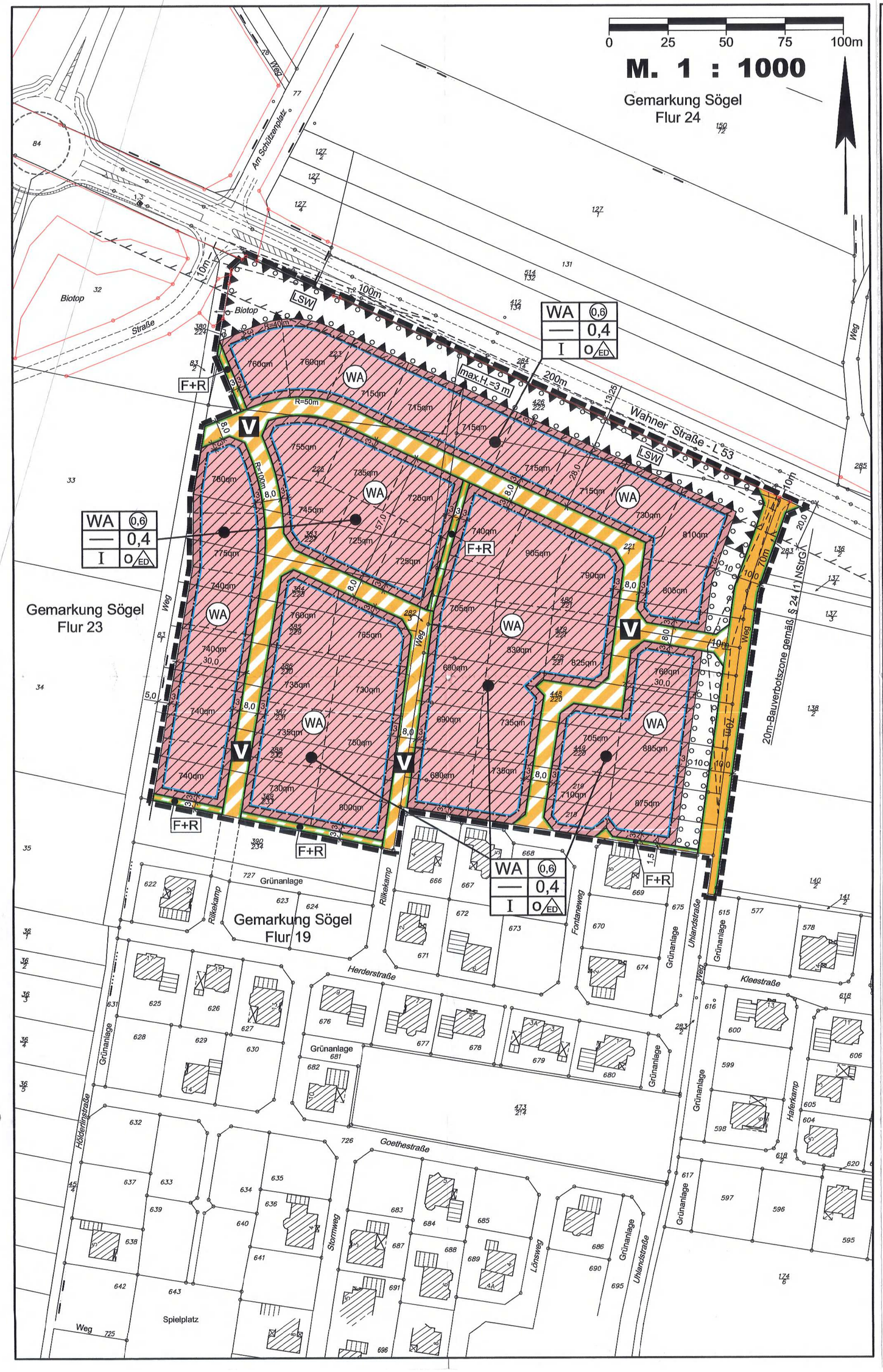


Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. 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 (siehe textl. Fests. 1.2)

   I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

   Baugrenze

   Nicht überbaubare Grundstücksflächen
   überbaubare Grundstücksflächen

   O Offene Bauweise

   ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Verkehrsflächen - öffentlich -

   Straßenverkehrsfläche

   Straßenbegrenzungslinie
   auch gegenüber Vekehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

   Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   Hier:
   V = Verkehrsberuhigter Bereich
   F+R = Fuß- und Radweg

   Sichtdreiecke (siehe Hinweis 2.4)

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

   Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
   Hier: LSW = Lärmschutzwall mit einer maximalen Höhe von 3 m

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 61

   Grundstücksaufteilung und Größe (siehe Hinweis 2.3)

Katasteramt Meppen
Obergerichtstr. 18

49716 Meppen

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Sögel Flur: 19
Gemarkung: Sögel Maßstab: 1 : 1000

Die Verwertung für nichteigene oder für wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standartpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. (§ 5 Abs. 3 Nds. Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12. Dez.2002) - Nds GVBl 2003 S. 5 -

Antragsnr.: L4 - 19 / 2006

Die rot dargestellten Punkte und Grenzen entstammen des noch nicht rechtskräftigen Flurbereinigungsverfahrens Sögel - 407 1687

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom: 08.02.2006).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 10. Nov. 2006

Amtssiegel

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO), hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 61 " Das neue Land, 1. Erweiterung ", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 16.05.2006

Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 22.08.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 28.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den 28.03.2006

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindebürgermeister

Ludmillenhof , 49751 Sögel

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 28.03.2006 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 28.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 07.04.2006 bis 08.05.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 08.05.2006

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften und der Begründung einschließlich Umweltbericht 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. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 16.05.2006 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sögel, den 16.05.2006

Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften ist mit Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den .....

Gemeindedirektor

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....

Gemeindedirektor

Stand: 16.05.2006

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Objektplanung

Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20

1. Textliche Festsetzungen: gemäß § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)

1.1 Sockelhöhe:
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.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 Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

1.4 Schallschutz:
In den ersten beiden Bauzeilen entlang der Wahner Straße (L 53) sind im Obergeschoss Fenster für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Balkone und Loggien o. ä. an der der Wahner Straße zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

1.5 Begrünung der Baugrundstücke:
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

1.6 Straßenbegrünung:
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum 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. 61 in der Begründung vom 16.05.2006 dargelegt sind.

2.3 Die in der Planzeichnung getroffene Grundstücksaufteilung ist ein unverbindlicher Parzellierungsvorschlag.

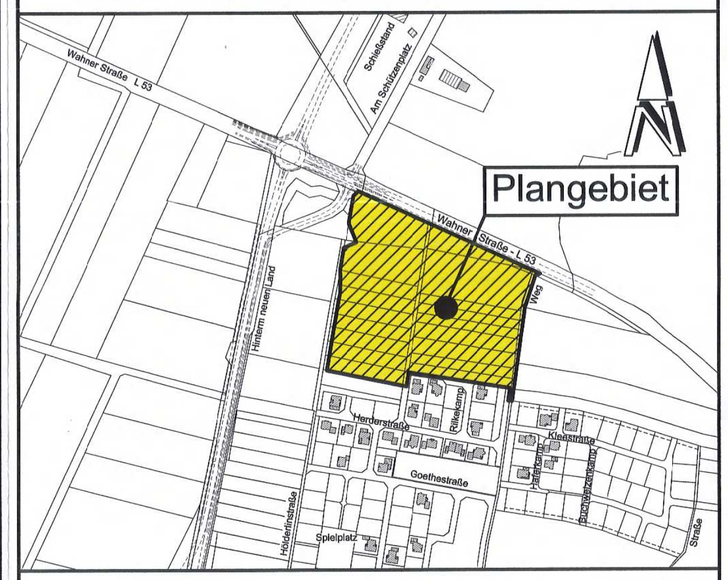
2.4 Die dargestellten Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Bäume, Lichtsignale und ähnliches können zugelassen werden).

2.5 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

3. Nachrichtliche Übernahme:

3.1 20m-Bauverbotszone:
20m - Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 61
" Das neue Land, 1. Erweiterung "

Mit örtlichen Bauvorschriften

BP61_End.DWG

Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor

49751 Sögel
Ludmillenhof

URSCHRIFT

Begründung mit Umweltbericht

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) zum

Bebauungsplan Nr. 61 "Das neue Land, 1. Erweiterung"

nebst örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/16.05.2006

Begründung mit Umweltbericht

gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

Gliederung

1. Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich
1.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme
1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben
1.4. Planungsanlass und Entwicklungsziel
1.5. Festsetzungen des Bebauungsplanes
1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung
1.7. Flächenbilanz

2. Umweltbericht

2.1. Einleitung
2.2. Bestandsaufnahme
2.3. Prognose und Maßnahmen
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)
2.5. Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

3. Abwägung

4. Hinweise

5. Beteiligungsverfahren

6. Bearbeitung

7. Verfahrensvermerke

8. Anlagen

1. Ziel, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land; 1. Erweiterung" befindet sich im Westen der Gemeinde Sögel. Es liegt südlich der Landesstraße L 53 „Wahner Straße" sowie östlich der geplanten Ortskernentlastungsstraße (III. Bauabschnitt). Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung.

1.2. Städtebauliche Bestandsaufnahme

1.2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 "Das neue Land, 1. Erweiterung" umfasst in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 19 eine Größe von insgesamt ca. 5,00 ha.

1.2.2. 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 und westlich durch einen Feldweg begrenzt. Die bebaute Ortlage der Gemeinde Sögel schließt im Süden des Geltungsbereiches an. Westlich des Geltungsbereiches sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorzufinden. Das Plangebiet ist insgesamt als „Arrondierungsfläche" der bebauten Ortslage 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. 250 m nordwestlich des vorliegenden Wohnbaugebietes. Der ca. 100 m westlich des Geltungsbereiches verlaufende Wirtschaftsweg „Hinterm neuen Land" ist als Teilstück der geplanten Ortskernentlastungsstraße festgesetzt. Die genaue Lage der Trasse ergibt sich aus dem bereits erfolgtem Planfeststellungsfahren nach dem Niedersächsischen Straßengesetz.

Landwirtschaftliche Hofstellen sind im Umfeld der festgesetzten Wohnbauflächen nicht vorzufinden.

1.2.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel hat bereits alle Grundstücke erworben, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

1.2.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 "Das neue Land; 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 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.

1.3. Übergeordnete Planungsvorgaben

1.3.1. 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. Darüber hinaus ist entlang der Landesstraße L 53 ein Teilbereich als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" überlagert dargestellt.

1.3.2. 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)

1.4. Planungsanlass und Entwicklungsziel

1.4.1. 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.

1.4.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 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 17 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige

vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 46 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der Flächenbedarf für zwei bis drei 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.

1.4.3. 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 kurzfristig benötigtem Wohnraum geeignet. Die „Arrondierung" des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Westen der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

1.5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1.5.1. 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. 61 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.

1.5.2. Maß der baulichen Nutzung

1.5.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" 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 Ausnutzung 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.

1.5.2.2. 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.

1.5.3. Bauweise, Baugrenzen

1.5.3.1. 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. 61 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

1.5.3.2. 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.

1.5.4. Verkehrsflächen

1.5.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 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 Ragwege in 3,00 m Breite kurze Verbindungen zwischen den Bauzeilen.
Die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Gemeindestraße „Uhlandstraße“ wird als Teilstrecke einer Haupterschließungsstraße vorgesehen und wird somit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie soll über einen Anschlusspunkt zur Landesstraße L 53 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.

1.5.4.2. 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 der geplanten Haupterschließungsstraße sowie im Anschlussknoten zur L 53 sind Sichtdreiecke festgesetzt.
Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von o,80 m bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten.

1.5.5. Grünflächen - öffentlich -

1.5.5.1. Kinderspielplatz

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Der vorhandene Spielplatz ca. 200 südlich des Plangebietes im Bereich des Baugebietes Nr. 56 „Das neue Land" wird der gesamten Wohnbebauung südlich der L 53 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.

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

1.5.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der Haupterschließungsstraßen im Osten sowie der L 53 im Norden des Plangebietes ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Diese Fläche ist daher als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen" im Bebauungsplan festgesetzt.

1.5.7. Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entlang der Landesstraße L 53 ist auf Grund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine „Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" festgesetzt.
Auf der festgesetzten Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall, ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 3,00 m über OK Straße -L 53- zu errichten. Der Lärmschutzwall ist darüber hinaus mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bemessung der Lärmschutzanlage ergibt sich aus einem maximalen Immissionswert von 55/45 dB (A) -tags/nachts- an der nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze in 3,00 m Höhe über OK Gelände. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erreichen, wird der Lärmschutzwall im Westen und Osten mit einer Überstandslänge festgesetzt.
Eine Ermittlung der Lärmimmissionen für die Anlegung des Lärmschutzwalles auf Grund der Landesstraße L 53 nach DIN 18005 wird unter 2.2.1. Abschnitt b abgehandelt.

1.5.8. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.5.8.1. 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.

1.5.8.2. 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. 61 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

1.5.8.3. Höhenlage der Grundstücke

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

1.5.8.4. Schallschutz

In den ersten beiden Bauzeilen entlang der Wahner Straße (L 53) sind im Obergeschoss Fenster für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Balkone und Loggien o. ä. an der der Wahner Straße (L 53) zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

1.5.8.5. 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.

1.5.8.6. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 1.5.8.5. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

1.6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

1.6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Darüber hinaus soll eine Anbindung zur Landesstraße L 53 über die östlich festgesetzte Haupterschließungsstraße erfolgen. Die Trasse verläuft im Bereich des vorhanden Wirtschaftweges.
Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzten Planstraßen erfolgen. Die Trassen der geplanten Erschließungsstraßen ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land, 1. Erweiterung" 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.

1.6.2.2. 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. Mit der Erlaubnis vom 14.09.2004 wurde der Gemeinde Sögel die Einleitung von Oberflächenwassers genehmigt. Das Oberflächenwasser für das Baugebiet „Das neue Land, 1. Erweiterung" soll über das Rückhaltebecken RRR E5 in den Forstgraben eingeleitet werden. Die erforderliche Plangenehmigung für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens nach § 119/128 des Nieders. Wassergesetz (NWG) liegt bereits vor und soll kurzfristig umgesetzt werden.

1.6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

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

1.6.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

1.6.5. Energieversorgung

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

1.6.6. 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).

1.6.7. Sonstige Erschließung

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln -Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW- erstellt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.
Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der

Landkreis Emsland. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.
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.

1.6.8. 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. 6.560 qm x 38,-- €	249.280,-- €	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		24.028,00 €
b) Schmutzwasserkanalisation		
ca. 550 lfdm x 120,-- €	66.000,-- €	
(Haushalt der Samtgemeinde Sögel)		
c) Oberflächenentwässerung		
ca. 650 lfdm x 100,-- €	65.000,-- €	
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		32.500,00 €
d) Anpflanzungen mit LSW		
ca. 7.190 qm x 8,-- €	57.520,-- €	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		5.752,00 €
Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		62.280,00 €
		=========

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

1.7. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	50.000 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	8.200 qm	=	16,4 %
Fläche für Anpflanzungen	5.550 qm	=	11,1 %
Nettobauland	36.250 qm	=	72,5 %

max. Grundrißfläche
WA GRZ (0,4) x 36.250 qm = 14.500 qm
max. Geschoßfläche
WA GFZ (0,6) x 36.250 qm = 21.750 qm

2. Umweltbericht

2.1. Einleitung

2.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 61 der Gemeinde Sögel sollen bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen in Größen von insgesamt 5,00 ha einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen liegen hierbei westlich der bebauten Ortslage von Sögel.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Überbaubarkeit des Bodens vorbereitet. Durch die dauerhafte Versiegelung der Bodenflächen können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere entstehen. Aufgezeigt werden darüber hinaus Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm, Freizeitlärm sowie der WTD 91 auf das Schutzgut Mensch. Im gleichen Sinne werden vorhandene landwirtschaftliche Immissionen betrachtet. Aufgrund der Festsetzungen wird eine ortsübliche Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Ortslage vorbereitet. Folge dessen werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet.

2.1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzten und Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung

2.1.2.1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung der § 18 (Eingriffe in Natur und Landschaft), § 19 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und § 21 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

2.1.2.2. Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

Neben den Bestimmungen zur Eingriffsregelung ist der fünfte Abschnitt: „Schutz, Pflege, und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft" zu beachten. Das heißt, es ist zu prüfen, ob entsprechende Schutzkategorien oder Schutzgründe für das betroffene Gebiet vorliegen und somit gesondert Vorschriften zur Anwendung kommen.
Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem NNatG geschützter Bereich gekennzeichnet.

2.1.2.3. Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 5 NNatG

In dem von der Naturschutzbehörde aufzustellenden Landschaftsrahmenplan werden gem. § 5 NNatG gutachterlich der gegenwärtige Zustand von Natur und Landschaft sowie die voraussichtlichen Änderungen, die Teile von Natur und Landschaft, die die Voraussetzungen der §§ 24 bis 28 b, 33 und 34 NNatG erfüllen sowie die für sie erforderlichen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen, die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes, die sonst erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere beim Bodenabbau und für die Erholung in der freien Natur und Landschaft dargestellt.
Das Plangebiet ist als Raum sekundärer Planungspriorität im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland von 2001 gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut Landschaftsrahmenplan allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung, zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Das Plan- und Untersuchungsgebiet betreffend lässt sich daraus z.B. die Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen ableiten. In den Siedlungsbereichen sollte auf eine „Durchlässigkeit" für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden.
Die dargelegten Aussagen des LRP werden in den nachfolgenden Ausführungen soweit

möglich berücksichtigt.

2.1.2.4. Landschaftsplan (LP) nach § 6 NNatG

Der Landschaftsplan soll die Zielsetzungen des LRP konkretisieren und Konflikte zwischen der Bauleitplanung und der Landschaftsplanung benennen und bewerten. Als eigenständige Planung dient er dazu, die für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlichen Maßnahmen zu formulieren.
In der Gemeinde Sögel ist kein Landschaftsplan aufgestellt. Zu berücksichtigen sind daher die Angaben des LRP.

2.1.2.5. Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach dem § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebietes so weit wie möglich vermieden werden.
Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 sind als Orientierungswerte eines „Allgemeines Wohngebiet" von 55/40 dB (A) tags/nachts bezogen auf Gewerbelärm bzw. 55/45 dB/(A) bei Verkehrslärm anzustreben. In der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetztes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV vom 12.06.1990) werden darüber hinaus Immissionsgrenzwerte für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen von 59/49 dB(A)/ genannt.
Hinsichtlich Immissionen aus dem Bereich der Landwirtschaft ist nach dem Runderlass des MU vom 14.11.2000 zuerst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Soweit diesbezüglich eine Ermittlung nicht möglich erscheint sind Immissionsschutzgutachten auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) anzuwenden. Die GIRL enthält keine gesetzlich normierten Grenzwerte. Sie wird jedoch von der Rechtsprechung als geeignetes Mittel zur Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen anerkannt. Wird die GIRL angewandt, müssen die Ergebnisse einer Prognose dann auch unter Berücksichtigung der in der GIRL festgelegten Immissionswerte beurteilt werden (OVG Lüneburg 28.10.04). Grundsätzlich ist für Wohngebiete ein Immissionswert von 10 % der Jahresstunden einzuhalten.

2.1.2.6. FFH- und Vogelschutzgebiete

Das geplante Baugebiet Nr. 61 liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gem. § 34 c (1) NNatG ist nicht erforderlich.

2.2. Bestandsaufnahme

2.2.1. Bestehende Nutzungsstruktur, Schutzgut Mensch

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend unbebaut und grenzen unmittelbar an die vorhandene Ortslage der Gemeinde Sögel.

Bezüglich vorhandener Immissionen wird wie folgt dargelegt:

a) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Samtgemeinde Sögel auf folgendes hin:
" Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen."

b) Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Landesstraße L 53 sowie ca. 100m östlich der in Bau befindlichen Ortskernentlastungsstraße.

Im Planfeststellungsverfahren zur Ortskernentlastungsstraße wurde die zu erwartende Verkehrslärmsituation durch den Neubauabschnitt (III. Bauabschnitt) analysiert und bewertet. Im schalltechnischen Bericht Nr. LL2478.1/01 vom 30.05.2005 wird dargelegt, dass keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen in Hinblick auf den Anwendungsbereich der 16. BimSchV von der Ortskernentlastungsstraße ausgehen.

Hinsichtlich der Landesstraße L 53 wurden in der Verkehrsuntersuchungsstudie zur Ortskernentlastungsstraße vom 14.04.2005, Projektnummer 205060, Verkehrsbelastungszahlen (DTV) bezogen auf das Jahr 2010 wie folgt prognostiziert:

L 51 (nach Fertigstellung der OKE)
DTV 3.760 Kfz/24h bzw. M tags = 226 Kfz/h; p = 13 %
M nachts = 30 Kfz/h; p = 13 %

der Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:
tags L 25/m = 64,0 dB(A)
nachts L 25/m = 55,2 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2
für unterschiedliche Straßenoberflächen
L StrO = - o,5 dB(A)
nach DIN 18005, Teil 1, Formel 6
für unterschiedliche Höchstgeschwindigkeit
L V = - 2,0 dB(A)

nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 51

tags	Lr	= 61,5 dB(A)
nachts	Lr	= 52,7 dB(A)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden tags um 6,5 dB(A) und nachts um 7,7 dB(A) überschritten. Die errechneten Werte beschreiben die Immissionssituation bezüglich der L 53 nach Fertigstellung der Ortskernentlastungsstraße und gelten jeweils für die der L 53 zugewandten Seite.
Die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,00 m gemessen von OK. L 53 erzielt hierbei eine folgende Schallminderung:

Berechnungsgrundlagen:

Schallquelle	o,5 m über OK. L 53
Wallhöhe	3,o m über OK. L 53 bzw. 3,5 m über OK. Gelände
Schirmhöhe	2,5 m über Schallquelle
Immissionsort	2,5 m über OK. L 53 bzw. 3,0 m über OK. Gelände an der nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze
Abstand der Anlage	Wallkrone 10,0 m vom Fahrbahnrand L 53

Der Schirmwert beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Gleichung 18
h eff: = 1,70 m; z = o,24 m; K = 42,64 qm
ergibt nach DIN 18005, Teil 1, Bild 12, eine Schallminderung von
Lz = 14 dB (A)

Die Lärmimmissionen auf Grund der Landesstraße L 53 betragen bei der Anlegung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,00 m über OK. Straße -L 53- innerhalb des Plangebietes an der nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze:

L tags	= 61,5 - 14,0 = 47,5 dB (A)
L nachts	= 52,7 - 14,0 = 38,7 dB (A)

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes ist die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Landestraße L 53 erforderlich. Parallel zur L 53 ist hierfür eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Zur Erreichung eines ausreichenden Abschirmmaßes von ca. 14 dB ist hier eine Wallhöhe von max. 3,00 m ab O.K. Fahrbahn L 53 vorgesehen.
Die Anlage des Lärmschutzwalles kann jedoch nur im Erdgeschoss die erforderliche Abschirmung erzielen. In den ersten beiden Bauzeilen entlang der L 53 (Wahner Straße) sind daher im Obergeschoss Fenster für Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Balkone und Loggien o. ä. an der der L 53 (Wahner Straße) zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig.

Es wird darauf hingewiesen, dass von den Eigentümern neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbauten keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der L 53 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 53 ausgehen, geltend gemacht werden können.

c) Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

d) Landwirtschaftliche Betriebe

Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umkreis von 600 m von der festgesetzten Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht vorzufinden.

e) Festplatz mit Sportschießanlage

Das Plangebiet liegt ca. 250 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. 250 m wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Geltungsbereiches Lärmimmissionen nur bedingt und in einem zumutbaren Rahmen auftreten können.

f) Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 5oo 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.

2.2.2. Beschreibung der Umwelt

2.2.2.1. 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)

2.2.2.2. Landschaftsbild / Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt westlich der Ortslage von Sögel. Im Norden wird es von der Landesstraße L 53 und im Süden von der vorhandenen Bebauung begrenzt. Die Landesstraße L 53 wird hierbei von Strauch- und Strauch-Baumhecken beidseitig begleitet. Sie liegen jedoch außerhalb des Plangebietes.
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. Entlang der im Gebiet unbefestigten Wege sind keine Gehölz vorzufinden.
An der westlich des Plangebietes liegenden Straße "Hinterm 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 "Hinterm 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. Westlich 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 sowie südlich des Plangebiets befinden sich umgeben von Acker, ein in Aufbau befindliches neues Wohngebiet. Aufgrund des fehlenden Grüns und der exponierten Lage sind diese Baugebiete nicht in die Landschaft eingebunden und wirken sich derzeit besonders nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Die weiter nördlich sowie südlich des Geltungsbereiches gelegene Wohnbebauung ist weitestgehend durch Strauch-Baumhecken eingegrünt.

2.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

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 Niedersächsiches 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 insgesamt drei Bohrungen durchgeführt (siehe Anlage 1). Das Bodenprofil weist den für Eschflächen typischen mächtigen humosen Oberboden auf. Eschböden sind kulturhistorisch wertvolle Böden.

Innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Umgebung befinden sich keine natürlichen oder anthropogenen Oberflächengewässer. Die Grundwasserneubildungsrate beträgt im langjährigen Mittel 300 – 400 mm im Jahr. Die Gefährdung des Grundwassers im oberen Hauptgrundwasserstockwerk gilt aufgrund einer mehr als 10 m mächtigen grundwasserüberdeckenden Sandschicht als gering.

(Quelle: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1 : 200.000, 1988)

Der Gemeinde Sögel liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im

Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

2.2.2.4. Klima / Luft

Der Planbereich 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, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung. Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach TA Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

2.2.2.5. Arten und Lebensgemeinschaften

2.2.2.5.1. Heutige potenziell 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)

2.2.2.5.2. Fauna

Im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen sind keine gesonderten faunistischen Untersuchungen durchgeführt worden. Es ist auf Datenmaterial des LRP zurückgegriffen worden. Im Rahmen des LRP wurde die Avifauna flächendeckend untersucht. Sie stellt einen adäquaten Bioindikator dar.
Zur Betrachtung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche werden die einzelnen Biotope zu übergeordneten Strukturen zusammengefasst.

a) Siedlungsflächen

Das Vogelvorkommen im Siedlungsbereich ist im Wesentlichen abhängig von der Höhe des Versiegelungsanteils. Im Bereich des Plangebietes herrscht eine lockere dörfliche Bebauung vor.
Auf die Vogelwelt wirken sich das günstige Kleinklima mit höheren Temperaturen als im Umland, bei gleichzeitig höheren Nahrungsangebot aufgrund der Gartenanlagen, Kleinviehhaltung und Winterfütterung positiv aus. In Siedlungsgebieten konnten bis zu 44 regelmäßig vorkommende Arten festgestellt werden. In bäuerlichen Siedlungen ist die Artenzahl mit bis zu 28 am höchsten. Die Populationen gelten dabei als stabil. Es handelt sich dabei überwiegend um allgemein häufige Arten. „Rote-Liste-Arten" sind mit 1 – 2 Arten in Abhängigkeit von der Biotopausstattung nur sehr schwach vertreten.
Die häufigsten Vögel im Siedlungsbereiche gehören zur Gruppe der Baum- und Gebüschbrüter sowie der Gebäudebrüter. Die am regelmäßigsten vorkommenden Arten sind: Haussperling, Heckenbraunelle, Buchfink, Amsel, Rauchschwalbe, Star und Ringeltaube. Ebenfalls stetig vorkommend sind Grünfink, Bachstelze, Blaumeise, Kohlmeise, Zilpzalp, Mehlschwalbe und Türkentaube.
Besondere Charakterarten des Siedlungsbereichs mit mehr oder weniger starker Bindung an menschliche Siedlungen sind Gierlitz, Hausrotschwanz, Mauersegler, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Haussperling, Türkentaube, Grünfink, Grauschnäpper, Elster, Heckenbraunelle, Feldsperling und Star.
Aufgrund der Siedlungsrandlage des Plangebietes ist neben den o.g. Arten des Siedlungsbereichs auch mit einigen Arten der vom Ackerbau geprägten Kulturlandschaft zu rechnen.

b) Ackerflächen

Innerhalb von Ackerflächen geprägten Gebieten wird die Zusammensetzung der Vogelgemeinschaften wesentlich vom Vorkommen linearer Gehölzstrukturen bestimmt. Dabei spielt Alter, Struktur- und Artenzusammensetzung der Gehölzbestände eine bedeutende Rolle. Hecken und Baumreihen aus Arten der potenziell natürlichen Vegetation sind direkt angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Es überwiegen die typischen Ziergartengehölze. Es ist davon auszugehen, dass im Plangebiet so genannte Randlinienbesiedler (Vogelarten der Waldsäume) geeignete Lebensbedingungen vorfinden. Je höher der Anteil an Gehölzen ist, desto mehr Waldvogelarten treten auf. Je gehölzärmer die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, desto mehr Arten der offenen Landschaft (z.B. Feldlerche) treten hinzu. Der aktuell betrachtete Raum grenzt direkt an die Siedlungsbereiche mit Gärten einschließlich entsprechender Gehölzstrukturen und im Norden in einiger Entfernung befinden sich einige flächige Gehölzbestände.
Es ist somit insgesamt von einer relativ hohen Artenvielfalt und Individuendichte im Randbereich zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Siedlungsflächen auszugehen.

2.2.2.5.3. Biotoptypen

Der Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von ca. 5 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.
Des weiteren wird die untersuchte Fläche des Bebauungsplanes auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag, 1996) bewertet.

<u>Acker (A)</u>
Die ackerbauliche Nutzung nimmt den größten Flächenanteil des Plangebietes ein. 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.
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.

Unbefestigter Weg (DW)
Die östliche Grenze des Plangebietes bildet ein Feldweg. Der Weg verbindet die Wahner Straße mit dem Torffehnsweg. Im festgesetzten Abschnitt ist er im Zuge der Entstehung des Neubaugebietes mit Schotter befestigt worden.
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, Stumpfblättriger Ampfer, Knäuelgras, Jährige Rispe u.a. häufig vorkommende Arten.
Der östliche Schotterweg weist keinen Wert für Natur und Landschaft auf. Die begleitende Grasflur besteht aus häufig vorkommenden, weit verbreiteten Arten. Die Wegefläche wird daher insgesamt mit Wertfaktor 1 eingestuft.
Der mittigverlaufende unbefestigte Weg hat im Gegensatz zu vollständig versiegelten Straßen keine zerschneidende Wirkung von Lebensräumen zur Folge. Aufgrund des Bewuchses und der nur verhältnismäßig geringen Nutzungsintensität stellt er ein Biotopverbundelement und damit auch eine Ausbreitungslinie für Arten und Lebensgemeinschaften dar. Der unbefestigte Weg wird daher mit dem Wertfaktor 2 bewertet.

2.2.3. Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet stellt sich als kulturhistorisch wertvollen Esch-Boden dar. Der Gemeinde Sögel sind darüber hinaus innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder sonstige Sachgüter, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten, bekannt.

2.3. Prognose und Maßnahmen

2.3.1. Auswirkungen auf den Menschen/Immissionsschutz

Das Plangebiet wird im Norden von der Landesstraße L 53 begrenzt. Es handelt sich hierbei um einen Verkehrsweg, der eine städtische und regionalen Verbindungs- bzw. Durchgangsverkehrsfunktionen übernimmt. Durch den zusätzlichen Ziel- und Abgangsverkehr der ca. 50 neuen Bauplätze sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

2.3.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft/Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

2.3.2.1. Landschaftsbild/Ortsbild

Das Landschaftsbild ist im Bereich des Plangebietes vom Siedlungsrand und dem Übergang zur freien, weiträumig unbebauten Landschaft geprägt. Das zukünftige

Wohngebiet wird sich direkt an den schon bestehenden Siedlungsansatz anschließen. Entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Pflanzstreifen angelegt. Dieser wird die Eingrünung des Wohngebietes in die offene Landschaft sicherstellen. Mit einem Pflanzgebot von Straßenbäumen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung innerhalb der Straßenverkehrsfläche des Plangebietes gewährleistet.
Durch die Begrenzung des Maß der baulichen Nutzung wird eine harmonische und ortsgerechte Einbindung des neuen Wohngebietes in die Umgebung sichergestellt.
Insgesamt kommt es aufgrund der Wahl des Standortes und der v. g. Festsetzungen durch die Realisierung des Wohngebietes an dieser Stelle zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes.
Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgeführt.

2.3.2.2. Boden/Wasser

Ein Eingriff in den Boden und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Die Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des Weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt. Bei dem Schutzgut Boden handelt es sich darüber hinaus um kulturhistorisch wertvollen Esch-Boden, der weiterhin eine hohe Ertragsfähigkeit aufweist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich.
Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf. Das anfallende, unbelastete Oberflächenwasser soll soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes versickert werden. Die Verringerung der Versickerungsfläche aufgrund der Versiegelung wirkt sich daher nicht negativ auf die Grundwasserneubildungsrate aus. Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist nicht erheblich.
Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt weitergeführt.

2.3.2.3. Klima/Luft

Die mit der Versiegelung reduzierte Verdunstungsfläche bewirkt eine örtliche Erwärmung. Mit der Anlage von Gartenflächen, einen Pflanzstreifen sowie dem Pflanzen von Straßenbäumen kann der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft z.T. vermieden und ausgeglichen werden.
Der Eingriff in das Schutzgut Klima/Luft wird als nicht erheblich eingestuft.
Bei nicht Durchführung der Planung würde die sich jetzt darstellende klimatische Situation beibehalten.

2.3.2.4. Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in die Arten und Lebensgemeinschaften wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die überplante, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche hat keine besondere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Mit der Anlage von Gartenflächen, Straßenbäumen und Pflanzstreifen werden neue Lebensräume geschaffen. Diese bieten aufgrund ihres Strukturreichtums z.B. einer Vielzahl an Vogelarten einen Lebensraum (vgl. Kap. Fauna). Der jetzige Lebensraum Siedlungsrand wird in nordwestlicher Richtung verschoben.
Es entsteht kein erheblicher Eingriff in Arten und Lebensgemeinschaften.
Bei nicht Durchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Der Lebensraum Siedlungsrand würde in der jetzigen Form weiterbestehen.

2.3.2.5. Wirkungsgefüge

Die o. g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die auf Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf ein Schutzgut positiv auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.
Mit der Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Wohngebiet geht ein gewisser Anteil belebten Bodens und Verdunstungsfläche mit positiven Wirkungen auf das Klima verloren. In den Bereichen, in denen keine Versiegelung stattfindet, wird der Boden zukünftig jedoch von landwirtschaftlichen Einträgen bewahrt und kann sich in Abschnitten mit dauerhaften Anpflanzungen regenerieren und natürlich entwickeln. Auch das Grundwasser wird in diesem Teil des Plangebietes zukünftig vor Stoffeinträgen seitens der Landwirtschaft ausgenommen. Mit der Ausweisung von Pflanzstreifen, dem Anpflanzen von Straßenbäumen und der Anlage von Gartenflächen wird ein strukturreicherer Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften geschaffen. Die bisher in der Feldflur und am derzeitigen Siedlungsrand vorkommenden Arten werden verdrängt und die Gemeinschaften in östlicher Richtung verschoben. Die Anlage der vertikalen Grünstrukturen wirkt mit der Ausfilterung z.B. von Stäuben positiv auf die Luftqualität im Plangebiet. Dies kann auch zu einer Aufwertung der Wohnsituation (Schutzgut Mensch) in den angrenzenden Bereichen führen.
Da innerhalb des Plangebietes und angrenzend keine geschützten oder schutzwürdigen Bereiche vorhanden sind, entstehen keine negative Auswirkungen auf Schutzgebiete.

2.3.2.6. Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 Satz 1 und 2 BauGB)

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Gemeinde zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder sonstig genutzte Flächen sollen nur im notwendigem Umfang umgenutzt werden.
Mit der vorliegenden Planung strebt die Gemeinde Sögel vorrangig die Sicherung von Flächen für die Entwicklung eines Wohngebietes an. Der für eine Wohnbebauung notwendige Flächenbedarf kann nicht im erforderlichen Umfang innerhalb der bestehenden Ortslage durch Möglichkeiten der Innenentwicklung gedeckt werden.
Für den mittelfristigen Bedarf in der Gemeinde Sögel werden ca. 5,0 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen in direkter Verbindung zum bestehenden Siedlungsansatz in Anspruch genommen. Ein Teil dieser Fläche wird durch eine dauerhafte Gehölzanpflanzung als Kompensation des Bodenverlustes verwendet. Insgesamt wird mit der Festsetzung des Baugebietes an diesem Standort die Beeinträchtigung des Bodens so gering wie möglich gehalten.
Die Gemeinde Sögel ist der Ansicht, dass damit der Bodenschutzklausel im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung ausreichend Rechnung getragen ist.

2.3.2.7. Eingriffsregelung

2.3.2.7.1. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.
Nach § 19 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren.
Die durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe werden durch verschiedene, im

Folgenden aufgelistete Maßnahmen, z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.
Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 b Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche erfüllen diese Vorraussetzungen nicht.
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 sind, sind nach Überzeugung der Gemeinde Sögel die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

2.3.2.7.2. Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.
Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (1996) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel: Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

2.3.2.7.3. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden die Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Entsprechend dem Städtetagmodell wird dem Biotoptyp des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.
Wird die Biotopfläche mit ihrem Wertfaktor multipliziert, ergibt sich der Eingriffsflächenwert.

Biotoptyp/Nutungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerflächen (AS)	48.350 qm	1 WF	48.350 WE
Unbefestigter Weg (DW)	950 qm	2 WF	1.900 WE
	700 qm	1 WF	700 WE
Plangebiet insgesamt	50.000 qm	Eingriffsflächenwert	50.950 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 50.950 WE vorhanden.

2.3.2.7.4. Ermittlung des Kompensationswertes

2.3.2.7.4.1. Beschreibung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

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.

Darüber hinaus werden als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diesen Maßnahmen wird ebenfalls 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 nördlichen ein 15 m breiter Gehölzstreifen 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 den außerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen Bestände. Da innerhalb der Flächen teilweise ein Lärmschutzwall errichtet wird, werden die Gehölzstreifen (HSE) bei der Eingriffsbilanzierung nur mit dem Wertfaktor 2 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.

2.3.2.7.4.2. Berechnung 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/Nutungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	36.250 qm		
- versiegelt (40%) (X)	14.500 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	21.750 qm	1 WF	21.750 WE
Siedlungsgehölz (HSE) (14.500 qm/ 50 x 10 qm)	2.900 qm	1 WF	2.900 WE
Verkehrsflächen	8.200 qm		
- versiegelt (80%) (X)	6.560 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	1.640 qm	2 WF	3.280 WE
Gehölzstreifen (HSE)	5.550 qm	2 WF	11.100 WE
Fläche insgesamt	50.000 qm	Kompensationswert	39.030 WE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 39.030 WE vor.

2.3.2.7.5. Externe Kompensationsmaßnahmen

2.3.2.7.5.1. 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.

2.3.2.7.5.2. 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.

2.3.2.7.6.Schlussberechnung

Nach Abzug des Kompensationswertes 39.030 WE vom Eingriffsflächenwert 50.950 WE erhält man einen Kompensationsdefizit von 11.920 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.
Für den vorliegenden Bebauungsplan steht der Ersatzflächenpool südöstlich der Ortslage an der Nordradde zur Verfügung. Für diese Bauleitplanung wird ein Teilbereich des in der Anlage gekennzeichneten Pools verwendet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 61 liegt ein Kompensationsdefizit von 11.920 WE vor. Bei der Ersatzfläche liegt ein Aufwertungsfaktor von 2 WF vor. Es ist somit eine Flächengröße von 5.960 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren.
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.
Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 61 "Das neue Land; 1. Erweiterung" 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.

2.3.3. Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Planbereich und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder wertvolle sonstige Sachgüter bekannt sind, werden Umweltauswirkungen auf diese Güter nicht erwartet.

2.3.4. Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.
Wie aus den vorangegangen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

2.3.5. Nullvariante

Ohne die Festsetzung des Wohnbaugebietes würde das Gelände am Ortsrand der Gemeinde Sögel weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet. Die hiermit verbundenen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzende Wohnbebauung bleiben erhalten.
Die städtebauliche Entwicklung des Ortslage von Sögel würde auf eine reine Bestandssicherung festgeschrieben. Dieses führt zwangläufig zu einer verringerten Auslastung und Bestsandsgefährdung vorhandener Infrastruktureinrichtungen.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Abschnitt „1.4.3. Standortwahl" wurden bereits eingehend anderweitige Planungsmöglichkeiten und deren Auswirkungen dargelegt. Für die erforderliche Baulandbereitstellung in der Gemeinde Sögel stellt der festgesetzte Standort am Ortsrand die bessere Alternative dar als die im o. g. Abschnitt dargelegten sonstigen Bereiche.

2.5. Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

2.5.1. Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (1996)" zur Anwendung. Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna wurden die Angaben aus dem LRP berücksichtigt.
Gemäß Verfügung des Landkreises Emsland vom 17.08.2005 im frühzeitigen Beteilungsverfahren waren die von der L 53 ausgehenden Emissionen zu ermitteln und in dem Umweltbericht bzw. Abwägung einzubeziehen. Hinsichtlich der abzusehenden Fertigstellung der Ortskernentlastungsstraße ergaben sich diesbezüglich eine Unsicherheit der zukünftigen Verkehrsmengen auf der L 53. Der Lärmschutzwall wurde daher mit einer max. Höhe von 3,00 m ausreichend bemessen.

2.5.2. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei der Durchführung erhebliche Umwelteinwirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet. Die Auswirkungen der vorgenommenen Kompensationsmaßnahmen werden von der Gemeinde überprüft. Die Umsetzung und ordnungsgemäße Herstellung der festgesetzten Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Flächen wird von der Gemeinde Sögel durchgeführt und überprüft. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen. Die Anpflanzungen auf den zukünftigen Baugrundstücken sind von den Bauherren durchzuführen und werden von der Gemeinde überprüft.
Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die der Gemeinde für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird fortlaufend, ca. alle 3 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

2.5.3. Zusammenfassung

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" sollen weitere Wohnbauflächen geschaffen und die Erweiterung des bestehenden Siedlungsansatzes im Westen der Ortslage fortgeführt werden.
In der nachfolgenden Tabelle werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Schutzgut	Auswirkung durch gepl. Festsetzungen	Erheblich
Mensch	**Verlust von:** unbebauter Landschaft an einem bestehenden Siedlungsrand **Vermeidung/Kompensation:** Anlage von Pflanzstreifen und Straßenbäumen	-

Arten u. Lebensgemeinschaften	**Verlust von**: landwirtschaftlicher Nuzfläche am Siedlungsrand **Vermeidung/Kompensation:** Neuanlage von Siedlungsgehölzen, Straßenbäumen, Gartenflächen	-
Boden	**Verlust von:** belebten Oberboden, Eschboden **Vermeidung/Kompensation:** Überplanung bereits intensiv genutzten Bodens, Begrenzung der Versiegelung, Anlage von Pflanzstreifen	X
Wasser	**Verlust von**: Versickerungsfläche **Vermeidung/Kompensation**: Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet	-
Klima/Luft	**Verlust von**: Verdunstungsfläche **Vermeidung/Kompensation**: Neuanlage von Gehölzstreifen, Gartenflächen, Straßenbäumen	-
Landschaftsbild	**Verlust von**: freier, kleinteiliger landwirtschaftlicher Nutzfläche am Siedlungsrand **Vermeidung/Kompensation**: Überplanung bereits intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, Neuanlage eines Siedlungsgehölzes und Straßenbäumen	-
Kultur- u. Sachgüter	Da keine Denkmäler oder wertvolle Kulturgüter vorhanden sind, sind keine Auswirkungen zu erwarten.	-
Wechselwirkungen	Durch die Inanspruchnahme bereits intensiv genutzter Flächen für die Wohnbebauung werden erhebliche Auswirkungen auf die Mehrzahl der Schutzgüter vermieden. Über interne Kompensationsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung von Schutzgütern untereinander reduziert.	-

- = keine erheblichen Auswirkungen

x = erhebliche Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, ist somit die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen aufzuführen. Diese sind jedoch bei städtebaulichen Projekten i. d R. immer gegeben. Mit dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ist auch verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf kann im Bereich des Ersatzflächenpools an der Nordradde nachgewiesen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.
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.
Wie die Umweltprüfung gezeigt hat, ergeben sich darüber hinaus durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

3. Abwägung

3.1. Abwägung zu eingegangenen Anregungen und Bedenken

3.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine Abwägung zu Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB war nicht erforderlich, da diesbezüglich keine Anregungen und Bedenken vorgetragen wurden.

3.1.1. Beteiligung der Behörden

Über die zum Bebauungsplan eingegangenen Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurde wie folgt entschieden, soweit nicht bereits eine Berücksichtigung im Entwurf stattgefunden hatte:

Landkreis Emsland
Verfügung vom 08.05.2006

Bezüglich der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen des Flächenpools an der Nordradde wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
Für den festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich wird ein Antrag auf verkehrsbehördliche Anordnung bei der zuständigen Behörde gestellt.

Amt für Agrarstruktur Meppen
Schreiben vom 25.04.2006

Die aufgeführte Teilfläche des Ersatzflächenpools soll durch die Gemeinde Sögel vom neuen Besitzer erworben werden bzw. es wird eine Nutzungsregelung mit dem neuen Besitzer vereinbart.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Schreiben vom 25.04.2006

Die aufgeführten Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Nach Abschluss des Verfahrens werden zwei Ablichtungen des Bebauungsplanes übersandt.

Wasserverband Hümmling, Werlte
Schreiben vom 13.04.2006

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.

EWE Aktiengesellschaft
Schreiben vom 03.04.2006

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.
Die Auflagen bezüglich der vorhandenen Stromversorgungsleitung im Bereich der Kompensationsfläche werden beachtet.

Kabel Deutschland
Schreiben vom 30.03.2006

Die dargelegten Ausführungen des o. g. Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

3.2. Abwägungsergebnis

Bei der vorliegenden Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB) sind

hierbei durch die Gemeinde Sögel zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist das Ergebnis der Umweltprüfung in die Abwägung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einzubeziehen.
Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Diesbezüglich wird auf die hinreichenden Ausführungen und Darlegungen des Abwägungsmaterials in den Abschnitten 1 und 2 der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 verwiesen.
Die Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes sowie deren Vereinbarkeit mit dem Erfordernis einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden von der Gemeinde Sögel abschließend im Abschnitt 1 festgestellt. Darüber hinaus wird im Umweltbericht unter Abschnitt 2 aufgezeigt, dass sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können ergeben.
Zusammenfassend stellt die Gemeinde Sögel als Abwägungsergebnis fest, dass die Belange der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung vorrangig zu bewerten sind und somit die vorliegende Planung durchzuführen ist.

4. Hinweise

4.1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

4.2. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

5. Beteiligungsverfahren

5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften öffentlich dargelegt. Ein öffentlicher Anhörungstermin wurde hierfür einberaumt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich eine Woche vorher bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5.2. Beteiligung der Behörden

An dem Bebauungsplan Nr. 61 nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Zusendung des Entwurfes sowie der dazugehörigen Begründung nebst Umweltbericht. Für die Abgabe ihrer Stellungnahme setzte die Gemeinde Sögel den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Frist von einen Monat.

6. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Ludmillenhof
49751 Sögel

7. Verfahrensvermerke

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 61 in der Zeit vom 07.04.2006 bis einschließlich 08.05.2006 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 08.05.2006

.....
(Gemeindedirektor)

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften mit Umweltbericht war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.05.2006.

Sögel, den 16.05.2006

.....
- Bürgermeister -

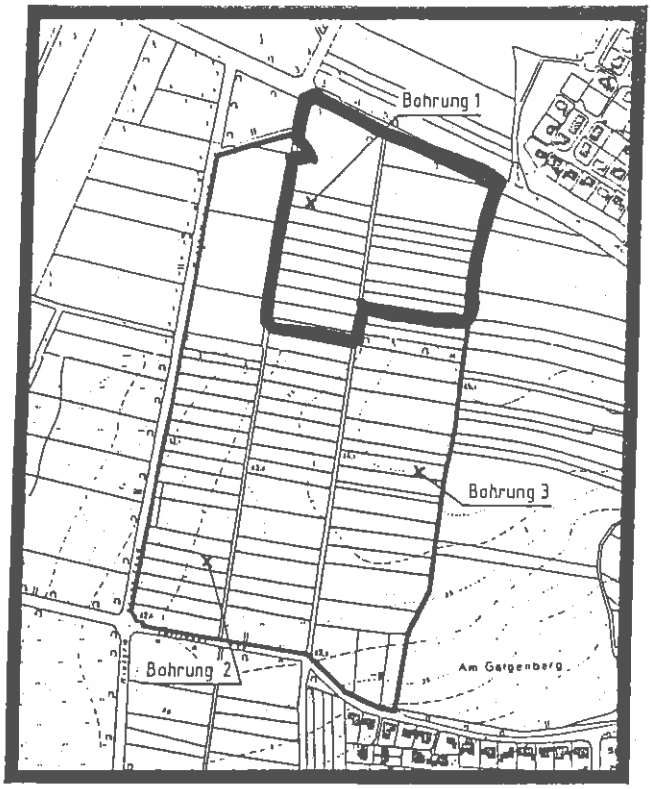
GEMEINDE SÖGEL 3 Landkreis Emsland

.....
- Gemeindedirektor -

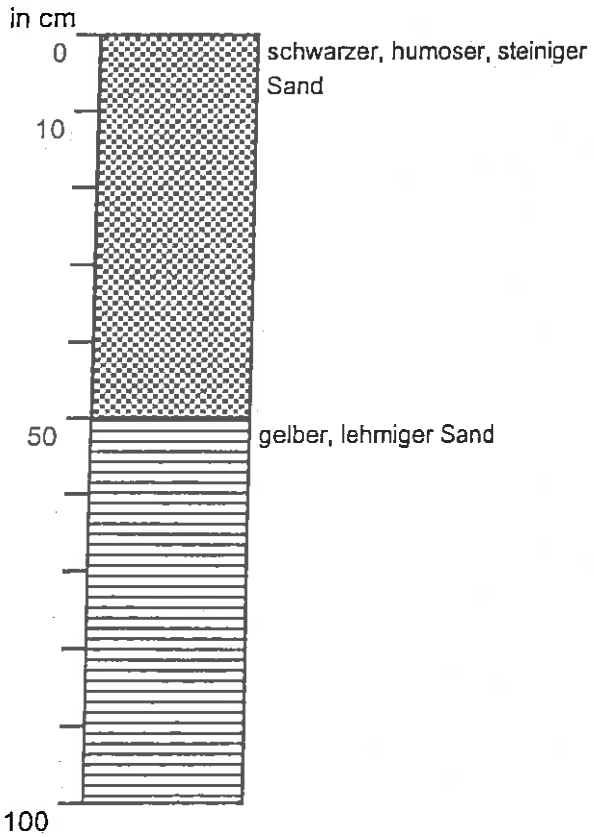
8. Anlagen

1. Bodenprofil
2. Plangebiet - Bestandsaufnahme –
3. Pflanzenliste des Plangebietes
4. Externe Kompensationsfläche – Bestandsaufnahme –

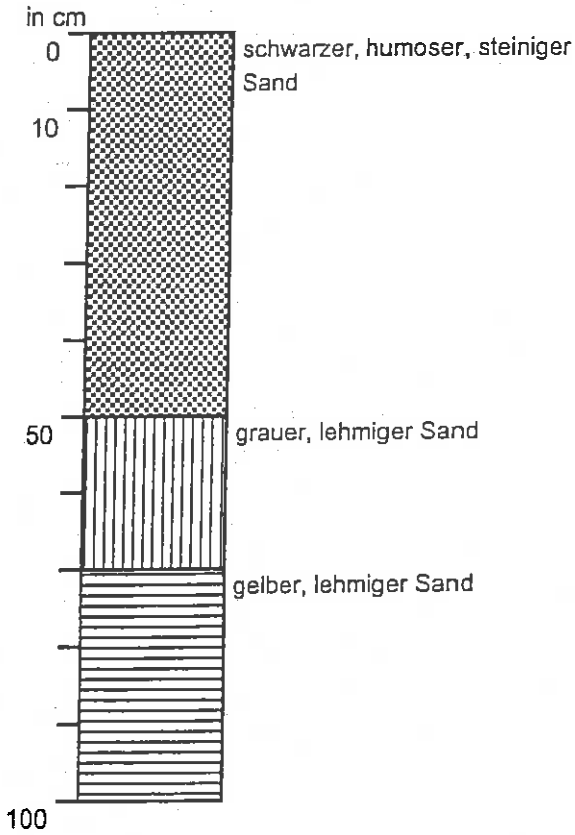
- Bodenprofile -



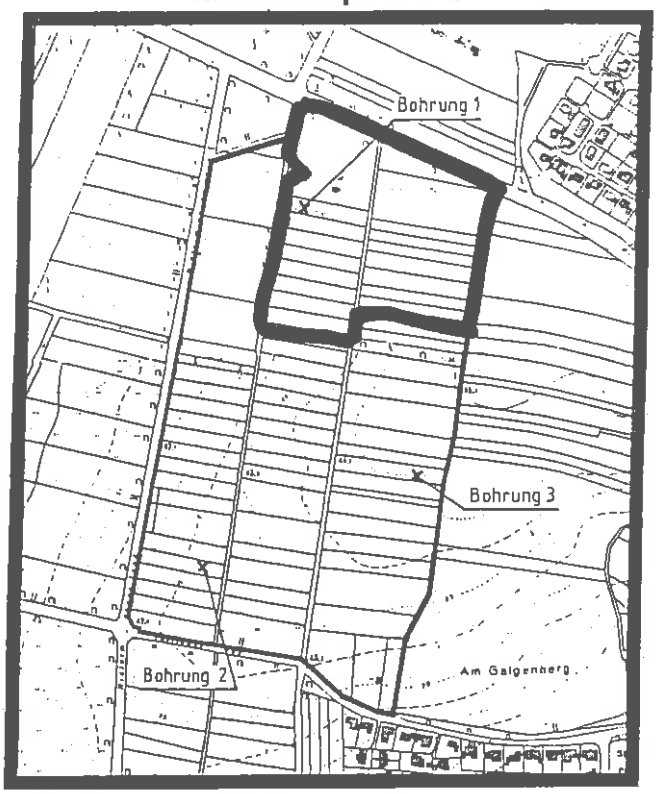
Bohrung 1



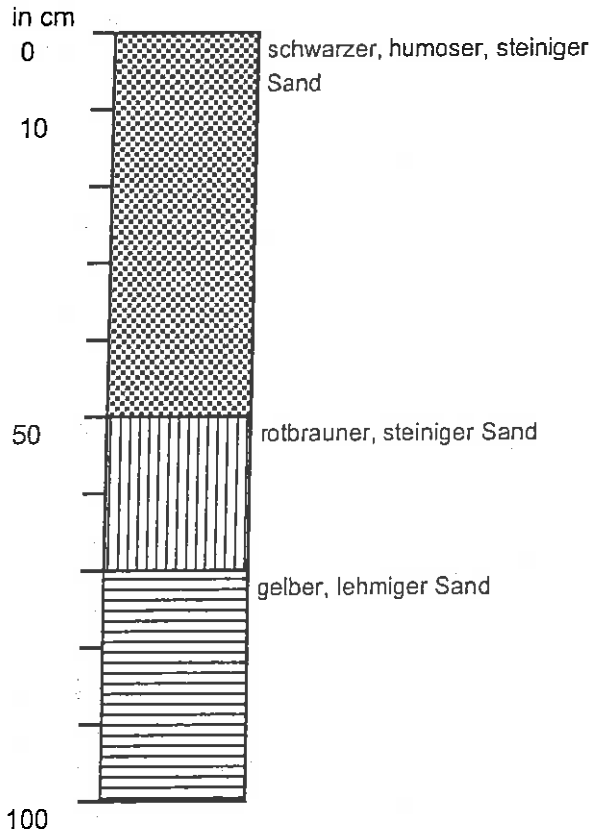
Bohrung 2

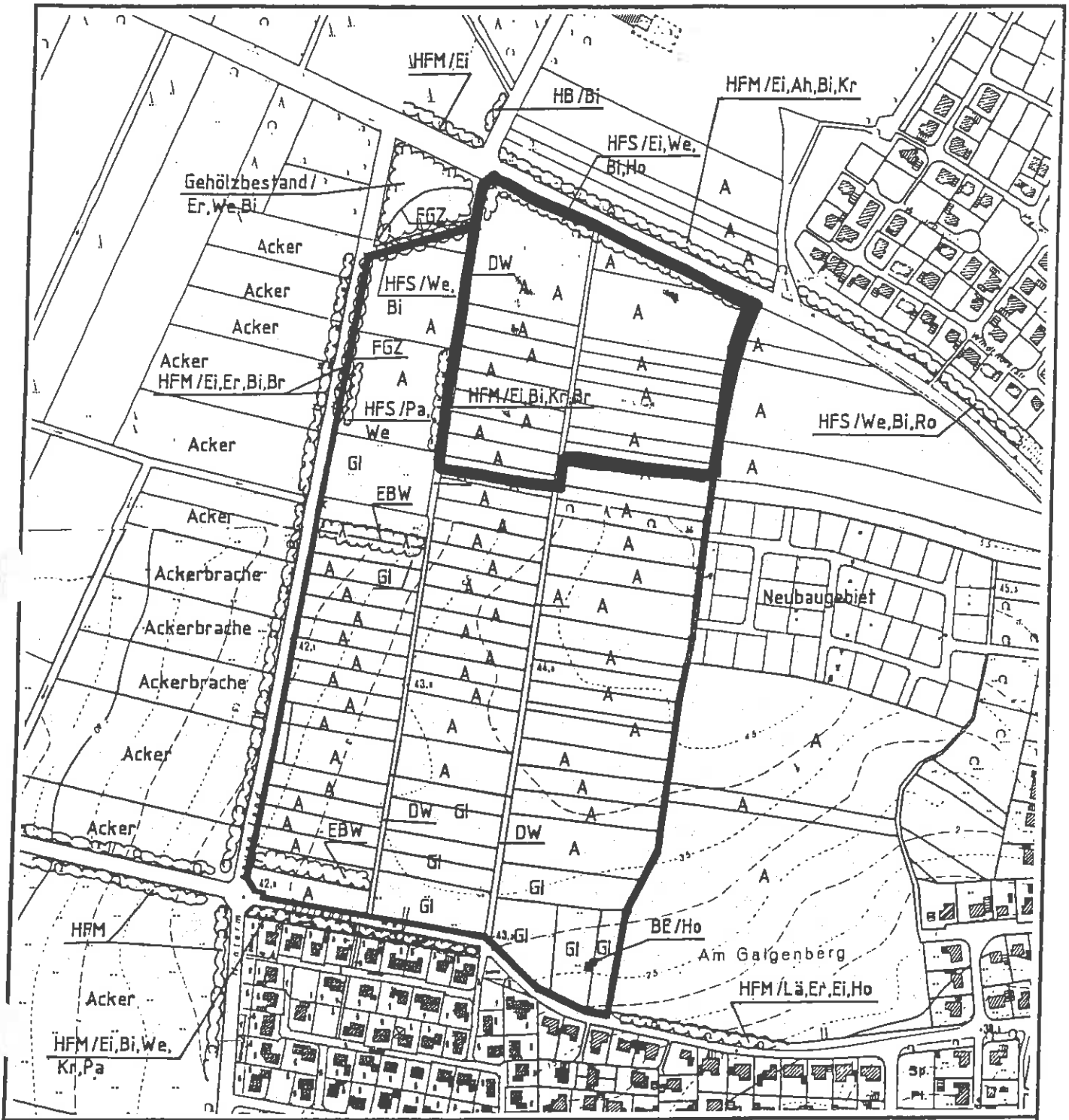


- Bodenprofil -



Bohrung 3





Legende:

Biotoptypen nach Drachenfels (1994)

A	Acker	Gl	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
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 09.2002

Pflanzenliste des Plangebietes

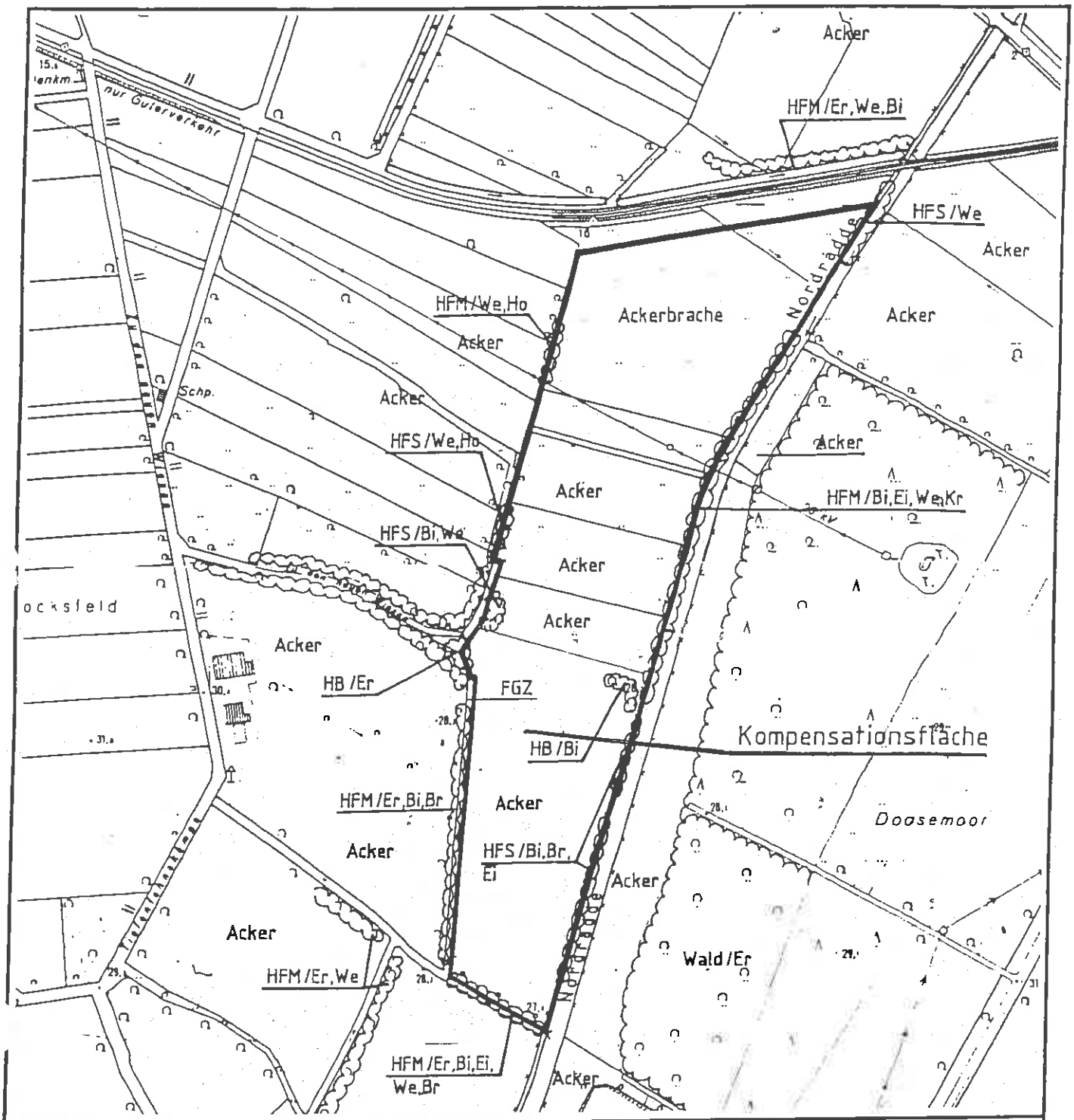
Biotoptyp: Strauch-Baumhecke (HFM) in der Feldflur

Aufnahmedatum: 11.09.2002

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

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

Gräser:	Knäuelgras	-	Dactylis glomerata
	Quecke	-	Elymus repens
	Honiggras	-	Holcus lanatus
	Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne
	Jährige Rispe	-	Poa annua
Kräuter:	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
	Stumpfblät. 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
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Kompensationsflächen
- Bestandsaufnahme -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 09.2002

Gemeinde Sögel
Der Gemeindedirektor

49751 Sögel
Ludmillenhof

URSCHRIFT

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 61
"Das neue Land, 1. Erweiterung"
nebst örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

ZEU1/15.06.2006

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land; 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 61 "Das neue Land, 1. Erweiterung“ umfasst in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 19 eine Größe von insgesamt ca. 5,00 ha. Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Sögel und liegt südlich der Landesstraße L 53 „Wahner Straße“ sowie östlich der geplanten Ortskernentlastungsstraße (III. Bauabschnitt).
Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 61 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.

Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) fand durch eine öffentliche Anhörung am 12.08.2005 im Rathaus der Gemeinde Sögel statt. Der anberaumte Anhörungstermin wurde von der Öffentlichkeit jedoch nicht wahrgenommen.
In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit Schreiben vom 13.07.2005 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 12.08.2005 aufgefordert.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Entwurfs und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen erfolgte gemäß Bekanntmachung vom 28.03.2006 in der Zeit vom 07.04.2006 bis einschließlich 08.05.2006 im Rathaus der Samtgemeinde Sögel. Während der Auslegungsfrist wurden von der Öffentlichkeit keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht. Gleichzeitig erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2006 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und der Begründung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Beurteilung der Umweltbelange

Die Beurteilung potentieller Verkehrslärmimmissionen bezüglich des Neubauabschnitt (III. Bauabschnitt) der Ortskernentlastungsstraße wurde auf Grundlage des im Planfeststellungsverfahren vorgelegten schalltechnischen Berichtes Nr. LL2478.1/01 vom 30.05.2005 durchgeführt.
Hinsichtlich der Landesstraße L 53 wurde unter Einbeziehung prognostizierter Verkehrsbelastungszahlen (DTV) bezogen auf das Jahr 2010 aus der Verkehrsuntersuchungsstudie zur Ortskernentlastungsstraße vom 14.04.2005, Projektnummer 205060, eine Beurteilung vollzogen.
Darüber hinaus zur erwartende Immissionen sonstiger Quellen wurden verball argumentativ dargelegt.
Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine im Umweltbericht integrierter Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus der 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel erarbeitet, der auf dem Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland von 2001 sowie einer Bestandsaufnahme auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biopoptypen in Niedersachsen (Drachenfels,2004) vom September 2002 zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag; 1996) beruft.
Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen ermittelt.
Mit dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung ist auch verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen.
Die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.
Der darüber hinausgehende Kompensationsbedarf wird im Bereich des Ersatzflächenpools an der Nordradde vollzogen.
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.

Abwägung

Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, sozialen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen und dargestellt.

Die im Beteiligungsverfahren der Behörden eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden wie folgt bei der Abwägung berücksichtigt:

<u>Landkreis Emsland</u>
Verfügung vom 08.05.2006

Bezüglich der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen des Flächenpools an der Nordradde wird eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
Für den festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich wird ein Antrag auf verkehrsbehördliche Anordnung bei der zuständigen Behörde gestellt.

Amt für Agrarstruktur Meppen
Schreiben vom 25.04.2006

Die aufgeführte Teilfläche des Ersatzflächenpools soll durch die Gemeinde Sögel vom neuen Besitzer erworben werden bzw. es wird eine Nutzungsregelung mit dem neuen Besitzer vereinbart.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Schreiben vom 25.04.2006

Die aufgeführten Auflagen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Nach Abschluss des Verfahrens werden zwei Ablichtungen des Bebauungsplanes übersandt.

Wasserverband Hümmling, Werlte
Schreiben vom 13.04.2006

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.

EWE Aktiengesellschaft
Schreiben vom 03.04.2006

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.
Die Auflagen bezüglich der vorhandenen Stromversorgungsleitung im Bereich der Kompensationsfläche werden beachtet.

Kabel Deutschland
Schreiben vom 30.03.2006

Die dargelegten Ausführungen des o. g. Schreibens werden zur Kenntnis genommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und um Ausgleich der erheblichen Umwelteinwirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwaten sind.

Als Abwägungsergebnis stellt die Gemeinde Sögel daher fest, dass die Belange der Menschen hinsichtlich ihrer Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung vorrangig zu bewerten sind und somit die vorliegende Planung durchzuführen ist.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften wurde von der Gemeinde Sögel am 16.05.2006 als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12/2006 vom 15.06.2006 des Landkreises Emsland gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Sögel, den 15.06.2006

GEMEINDE SÖGEL 3 Landkreis Emsland

.....
(Gemeindedirektor)

AMTSBLATT
für den Landkreis Emsland

2006 Ausgegeben in Meppen am 15.06.2006 Nr. 12

Samtgemeinde
Eing. 20. Juni 2006

Inhalt Seite

A. Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden

B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises

248 Sitzung des Jugendhilfeausschusses 148

249 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Heinz & Marlies Wilmes, Lorup 148

250 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Ralf Otten, Geeste 148

251 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Josef Aepkers, Beesten 148

252 Bekanntmachung über das Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Karl Storm, Spelle 148

253 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Ludger Suer, Meppen 149

C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände

254 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Dörpen für das Haushaltsjahr 2006 vom 16.03.2006 149

255 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Dörpen für das Haushaltsjahr 2006 vom 27.03.2006 149

256 Außenbereichssatzung Nr. 1 Dohren „Andruper Straße / Finkenweg" der Gemeinde Dohren gemäß § 35 Abs. 6 BauGB 150

257 Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 6 NKAG für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Emsbüren 150

258 Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2004 der Servicebetrieb Geeste – Entwicklung – GmbH 154

259 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Herzlake für das Haushaltsjahr 2006 vom 11.04.2006 154

260 Bekanntmachung über die 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Herzlake 155

261 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lehe für das Haushaltsjahr 2006 vom 28.02.2006 155

262 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Meppen für das Haushaltsjahr 2006 vom 11.05.2006 156

263 Bekanntmachung der Stadt Meppen über das Inkrafttreten der 90. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Meppen, Ortsteil Hüntel – Sonderbaufläche Fun-Park Hüntel nebst Begründung einschließlich Umweltbericht 157

264 Bekanntmachung der Stadt Meppen über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 555 der Stadt Meppen, Ortsteil Hüntel, Baugebiet: „Sondergebiet Fun-Park Hüntel" nebst Begründung einschließlich Umweltbericht 157

265 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Neubörger für das Haushaltsjahr 2006 vom 14.03.2006 158

266 Bekanntmachung der Stadt Papenburg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Ems-Center" 158

267 Bekanntmachung der Gemeinde Rhede (Ems) über die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes „Timphauk" 158

268 Bekanntmachung der Gemeinde Rhede (Ems) über den Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk" 159

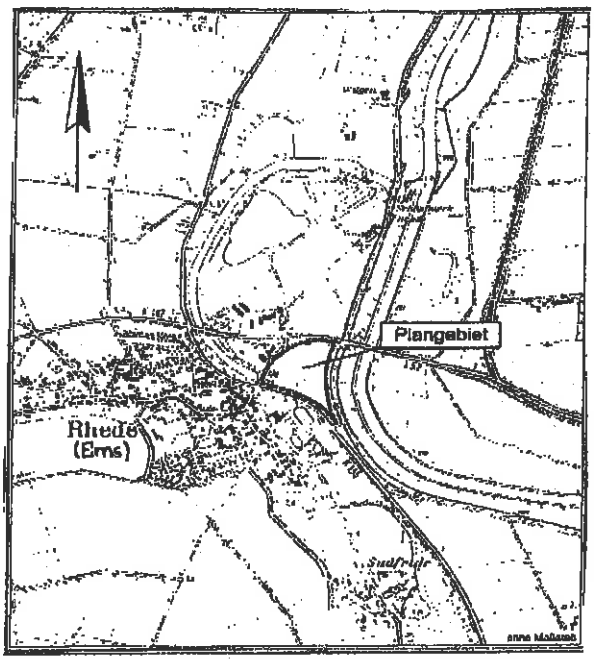
269 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) 159

270 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wettrup für das Haushaltsjahr 2006 160

271 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wippingen für das Haushaltsjahr 2006 vom 30.01.2006 161

D. Sonstige Bekanntmachungen

Mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Gemeindeteil Rhede der Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk" ausgewiesen. Der genaue Geltungsbereich der 17. Änderung ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt.



Gemäß § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Genehmigung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rhede (Ems) bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wird die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Begründung mit den Anlagen 1 + 3 liegen ab sofort während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Rhede (Ems), Gerhardyweg 1, Zimmer 17, 26899 Rhede (Ems) während der Dienststunden zur Einsichtnahme öffentlich aus. Jedermann kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften ist gem. § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Flächennutzungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Rhede (Ems) geltend gemacht worden sind.

Etwaige Mängel der Abwägung sind gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung dieser Flächennutzungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Rhede (Ems) geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Rhede (Ems), 09.06.2006

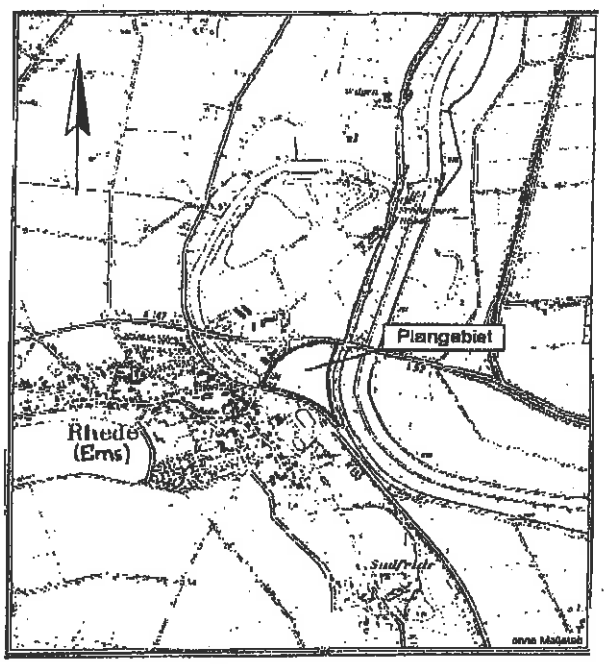
GEMEINDE RHEDE (EMS)
Der Bürgermeister

---

268 Bekanntmachung der Gemeinde Rhede (Ems) über den Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk"

Der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) hat in seiner öffentlichen Sitzung am 21.03.2006 den Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk" mit der Begründung einschl. der Anlagen 1 bis 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im nachstehenden Planausschnitt dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörenden Begründung einschl. der Anlagen 1 – 3 gem. § 10 Abs. 3 BauGB während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Rhede (Ems), Gerhardyweg 1, Zimmer 17, 26899 Rhede (Ems) öffentlich aus. Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 „Timphauk" mit der dazugehörenden Begründung einschl. der Anlagen 1- 3 in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 und 42 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 innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Rhede (Ems) geltend gemacht wird.

Unbeachtlich werden auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Rhede (Ems) geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Rhede (Ems), 09.06.2006

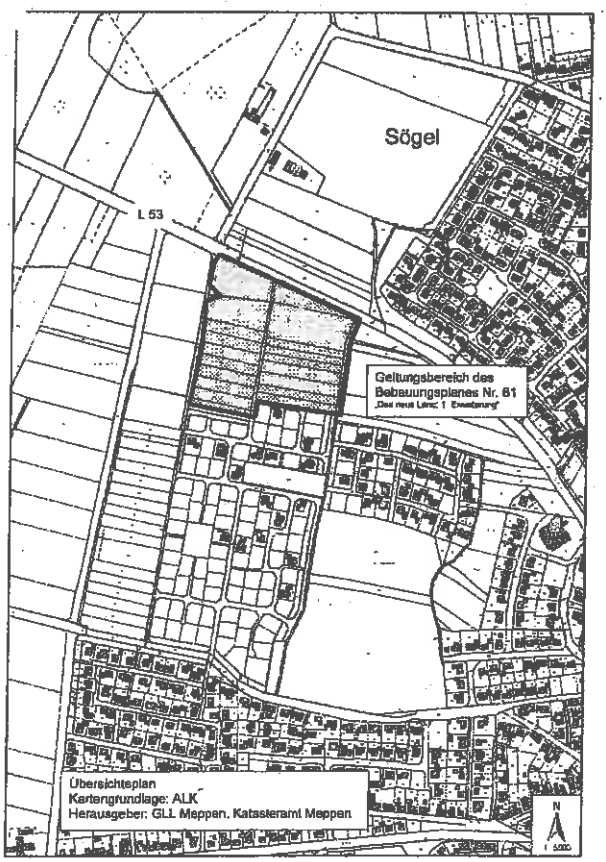
GEMEINDE RHEDE (EMS)
Der Bürgermeister

---

269 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 16.05.2006 den Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften und Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neu Land, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 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 nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 08.06.2006

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

---

270 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wettrup für das Haushaltsjahr 2006

Aufgrund des § 84 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Wettrup in der Sitzung am 19. April 2006 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2006 beschlossen.

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2006 wird

im Verwaltungshaushalt	
in der Einnahme auf	195.400 €
in der Ausgabe auf	330.900 €
im Vermögenshaushalt	
in der Einnahme auf	20.800 €
in der Ausgabe auf	20.800 €

festgesetzt.

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Liquiditätskredite im Haushaltsjahr 2006 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 140.000 € festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2006 wie folgt festgesetzt:

1. Grundsteuer	
a) für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	300 v. H.
b) für die Grundstücke (Grundsteuer B)	300 v. H.
2. Gewerbesteuer	300 v. H.

§ 6

Unerhebliche über- und außerplanmäßige Ausgaben im Sinne des § 89 Abs. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung sind Beträge bis zu 1.500 €.

Im Sinne von unerheblich gelten gleichzeitig alle über- und außerplanmäßigen Ausgaben, die sich auf innere Verrechnungen dieses Haushaltes beziehen oder auf über- und außerplanmäßige Ausgaben, die in vollem Umfang erstattet werden.

Wettrup, 19.04.2006

GEMEINDE WETTRUP

Drentker
Bürgermeister

Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2006 wird öffentlich bekannt gemacht.

Die nach § 94 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland, Ordeniederung 1 in 49716 Meppen am 31.05.2006 unter dem Aktenzeichen -20-202-15-2/10- erteilt worden.