE
Siedlungsgehölz (HSE) (28.086 qm/ 50 x 10 qm)	5.617 qm	1 WF	5.617 WE
Verkehrsflächen	21.928 qm		
- versiegelt (80%) (X)	17.542 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	4.386 qm	2 WF	8.772 WE
Gehölzstreifen (HSE)	8.879 qm	3 WF	26.637 WE
öffentliche Grünfläche	1.587 qm	1 WF	1.587 WE
Fläche insgesamt	102.609 qm	Kompensationswert	84.742 WE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 84.742 WE vor.

9.6.4. Gegenüberstellung der Eingriffe und Maßnahmen

Nach Abzug des Kompensationswertes 84.742 WE vom Eingriffsflächenwert 128.720 WE erhält man einen Kompensationsdefizit von 43.978 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 9,144 ha und liegt südöstlich der Ortslage unmittelbar an der Nordradde (siehe Anlage).

Der nördliche Teil dieses Pools (ca. 6,1 ha) ist in der 85. und 87. Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensationsfläche dargestellt. Der südliche Teil ist im Rahmen der 90. Flächennutzungsplanänderung als Kompensationsfläche mit 30.444 qm ausgewiesen.

Nördlich der Gesamtfläche verläuft die Trasse der fertiggestellten Ortsentlastungsstraße, die zwischen einem Eisenbahndamm und dem Flächenpool 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, Eiche und Brombeere. Südlich wird die Kompensationsfläche von einer älteren Strauch-Baumhecke (Eiche, Erle, Birke, Weide) begrenzt. Im Westen verläuft ein Vorfluter im Regelprofil mit einseitiger Strauch-Baumhecke aus Erle, Birke und Brombeere. An diese Hecke schließen sich weitere Ackerflächen an.

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 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.

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. 56 liegt ein Kompensationsdefizit von 43.978 WE vor. Bei der Ersatzfläche liegt ein Aufwertungsfaktor von 2 WF vor. Es ist somit eine Flächengröße von 21.989 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren. Aus der nördlichen Teilfläche des Flächenpools (85. und 87. Änderung des Flächennutzungsplanes) stehen noch 7.984 qm zur Verfügung. Von der südlichen Teilfläche (90. Änderung des Flächennutzungsplanes) werden 14.005 qm als Kompensation dem Bebauungsplan Nr. 56 zugeordnet. Für weiter Bauleitverfahren verbleiben der Gemeinde Sögel somit Kompensationsflächen in Größe von 16.439 qm. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 56 "Das neue Land" 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

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

Mit der vorliegenden Planung soll ein Wohngebiet mit einer Größe von ca. 10,3 ha festgesetzt werden. Für Straßen und überbaubaren Flächen ist eine Versiegelung in der Größenordnung von ca. 4,56 ha vorgesehen und überschreitet den nach Anlage 1, Punkt 18.7 UVPG zur allgemeinen Vorprüfung im Einzelfall verpflichtenden Prüfwert von 20.000 m². Die allgemeine Vorprüfung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Es ist geplant, die in der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel dargestellte Wohnbaufläche in Teilabschnitten verbindlich im Rahmen der Bauleitplanung festzusetzen. Vorsorglich wurde bei der zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplanänderung eine allgemeine Vorprüfung vorgenommen, die den hieraus entwickelten Bebauungsplänen beigefügt wird. Im Rahmen der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eine 19,9 ha große Wohnbaufläche dargestellt, wobei von einer Versiegelung von ca. 7,5 ha auszugehen ist.

Mit Hilfe der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien ist daher die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter zu prüfen und die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben festzustellen.

In der Anlage 5 ist eine allgemeine Vorprüfung des Vorhabens bezogen auf die Gesamtfläche von 19,9 ha durchgeführt worden. Demnach sind Auswirkungen im Bereich des Bodens vorhanden. Zudem wird die Erholungswirkung der Landschaft verändert. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern.

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	102.609 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	21.928 qm	=	21,4 %
davon			
Straßenverkehrsfläche	5.491 qm	=	5,4 %
Verkehrsberuhigter Bereich	15.525 qm	=	15,1 %
Fuß- und Radwege	912 qm	=	0,9 %
Fläche für Anpflanzungen	8.879 qm	=	8,6 %
Öffentliche Grünfläche	1.587 qm	=	1,5 %
Nettobauland	70.215 qm	=	68,5 %
max. Grundrißfläche			
WA GRZ (0,4) x 70.215 qm		=	28.086 qm
max. Geschoßfläche			
WA GFZ (0,6) x 70.215 qm		=	42.129 qm
erforderlicher Kinderspielplatz (2 % der max. Geschoßfläche)	843 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

 ca. 21.928 qm x 38,-- € 833.264,-- €

 davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

83.326,40 €

b) Schmutzwasserkanalisation

 ca. 1740 lfdm x 100,-- € 174.000,-- €

 (Haushalt der Samtgemeinde Sögel)

c) Oberflächenentwässerung

 ca. 1400 qm x 120,-- € 168.000,-- €

 davon zu Lasten der Gemeinde 50 %

84.000,00 €

d) Anpflanzungen

 ca. 8879 qm x 8,-- € 71.032,-- €

 davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

7.103,20 €

e) Kinderspielplatz u. Parkanlage

 ca. 1.587 qm x 12,50 € 19.837,50 €

 davon zu Lasten der Gemeinde

19.837,50 €

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich
entstehende Gesamtkosten ca.

194.267,10 €

=====

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 90. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 56 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

11.3 Landesstraße L 53

Von der Landesstraße L 53 gehen Emissionen aus. Für das geplante Baugebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Das neue Land" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindebürgermeister
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 nebst örtlichen Bauvorschriften. 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 und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften 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 10.04.2003

Die genaue Ausgestaltung der Ersatzflächen im Flächenpool der Nordradde wird rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vor Anschluss des Baugebietes an die zentrale Oberflächenentwässerung wird der schadlose Abfluss des Oberflächenwassers nachgewiesen und gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt.

In Ziffer 6.6 der Begründung wurde der letzte Absatz gemäß der o.g. Verfügung ersetzt. Stellflächen für Abfallbehälter werden jedoch im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Beim späteren Ausbau der Verkehrsflächen werden diese örtlich angezeigt und hergerichtet.

Die in der Verfügung dargelegten Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden berücksichtigt.

Ein Hinweis bezüglich ur- oder frühgeschichtlicher Bodenfunde ist in der Begründung dargelegt.

Straßenbauamt Lingen

Schreiben vom 02.04.2003

Die zukünftige Erschließung des Plangebietes zur Landesstraße 53 wird zu gegebener Zeit gesondert mit dem Straßenbauamt Lingen abgestimmt. Die vorhandenen Wirtschaftswege werden an der Nordseite des Baugebietes so abgegrenzt, dass diese nicht als Zu- und Abfahrtsmöglichkeit von Kraftfahrzeugen aus dem Baugebiet zur Landesstraße L 53 genutzt werden können.

Ein Hinweis bezüglich der in Absatz 2 dargelegten Emissionen und etwaiger Entschädigungsansprüche ist in der Begründung enthalten.

Amt für Agrarstruktur Meppen

Schreiben vom 19.03.2003

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.

16 . Verfahrensvermerk

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 in der Zeit vom 21.03.2003 bis einschließlich 22.04.2003 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 22.04.2003

-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Das neue Land“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.05.2003.

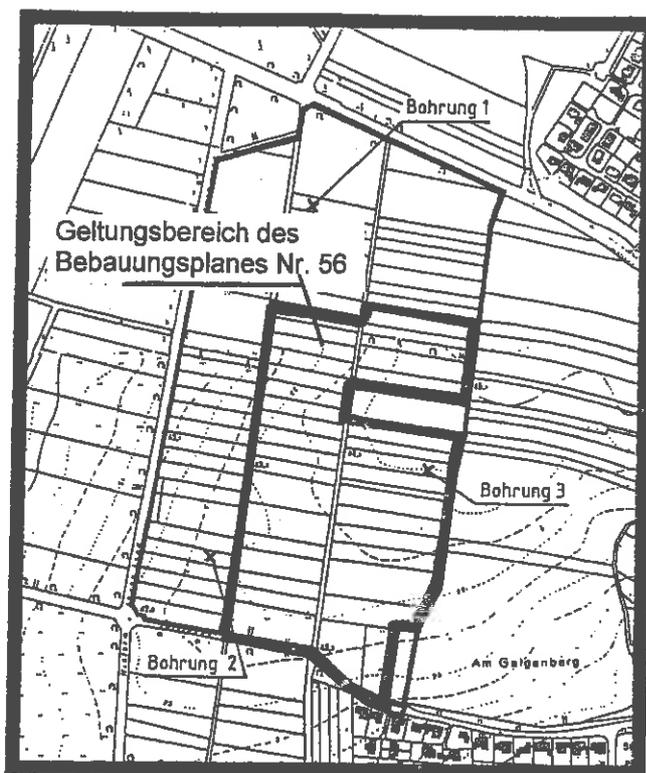
Sögel, den 22.05.2003

- Bürgermeister -

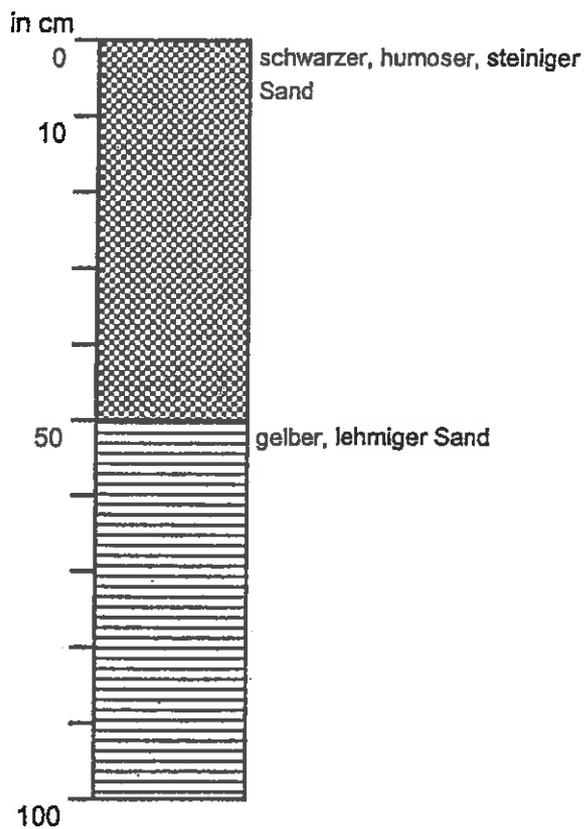


- Gemeindedirektor -

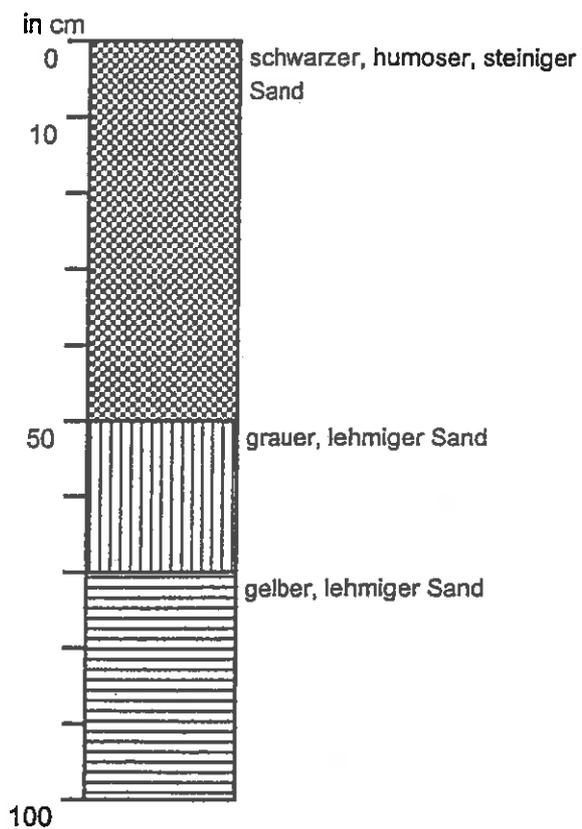
- Bodenprofile -



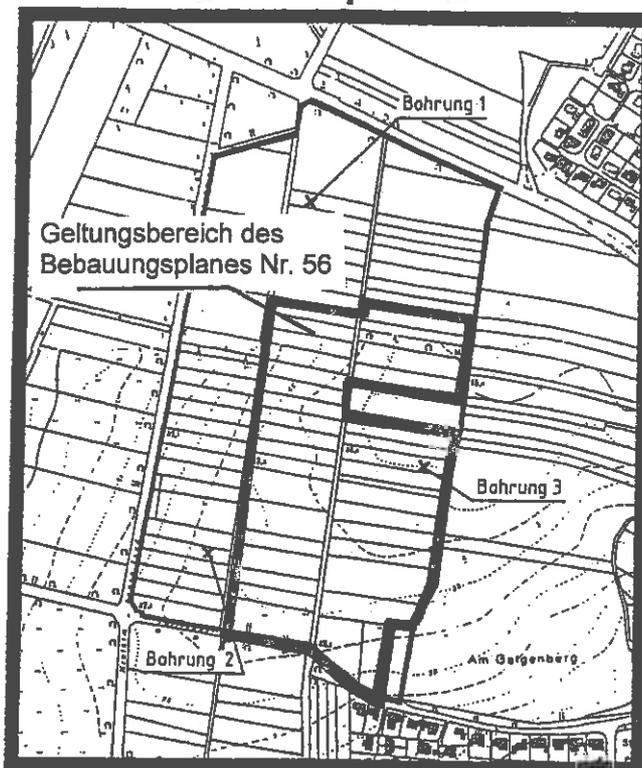
Bohrung 1



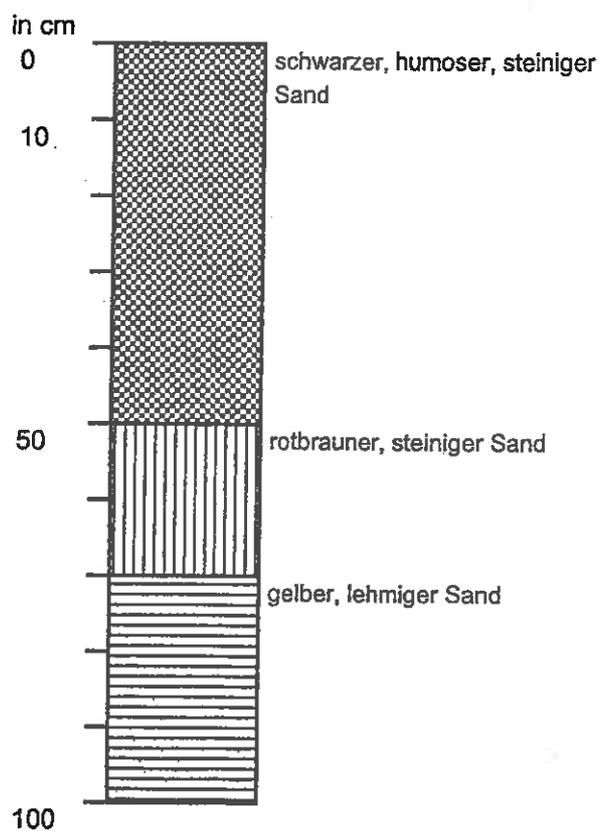
Bohrung 2

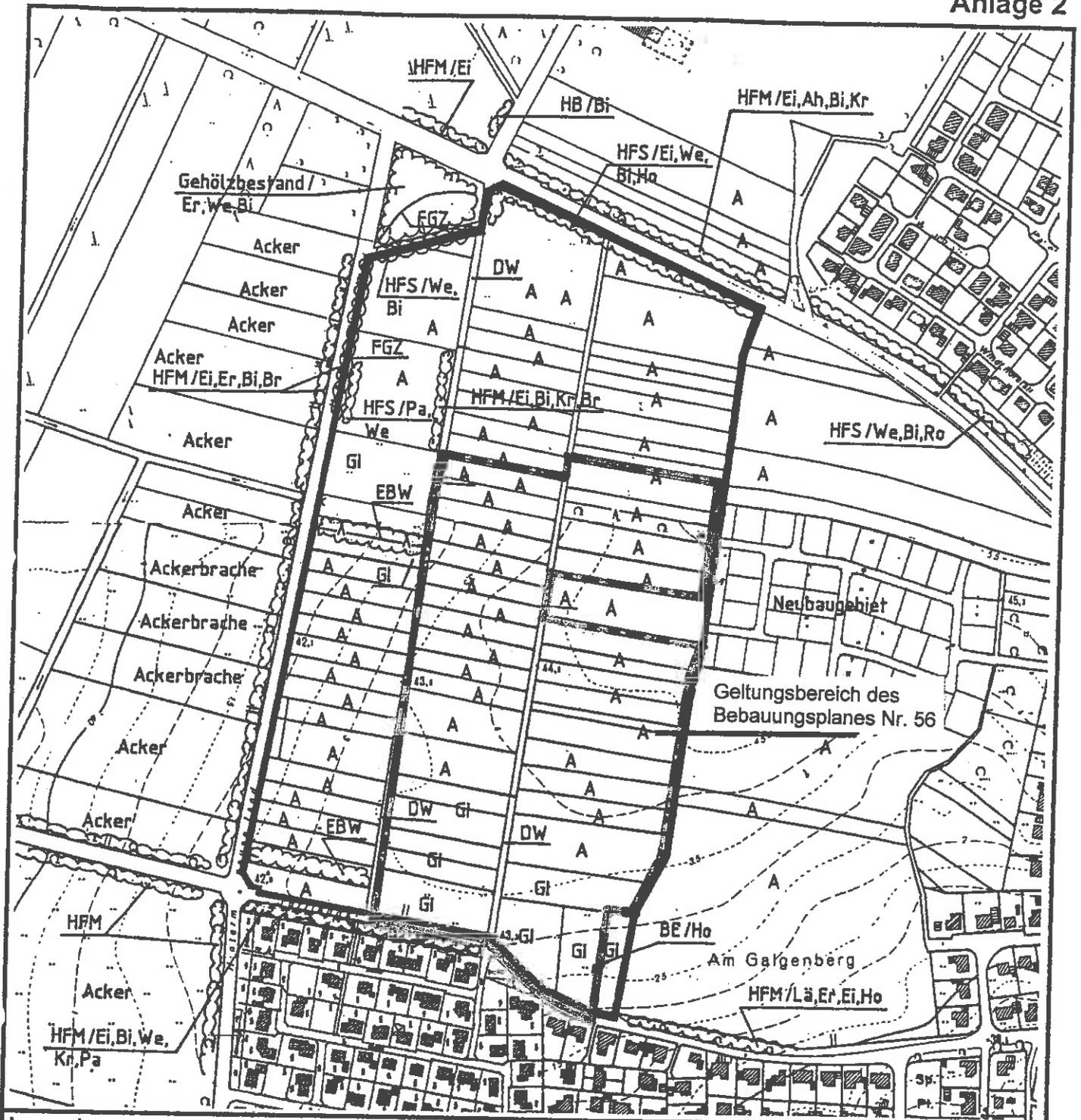


- Bodenprofil -



Bohrung 3





Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

A	Acker	GI	Intensivgrünland
BE	Einzelstrauch	HFM	Strauch-Baumhecke
DW	Unbefestigter Weg	HFS	Strauchhecke
EBW	Weihnachtsbaum-Plantage		
FGZ	Sonstiger Graben		

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
Ere	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -

Pflanzenliste des Plangebietes

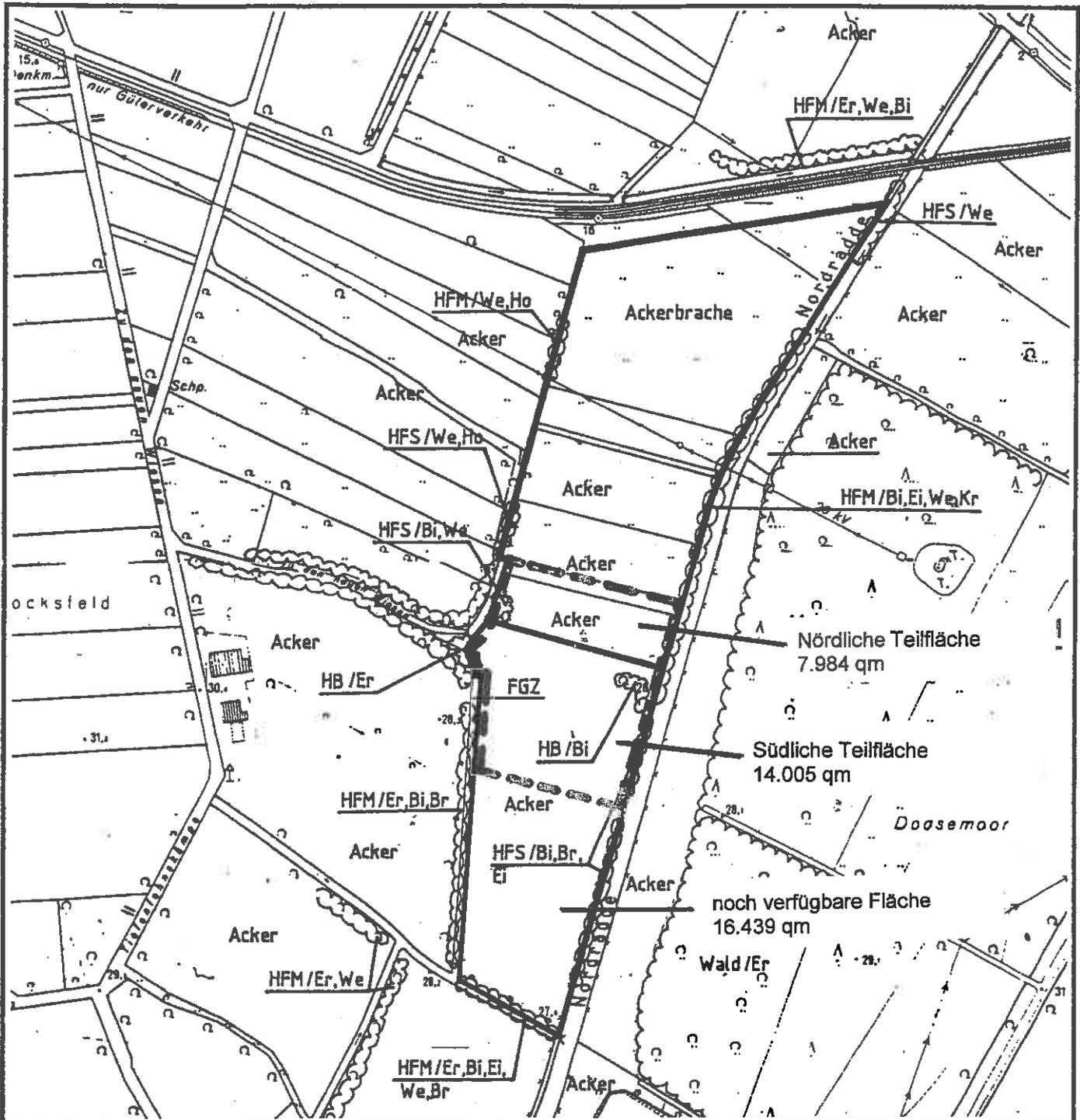
Biototyp: Strauch-Baumhecke (HFM) in der Feldflur

Aufnahmedatum: 11.09.2002

<u>Bäume:</u>	Sand-Birke	-	Betula pendula
	Stiel-Eiche	-	Quercus robur
<u>Sträucher:</u>	Spätblüh. Traubenkirsche	-	Prunus serotina
	Zitter-Pappel	-	Populus tremula
	Stiel-Eiche	-	Quercus robur
	Brombeere	-	Rubus fruticosus agg.
	Sal-Weide	-	Salix caprea
	Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
<u>Gräser:</u>	Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
	Quecke	-	Elymus repens
	Versch.blät. Schwingel	-	Festuca heterophylla
	Honiggras	-	Holcus lanatus
<u>Kräuter:</u>	Gewöhnlicher Beifuß	-	Artemisia vulgaris
	Schmalbl. Weidenröschen	-	Epilobium angustifolium
	Brennnessel	-	Urtica dioica

Intensivgrünland (GI) am Torffehnsweg und der Straße "Hinterm neuen Land"

<u>Gräser:</u>	Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
	Quecke	-	Elymus repens
	Honiggras	-	Holcus lanatus
	Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
	Jährige Rispe	-	Poa annua
<u>Kräuter:</u>	Schafgarbe	-	Achillea millefolium
	Acker-Kratzdistel	-	Cirsium arvense
	Gewöhnliche Kratzdistel	-	Cirsium vulgare
	Herbst-Löwenzahn	-	Leontodon autumnalis
	Breit-Wegerich	-	Plantago major
	Ampfer-Knöterich	-	Polygonum lapathifolium
	Krichender Hahnenfuß	-	Ranunculus repens
	Stumpfbät. Ampfer	-	Rumex obtusifolius
	Vogelmiere	-	Stellaria media
	Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
	Weiß-Klee	-	Trifolium repens
	Geruchlose Kamille	-	Tripleurospermum maritimum
	Brennnessel	-	Urtica dioica



Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

- A Acker
- FGZ Sonstiger Graben
- HB Einzelbaum/Baumbestand
- HFM Strauch-Baumhecke
- HFS Strauchhecke

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
Erie	Er	Lärche	La		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

**Kompensationsflächen
- Bestandsaufnahme -**

Anlage: 5

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990 (UVPG), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001

Merkmale des Vorhabens			
1.1	Größe des Vorhabens	Plangebiet: ca. 20 ha (allgemeines Wohngebiet), zulässige Grundfläche ca. 6,0 ha, geplante Straßen etwa 1,5 ha	
1.2	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	Überplanung mehrerer Acker- und Intensivgrünlandflächen (Eschboden), unbefestigten Wegen, kleinflächigen Weihnachtsbaumkulturen sowie einer Hecke; Versiegelung bisher offenen Bodens und Beseitigung von Gehölzstrukturen dadurch Verlust von Tier und Pflanzenvorkommen; Verminderung der Grundwasserneubildungsrate; Neuanlage von linearen Gehölzstreifen mit Biotopverbundfunktion und Einbindungsfunktion in die Umgebung, unversiegelten Freiflächen z.B. Gärten; Anlage von Versickerungseinrichtungen	
1.3	Abfallerzeugung	anfallende Abfallstoffe (Hausmüll, Bauschutt etc.) werden entsprechend den rechtlichen Bestimmungen entsorgt	
1.4	Umweltverschmutzung und Belästigung	die rechtlichen Immissionsschutzbestimmungen werden eingehalten, u.a. wird ein Immissionsschutzwall angelegt; es entstehen keine über das bestehende Maß hinaus gehenden Belästigungen	
1.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	kein erhöhtes Unfallrisiko, da keine gefährlichen Stoffe oder Technologien angewandt werden	
Standort des Vorhabens		Ökologische Empfindlichkeit je Kriterium (a= hoch, b= mittel, c= gering)	
2.1	<u>Nutzungskriterien:</u> Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung	Landwirtschaft/ Gartenbau (Acker, Intensivgrünland, Weihnachtsbaumkultur)	c
		Landwirtschaft/ Verkehr/ Erholung (unbefestigte Wege)	c
		Erholung/ Natur und Landschaft (Strauch-Baumhecke, Feldflur siedlungsnah)	b
2.2	<u>Qualitätskriterien:</u> Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes	Wasser (keine natürlichen Oberflächengewässer; Grundwasser durch vorhandene Intensivnutzungen beeinträchtigt)	c
		Boden (größtenteils intensiv genutzt, natürliche Bodenentwicklung gestört, kulturhistorisch wertvoller Eschboden, Bodenfunktionen erhalten)	b
		Natur und Landschaft (kurzer Heckenabschnitt mit altem Baumbestand, großflächige intensive Ackernutzung und z.T. Intensivgrünland, aufgrund der Nutzung kein Arten- und Individuenreichtum vorhanden)	c
2.3	<u>Schutzkriterien:</u>	Schutzbedürftigkeit	
2.3.1	vorgeschlagene FFH oder EU-Vogelschutzgebiete	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c
2.3.2	Naturschutzgebiete gemäß § 24 NNatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c
2.3.3	entfällt	-	-

2.3.4	Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 N NatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c
2.3.5	Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 28 a / b N NatG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c
2.3.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 48 NWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 92 NWG	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c
2.3.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Überschreitungen nicht bekannt	c
2.3.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	dem Raumordnungsgesetz wird entsprochen, die Siedlungstätigkeit erfolgt in Verbindung zu bereits vorhandenen Siedlungsbereichen; nach dem RROP stellt Sögel ein Standort mit der Schwerpunktaufgabe 'Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten' dar	c
2.3.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale	im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden	c

3. Merkmale der möglichen Auswirkungen bezogen auf die Kriterien Nummern 11 und 12 ff)

3.1	Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)	der vom Planvorhaben betroffene Raum ist durch direkt angrenzende Intensivnutzungen und geplanten Vorhaben (Straßen, Siedlungen, intensiven Ackerbau) vorbelastet; die Bevölkerung ist durch die vorgesehenen Vermeidungs- und internen Ausgleichsmaßnahmen (Begrenzung der Versiegelung, Eingrünung, Immissionsschutzwall, Oberflächenwasserversickerung, Regenrückhaltung) vor negativen Auswirkungen geschützt
3.2	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	die Bundesgrenze befindet sich in 28 km Entfernung, Auswirkungen nicht vorhanden
3.3	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	durch Begrenzung der Versiegelung von Grund und Boden, der Regulierung der Bauhöhe, die Neuanlage von Gehölzstreifen, die Oberflächenwasserversickerung möglichst innerhalb des Gebietes und dem möglichen Erhalt der im Plangebiet liegenden Hecke werden schwerwiegende und komplexe Auswirkungen vermieden; es werden bereits anthropogen stark beeinträchtigte Bereiche genutzt; schutzbedürftige Bereiche werden nicht beansprucht oder beeinträchtigt
3.4	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	Auswirkungen auf den Boden im direkten Baubereich vorhanden, kulturhistorische Bedeutung des Eschs geht verloren; Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch oberflächige Versickerung vermieden; Auswirkungen auf Natur und Landschaft insgesamt von nur geringer Bedeutung, da u.a. kein hochwertiger Lebensraum bzw. kein wertvoller schutzwürdiger Pflanzen- und Tierbestand vorliegt; Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch Anpflanzungen ausgeglichen werden; Auswirkungen auf Klima/Luft unerheblich
3.5	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel; es entstehen keine erheblichen Umweltauswirkungen

318 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 56 „Das neue Land“ nebst örtlichen Bauvorschriften

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 22.05.2003 den Bebauungsplan Nr. 56 „Das neue Land“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Ein Umweltbericht ist für den Bebauungsplan nicht erstellt worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Das neue Land“ nebst örtlichen Bauvorschriften 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, 27.05.2003

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

319 Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - "Zwischen Wintershallstraße und Schafriff" nebst textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung sowie Begründung der Gemeinde Twist

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 22.05.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - "Zwischen Wintershallstraße und Schafriff" nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist aus dem nachstehenden Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5.000 ersichtlich.



Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 - "Zwischen Wintershallstraße und Schafriff" nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich geworden.

Der o.g. Bebauungsplan nebst textlicher Festsetzungen, örtlicher Bauvorschriften über die Gestaltung und Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Twist, Flensbergstraße 1, 49767 Twist, Zimmer 111 während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 und Absatz 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung von etwaigen Entschädigungsansprüchen für die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass gemäß § 215, Abs. 1 BauGB eine Verletzung der in § 214, Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung unbeachtlich sind, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und der Mangel der Abwägung nicht innerhalb von 7 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Twist geltend gemacht worden ist. Dabei ist der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, darzulegen.

Twist, 23.05.2003

GEMEINDE TWIST
Der Gemeindedirektor