

Bebauungsplan Nr. 66

"Wohnen mit Pferden"

der Gemeinde Sögel



ALK Maßstab 1:5.000

Maßstab 1:1.000	- Entwurf -	 Rücken & Partner das Ingenieurzentrum 49716 Meppen, Auf der Herrschwiese 15b Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29
Planstand: 11.01.2010	Verfahrensstand: § 3 (2), § 4 (2) BauGB	

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnen mit Pferden", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den

Der Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von


Rücken & Partner
das Ingenieurzentrum
49716 Meppen, Auf der Herrschwiese 15b
Tel. (0 59 31) 92 28-0 - Fax (0 59 31) 92 28-29
eMail: post@rup24.de

Meppen, den

Planverfasser

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am _____ die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den

Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB / Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat am _____ stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ unterrichtet und zur Äußerung bis zum _____ aufgefordert worden.

Sögel, den

Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom _____ bis _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe der Stellungnahmen bis zum _____ aufgefordert worden.

Sögel, den

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sögel, den _____

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht und damit am _____ rechtsverbindlich geworden.

Sögel, den _____

Der Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" ist die Verletzung von Vorschriften (§§ 214, 215 BauGB) nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den _____

Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen (TF): (gemäß § 9 (1) BauGB)

1. Im Sondergebiet "Wohnen mit Pferden" 1 (SO 1) sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, je Wohngebäude Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung in einer Größe von max. 100 m², Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze zulässig.

Zulässig sind auch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind.

2. Im Sondergebiet "Wohnen mit Pferden" 2 (SO 2) sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen zulässig.

Zulässig sind auch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind.

3. Im Sondergebiet "Wohnen mit Pferden" 3 (SO 3) sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze zulässig.

Zulässig sind auch Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmschutzwall

In der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen "Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens $h = 3\text{m}$ anzulegen und gemäß textl. Festsetzung Nr. 8 zu bepflanzen.

4.2 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im gekennzeichneten Bereich im Norden sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) nach VDI 2719 durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) nach DIN 4109 einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 35\text{ dB}$

Büroräume o.ä. erf. $R'_{w,res} = 30\text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res} = 40\text{ dB}$

Büroräume o.ä. erf. $R'_{w,res} = 35\text{ dB}$

4.3 Schallschutz von Schlafräumen

In den Lärmpegelbereichen sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen im Obergeschoss schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen im Obergeschoss ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme über die komplett straßenabgewandte Seite erfolgen.

5. Haltung von Pferden

In den Sondergebieten "Wohnen mit Pferden" 1, 2 und 3 (SO 1, SO 2 und SO 3) dürfen je Wohngebäude maximal 2 Pferde gehalten werden. Je Pferd ist eine Bewegungsfläche von 400 m² vorzusehen.

6. Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdehaltung" dürfen je Wohngebäude Pferdeställe und Nebenanlagen für die Pferdehaltung mit einer Fläche von maximal 100 m² errichtet werden.

7. Lagerung von Mist

Die Anlage einer offenen Mistplatte ist nicht zulässig. Bei Lagerung von Mist hat dies in geschlossenen Lagergebäuden/ Containern als Festmistlagerung zu erfolgen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Auf den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10% betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen.

Auf den festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

Pflanzliste:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus petraea	Traubenkirsche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Juniperus communis	Wacholder	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe		

Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise:

1. 40m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen -freistehend oder an Gebäuden- innerhalb der 40m - Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Ortskernentlastungsstraße erforderlich.

2. 20m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG

Innerhalb der 20m - Bauverbotszone gem 24 (1) NStrG dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO.

3. Sichtdreiecke

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

4. Emissionen und Immissionen

Von der Ortskernentlastungsstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

5. Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmmissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

6. Bodenfunde

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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

Planzeichenerklärung

Gemäß § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in Verbindung mit der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).

1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
"Wohnen mit Pferden"

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O Offene Bauweise

— · — Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



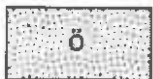
Straßenverkehrsflächen



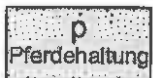
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche
Zweckbestimmung: Pferdehaltung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LSW = Lärmschutzwall)



Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm mit Angabe des Lärmpegelbereiches (LPB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Vorgeschlagene Grundstückseinteilung

9. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen



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

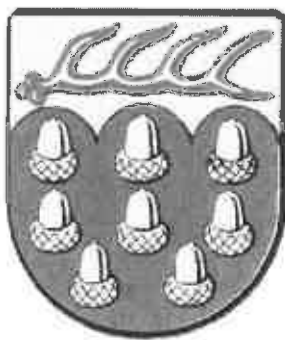


40m - Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn



Sichtdreiecke

**Gemeinde Sögel
Der Bürgermeister**



Begründung

**zum Bebauungsplan Nr. 66
"Wohnen mit Pferden"**

-ENTWURF-

Bearbeitung:

Rücken & Partner
das Ingenieurbüro

Auf der Herrschwiese 15 b
49716 Meppen
Tel.: (0 59 31) 92 28-0
Fax: (0 59 31) 92 28-29
Mail: post@rup24.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2. Erfordernis und Anlass der Planung	4
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4. Beschreibung des Plangebietes/ Derzeitige Nutzungen.....	6
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	8
5.4 Grünflächen	8
5.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB).....	8
5.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz	8
5.6.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – Lärmschutzwall	8
5.6.2 Schallschutz von Schlafräumen, Wohn- und Aufenthaltsräumen	9
5.6.2 Festsetzungen aufgrund Geruchsbeeinträchtigungen	10
5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des.....	11
Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	11
5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,	11
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6. Erschließung und Versorgung des Plangebietes.....	11
6.1 Verkehrserschließung	11
6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	12
6.2.1 Schmutzwasserkanalisation.....	12
6.2.2 Oberflächenentwässerung	12
6.2.3 Brauch- und Trinkwasserversorgung	12
6.3 Energieversorgung	13
6.4 Telekommunikation.....	13
6.5 Beseitigung der Abfälle	13
7. Immissionsbelastungen	13
7.1 Ortskernentlastungsstraße	13
7.2 Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle 91	13
7.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	14
7.4 Landwirtschaftliche Betriebe	14
8. Brandschutz.....	14
9. Umweltbericht	15
9.1 Einleitung	15
9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans	15
9.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	15
9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umwelt- merkmale	18

9.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
9.2.1.2 Schutzgut Mensch	24
9.2.1.3 Schutzgut Boden.....	27
9.2.1.4 Schutzgut Wasser.....	28
9.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft.....	30
9.2.1.6 Schutzgut Landschaft	32
9.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
9.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	33
9.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	34
9.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	36
9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	36
9.2.4 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	39
9.3 Zusätzliche Angaben	40
9.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	40
9.3.2 Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	41
9.3.3 Zusammenfassung	42
10. Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz	42
11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	43
11.1 Bauverbotszone.....	43
11.2 Baubeschränkungszone	43
11.3 Sichtdreiecke	43
11.4 Emissionen und Immissionen	43
11.5 Wehrtechnische Dienststelle	43
11.6 Bodenfunde	43
12. Bearbeitung	44
13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	44
14. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	44
15. Verfahrensvermerke	44
16. Anlagen.....	45

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sögel. Es wird im Norden vom Torffehnsweg, im Osten von der Straße „Am Weidengrund“, im Süden von der Sprakeler Straße sowie einer Bahnlinie für Güterverkehr und im Westen von der Ortskernentlastungsstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Erfordernis und Anlass der Planung

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt, am westlichen Ortsrand Sögels ein neues Baugebiet zu schaffen. Zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohnstandort ist eine besondere Wohnform vorgesehen, nämlich das Wohnen mit Pferden.

Der Pferdesport hat in der Region eine große Anhängerschaft, speziell in Sögel gibt es bereits neben privaten Einrichtungen des Pferdesports und der Pferdehaltung verschiedene Einrichtungen wie den Reitverein und die Reithalle. Den Pferdeliebhauern ist es aber bisher nur in Ausnahmefällen möglich, das Pferd in unmittelbare Nähe zum Wohnhaus zu halten. Vielmehr müssen zur Pferdehaltung Ställe auf landwirtschaftlichen Höfen oder Reiterhöfen gemietet werden. Die Gemeinde Sögel möchte nun das Angebot für Pferdeliebhaber durch die Schaffung dieser neuen Wohnform erweitern. Ihnen soll die Möglichkeit gegeben werden, auf ihren Grundstücken ein Wohnhaus, erforderliche Stallungen und Auslauflächen zu errichten. Dafür sind innerhalb des Plangebietes Grundstücke in ausreichender Größe von 2.300 qm bis 3.100 qm vorgesehen.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, auf der nun Pferdehaltung betrieben wird. Damit ist der Standort des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zur Hofanlage optimal. Darüber hinaus bieten die Einbindung in die umgebende landwirtschaftliche Struktur und die räumliche Nähe zu vorhandenen Einrichtungen der Pferdehaltung und des Reitsports gute Möglichkeiten zur Beschaffung von Futtermitteln, Heu, Stroh, aber auch der Entsorgung von Mist etc.

Die Nähe zum Ortszentrum mit den notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen ist ein weiterer Vorteil des Standortes, der bewusst zur Arrondierung der Ortslage Sögels sowie zur Einbettung des Wohnens mit Pferden in die ländliche Struktur und den Landschaftsraum gewählt wurde.

Die geplante Nutzung ist aufgrund der derzeitigen Rechtsverhältnisse nicht genehmigungsfähig. Das Plangebiet ist dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, in dem das Wohnen in Zusammenhang mit der Hobbytierhaltung nicht zulässig ist. Zur Realisierung des Vorhabens ist aus diesem Grund die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Ziel der Planung ist es, die geänderten städtebaulichen Überlegungen der Gemeinde Sögel zur planungsrechtlichen Absicherung vorzubereiten. Die Planung soll

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- dazu beitragen, eine menschenwürdigen Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz
- die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln
- dem Konflikt zwischen Wohnnutzung und Pferdehaltung begegnen.

Dabei sollen folgende Belange untereinander abgewogen und berücksichtigt werden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung
- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- die Sicherung, der Erhalt und die Ergänzung der reichhaltigen Begrünung bzw. Grünflächen und
- die städtebaulich sinnvolle Einordnung des Planungsgebietes in das Nutzungsgefüge der Gemeinde.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für Niedersachsen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2000) für den Landkreis Emsland konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland weist Sögel als Grundzentrum sowie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils und der südliche Bereich als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft -hohes Potential- ausgewiesen. Darüber hinaus ist das gesamte Plangebiet überlagernd als Vorsorgegebiet für Erholung dargestellt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist die Straße "Am Weidegrund" als regional bedeutender Wanderweg ausgewiesen.

Vorsorgegebiete stellen Grundsätze der Raumordnung dar. Gemäß Niedersächsischem Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG) in der Fassung vom 7. Juni 2007

sind Vorbehaltsgebiete bzw. Vorsorgegebiete Gebiete, in denen bestimmten, raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche ist der festgelegten besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beizumessen. Im Einzelfall ist jedoch eine abweichende Entscheidung möglich. Diese bedeutet, dass eine Vorsorgegebietsfestlegung nicht den grundsätzlichen Ausschluss zur Folge hat. Im Vergleich zu den Vorranggebieten und –standorten hat die Festlegung der Vorsorgegebiete eine abgeschwächte Bindungswirkung und betont den Vorsorgeaspekt mehr als den Sicherungsaspekt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen aus der Eigenentwicklung Sögels in Zusammenhang mit der Schaffung einer besonderen Wohnform sowie der Lage als zentrumsnaher Siedlungsbereich und als Abrundung der Siedlungsfläche der künftigen Sonderbaufläche den Vorgaben des RROP in der Abwägung der Vorrang einzuräumen ist. Die vorliegende Planung passt sich somit gemäß § 1 (4) BauGB den aktuellen Zielen des RROP an bzw. steht diesen nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel stellt zurzeit für das Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche „Wohnen mit Pferden“ sowie entlang der Ortskernentlastungsstraße eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt.

4. Beschreibung des Plangebietes/ Derzeitige Nutzungen

Das Plangebiet umfasst überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen, die als Maisacker und Weidefläche (Pferdekoppel) genutzt werden. Im Südwesten befindet sich eine Hofstelle mit angrenzendem Reitplatz. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft eine ca. 6 m breite Strauch-Baumhecke aus Stieleiche, Erle, Später Traubenkirsche, Brombeere sowie vereinzelt Vogelkirsche, Birke, Stechpalme, Weide, Lärche, Roteiche und Zitterpappel. Im Westen wird das Plangebiet durch die Ortskernentlastungsstraße und einem Entwässerungsgraben begrenzt. Stellenweise befindet sich entlang dieser Plangebietsgrenze ein ca. 1,50 hoher Wall.

Östlich des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung. Die übrigen Bereiche werden von der freien Landschaft eingerahmt.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferden" festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Pferdehaltung. Die vorgesehenen Nutzungen lassen eine Festsetzung nach den anderen Baugebietstypen der BauNVO nicht zu, denn die Haltung von Pferden entspricht weder der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes noch der eines Dorf- oder Mischgebietes.

Zulässig sind alle Nutzungen und Anlagen, die der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ entsprechen:

- Im SO 1 sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, je Wohngebäude Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung in einer Größe von max. 100 m², Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind, zulässig.
- Im SO 2 sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, die das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind, zulässig.
- Im SO 3 sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sowie Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger, die für die Pferdehaltung erforderlich sind, zulässig.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferden“ zu erwarten sind, wenn

- die Stallanlagen und Lagergebäude für die Pferdehaltung im westlichen Plangebiet möglichst nah entlang der Ortskernentlastungsstraße angeordnet werden und
- die Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung im südlichen Plangebiet möglichst entlang der südlichen Plangebietsgrenze angeordnet werden.

Aus diesem Grund ist in den vorderen Grundstücksbereichen, die als Sondergebiet 3 festgesetzt sind, die Errichtung von Stall- und Lagergebäuden nicht zulässig. Diese können nur innerhalb der rückwärtigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ errichtet werden.

Im östlichen Plangebiet können die Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung sowohl innerhalb des Sondergebietes 1 als auch innerhalb der privaten Grünflächen errichtet werden, um die Anordnung der Stall- und Lagergebäude aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte in diesem Planbereich nicht weiter einzuschränken.

Insgesamt sind im Plangebiet 14 Grundstücke mit einer Größe von 2.300 qm bis 3.200 qm vorgesehen. Von ergänzenden Einrichtungen wie reitsportbezogene Gemeinschaftsanlagen (Reithalle, Reitplätze u.ä.) wird aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen verzichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 als Höchstgrenze festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen für Sondergebiete des § 17 BauNVO von 0,8 unterschritten, da die künftige Bebauung der Sondergebiete eher dem Charakter eines Wohngebietes entsprechen wird. Da hier zusätzlich Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und Anhänger für die Pferdehaltung zulässig sind, wird die maximal zulässige

Grundflächenzahl höher als die in allgemeinen Wohngebieten zulässige angesetzt. Im SO 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstgrenze festgesetzt, um den hier neben Wohngebäuden zulässigen Gewerbebetrieben ausreichende Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück zu gewährleisten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet weiter durch die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 bestimmt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um die individuellen Bebauungsmöglichkeiten innerhalb des Sondergebietes flexibel zu halten.

5.4 Grünflächen

Die der Erschließungsstraße abgewendeten, rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdehaltung" ausgewiesen. Innerhalb der Grünflächen sind bauliche Anlagen zulässig, die nach der Zweckbestimmung der Grünfläche zur normalen Ausstattung dazugehören, d.h. innerhalb der privaten Grünflächen sind Stall- und Lagergebäude, die für die Pferdehaltung erforderlich sind, bis zu einer Größe von 100 m² zulässig. Darüber hinaus sollen innerhalb der privaten Grünflächen die Bewegungs-/Weideflächen für die Pferde angelegt werden.

5.5 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet soll über eine geplante, ringförmige Erschließungsstraße an zwei Stellen an die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Straße "Am Weidengrund" angebunden werden. Für die geplante Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Die Störanfälligkeit eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO richtet sich nach dem jeweiligen Gebietscharakter. Die Schutzbedürftigkeit und damit die Störanfälligkeit der Nutzungen im Plangebiet sind durch die festgesetzte Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferden" ungleich höher als die eines Wohngebietes. Dementsprechend ist die Störanfälligkeit des Sondergebietes entsprechend der eines Mischgebietes festgesetzt.

5.6.1 Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall

Zum Schutz der künftigen Bewohner des Plangebietes vor Belastungen, die von der angrenzenden Ortskernentlastungsstraße ausgehen, ist die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von h= 3 m erforderlich. Um einen ausreichenden Lärmschutz zu

gewährleisten, muss der Wall über die geplante Bebauung im Sondergebiet hinausreichen. Der Lärmschutzwall soll –zum Zwecke eines weiteren Lärmschutzes- bepflanzt werden. Dementsprechend ist neben der Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

5.6.2 Schallschutz von Schlafräumen, Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen (vgl. schalltechnischer Bericht Nr. LL4725.2/01, Zech Ingenieurgesellschaft, 04.09.2009):

Unter Berücksichtigung des Lärmschutzwalles entlang der Ortskernentlastungsstraße mit einer Höhe von $h=3$ m über Straßenniveau ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den typischen Außenwohnbereichen (Terrassen, 2 m über Gelände) von einer Einhaltung der für Mischgebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 auszugehen. Somit wären –bei einer Bewertung des Schutzanspruches im Sinne eines Mischgebietes- in den typischen Außenwohnbereichen tags keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten. Die Untersuchung kommt weiter zum Ergebnis, dass in Abhängigkeit der Lage der überbaubaren Flächen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes nicht auszuschließen sind. Aus diesem Grund wurden die überbaubaren Flächen nun so gewählt, dass nur im Obergeschoss im Norden und Osten des Plangebietes mit Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen ist. In diesem Bereich sind daher für schützenswerte Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt. Zur Abgrenzung der Bereiche mit Festsetzung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wurden die **Lärmpegelbereiche (LPB)** nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse durch Verkehrslärmeinwirkungen sind folgende textliche Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen getroffen worden, die für das Obergeschoss anzuwenden sind:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen

Im gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten und baugenehmigungspflichtigen Änderungen für Wohn- und Aufenthaltsräume im Obergeschoss die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
Büroräume o.ä.	erf. $R'_{w,res} = 30$ dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen	erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Büroräume o.ä.	erf. $R'_{w,res} = 35$ dB

Schallschutz von Schlafräumen

In allen Lärmpegelbereichen des Plangebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen im Obergeschoss schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ kann eine Lüftung von zum Schlafen geeigneten Räumen im Obergeschoss ohne schallgedämpfte Lüftungssysteme über die komplett straßenabgewandte Seite erfolgen.

5.6.2 Festsetzungen aufgrund Geruchsbeeinträchtigungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein geruchstechnischer Bericht über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferden" erstellt worden (vgl. geruchstechnischer Bericht Nr. LG4725.3/01, Ingenieurgesellschaft Zech, 26.08.2009). Dabei wurde die Geruchsimmissionssituation im Bereich des Plangebietes, die durch die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufen wird, ermittelt und beurteilt. Zusätzlich wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen, welche durch die Geruchsemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe und die Pferdehaltung im Plangebiet hervorgerufen wird, im Bereich des benachbarten Wohngebietes ermittelt und beurteilt. Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation im Bereich des Plangebietes berechnet. Im Ergebnis erreicht die Kenngröße für die Gesamtbelastung im Bereich des Plangebietes maximal 0,10 – entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden. Auch im benachbarten Wohngebiet wird der maßgebliche Immissionswert von 0,10 eingehalten.

Insgesamt sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes "Wohnen mit Pferden" zu erwarten, wenn

- die Haltung von Pferden im Plangebiet auf maximal 2 Pferde je Wohngebäude begrenzt wird,
- die Pferdeställe im südlichen und westlichen Plangebiet im hinteren Bereich der Grundstücke angeordnet werden,
- keine Mistplatten zur Lagerung des Mistes nach der Entmistung der Ställe im Plangebiet angelegt werden.

Im Bebauungsplan sind die Haltung von maximal 2 Pferden sowie die Nichtzulässigkeit von Mistplatten durch textliche Festsetzungen geregelt.

Die Anordnung der Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung im hinteren Grundstücksbereich ist durch Ausweisung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ und der Zulässigkeit der Gebäude für die Pferdehaltung innerhalb der Grünfläche geregelt.

Damit ist eine Geruchsentwicklung über das Plangebiet hinaus nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsimmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

5.7 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (Rücken und Partner, 02.09.2009). In dem Konzept wird dargelegt, dass eine Versickerung des von den versiegelten Flächen der Anliegergrundstücke anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich ist. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen der Grundstücke über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt über einen Entwässerungsgraben an den Forstgraben abgeleitet.

Das Regenrückhaltebecken soll im Südwesten des Plangebietes angelegt werden ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

5.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Entlang der westlichen Plangeietsgrenze ist entlang der Ortskernentlastungsstraße die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen, der mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Dementsprechend ist die 10 m breite Fläche für den Lärmschutzwall überlagernd als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen, wobei insgesamt mindestens 4 Arten zu verwenden sind. Der Mindestanteil wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste zu ersetzen. Die Pflanzliste sieht Gehölze wie Bergahorn, Sandbirke, Wacholder, Stieleiche oder Hundsrose vor.

5.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Im östlichen Plangebiet ist entlang der Straße „Am Weidengrund“ eine ca. 6 m breite Strauch-Baumhecke aus Stieleiche, Grau- und Schwarz-Erle, Eberesche, Traubenkirsche, Weißdorn u.a. (s. Kap. 10.2.1.1) vorhanden. Die Hecke soll bis auf die Bereiche, an denen die geplante innere Erschließungsstraße an die Straße „Am Weidengrund“ angebunden wird, erhalten bleiben. Entsprechend ist sie als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und abgängige Gehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

6. Erschließung und Versorgung des Plangebietes

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll über eine geplante, ringförmige Erschließungsstraße an zwei Stellen an die Straße "Am Weidengrund" angebunden werden, die nordwestlich des Plangebietes an die L 53 (Ortskernentlastungsstraße) anschließt. Über die L 53 ist das Plangebiet über die Landesstraße 54, die Kreisstraße 205 und die Bundesstraße 402 überregional erschlossen.

Die geplante Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten 10 m breiten Straßenverkehrsfläche ist ausreichend Raum für Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Bei dem vorhandenen Entwässerungssystem in der Gemeinde Sögel handelt es sich um ein Trennsystem, wo häusliches und betriebliches Schmutzwasser in einen Schmutzwasserkanal und der Regenabfluss von Dach- und Straßenflächen sowie gegebenenfalls Dränwasser in einen Regenwasserkanal bzw. in den angrenzenden Forstgraben (Gewässer Nr. 9, III. Ordnung) abgeleitet wird.

6.2.1 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die Abwässer aus dem Plangebiet werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. Eine Anschlussmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz im Bereich der Gemeindestraße „Am Weidengrund“. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

6.2.2 Oberflächenentwässerung

Für das Plangebiet wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, in dem verschiedene Varianten zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers untersucht wurde (Rücken & Partner, September 2009). Eine Versickerung des von versiegelten Flächen des Plangebietes anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt möglich. Aus diesem Grund wird das Oberflächenwasser von den versiegelten Flächen über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt über einen Entwässerungsgraben in den Forstgraben eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird im Südwesten des Plangebietes angelegt. Das anfallende Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation in das Regenrückhaltebecken eingeleitet.

6.2.3 Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das Leitungsnetz des Wasserverbandes "Hümmeling" mit Sitz in Werlte angeschlossen. In der angrenzenden Gemeindestraße „Am Weidengrund“ ist bereits eine Leitung vorhanden.

Löschwasser

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.

6.3 Energieversorgung

Das Plangebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der EWE Netz GmbH, Netzregion Cloppenburg/ Emsland angeschlossen. In der Gemeindestraße „Am Weidengrund“ sind bereits Leitungen vorhanden.

6.4 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger. In der Gemeindestraße „Am Weidengrund“ sind Telekommunikationsleitungen der EWE Netz GmbH vorhanden.

6.5 Beseitigung der Abfälle

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

7. Immissionsbelastungen

7.1 Ortskernentlastungsstraße

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der L 53 (Ortskernentlastungsstraße). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aus diesem Grund die Verkehrslärmsituation gutachtlich untersucht und bewertet (Schalltechnischer Bericht Nr. LL4725.2/01, Ingenieurgesellschaft Zech, 04.09.2009). Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Berücksichtigung des geplanten Lärmschutzwalles entlang der Ortskernentlastungsstraße mit einer Höhe von 3 m über Straßenniveau ist insbesondere im nördlichen Bereich des Plangebietes von einer geringfügigen Überschreitung der für Mischgebiete gültigen schalltechnischen Orientierungswerte gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 auszugehen (der Schutzanspruch des Sondergebietes entspricht aufgrund der Nutzungsstruktur dem eines Mischgebietes).

Aus diesem Grund werden neben der Anlage des Lärmschutzwalles im nördlichen und westlichen Planbereich innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche passive Schallschutzmaßnahmen im Obergeschoss der Gebäude festgesetzt.

7.2 Schießplatz der Wehrtechnischen Dienststelle 91

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmimmissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 20 58 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können.

Diese Lärmimmissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen:

Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und Erprobungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmimmissionen 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 WTD 91 keine Einschränkungen des Erprobungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Erprobungsbetrieb 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 gemacht werden.

Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

7.3 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

7.4 Landwirtschaftliche Betriebe

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt, in der die durch die landwirtschaftlichen Betriebe hervorgerufene Geruchsimmissionssituation ermittelt und beurteilt wurde (vgl. Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4725.3/01, Zech Ingenieurgesellschaft, 26.08.2009). Aus den ermittelten Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe wurde mit Hilfe der Ausbreitungsberechnung die Geruchsimmissionssituation im Bereich des Plangebietes berechnet. Die Kenngröße für die Belastung erreicht maximal 0,10, entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden.

Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsimmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

8. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen erstellt. Die Erschließungsstraße wird so hergestellt, dass Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l / min vorhanden ist. Die Standorte von Hydranten und Wasserentnahmestellen werden mit den zuständigen Stellen festgelegt.

9. Umweltbericht

9.1 Einleitung

9.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Plans

Angaben zum Standort

Das ca. 4,9 ha große Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sögel und wird im Norden und Osten von Gemeindestraßen und im Westen von der Ortskernentlastungsstraße (L 53) begrenzt. Damit ist das Plangebiet durch die Lage an der Ortskernentlastungsstraße und der damit verbundenen verkehrlichen Anbindung an die Landestraße 54, die Kreisstraße 205 und die Bundesstraße 402 überregional erschlossen.

Die Lagegunst des Standortes ergibt sich aus der unmittelbaren Nähe zum Ortskern Sögels einerseits und der für die geplante Nutzung als Sondergebiet 'Wohnen mit Pferden' günstigen Ortsrandlage andererseits.

Ziele und Inhalte des Plans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" der Gemeinde Sögel ist die Entwicklung eines neuen Baugebietes mit der besonderen Wohnform "Wohnen mit Pferden". Vorgesehen ist, zur Attraktivitätssteigerung Sögels als Wohnstandort, Pferdeliebhabern die Möglichkeit zu eröffnen, auf ausreichend großen Grundstücken ein Wohnhaus und für die Pferdehaltung erforderliche Stallungen zu errichten sowie Auslaufflächen für die Pferde vorzuhalten.

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden' festgesetzt. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen, Grünflächen, eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebecken), Flächen für Anpflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" (Lärmschutzwall) festgesetzt.

9.1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. der Gemeinde Sögel von Bedeutung sind, dargestellt.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG)

- Tiere und Pflanzen sind als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.
- Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen. Beeinträchtigungen des

Klimas sind zu vermeiden. Auf den Schutz und die Verbesserung des Klimas, einschließlich des örtlichen Klimas, ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinzuwirken.

- Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit auf Dauer gesichert sind. Die Landschaft ist auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Ihre charakteristischen Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- und Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden. Vor allem im siedlungsnahen Bereich sind ausreichende Flächen für die Erholung bereitzustellen. Bei der Planung von ortsfesten baulichen Anlagen, Verkehrswegen, Energieleitungen und ähnlichen Vorhaben sind die natürlichen Landschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen so zusammengefasst werden, dass die Zerschneidung und der Verbrauch von Landschaft so gering wie möglich gehalten werden.
- Historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, sind zu erhalten.

Baugesetzbuch (BauGB)

- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- Es ist sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Für das anstehende Planverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004 zuletzt geändert am 21.12.2006) i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG (i.d.F. vom 25.03.2002 zuletzt geändert am 22.12.2008) zu beachten (vgl. Kap. 11.2.3).
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Ziel des BBodSchG ist der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,

- Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften (Grundwasserschutz),
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte,
- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen.

Weitere Ziele sind:

- der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,
- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,
- die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Menschen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Als Ergebnis werden zur Vermeidung schädlicher Umwelteinflüsse durch Verkehrslärmeinwirkungen Festsetzungen zum Schallschutz getroffen worden. Zum einen wird ein Lärmschutzwall in einer Höhe von mindestens $h = 3$ m entlang der Ortskernentlastungsstraße festgesetzt. Zum anderen sind im Bebauungsplan textliche Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die für das Obergeschoss der Gebäude anzuwenden sind, enthalten.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)

Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass

- sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen,
- vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben
- und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Fachplanungen

Das *Regionale Raumordnungsprogramm* (RROP) des Landkreises Emsland (2000) weist Sögel als Grundzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr aus. Das gesamte Plangebiet wird als Vorsorgegebiet für Erholung

dargestellt. Die südliche Hälfte ist zudem als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft, die nördliche Hälfte als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft sowie als Gebiet zur Vergrößerung des Waldanteils ausgewiesen.

Gemäß der zeichnerischen Darstellung des *Landschaftsrahmenplanes* (LRP) des Landkreises Emsland (2001) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der Landschaftseinheit "Hümmling". Weitere Vorgaben für das Plangebiet sind dem LRP nicht zu entnehmen.

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich selbst unterliegt keinem Schutzgebietstatus.

Etwa 3,8 km südwestlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet "Tinner Dose, Sprakeler Heide", das EU-Vogelschutzgebiet "Tinner Dose" sowie die Naturschutzgebiete "Sprakeler Heide" und "Tinner und Staverner Dose". Ein weiteres Naturschutzgebiet ("Schaapmoor") liegt etwa 3,0 km südlich des Plangebietes.

Östlich von Sögel, in einer Entfernung von etwa 2 km zum Geltungsbereich, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet "Schloss und Waldanlagen Clemenswerth" und etwa 1,2 km südöstlich des Plangebietes das Naturdenkmal "Püttkesberge" – ein Großsteingrab (Landkreis Emsland 2001; Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz 2009).

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dann wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der erstellten Fachgutachten beschrieben und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

9.2.1.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere Biotop- und Nutzungstypen

Im gesamten Plangebiet erfolgte im September 2008 eine Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen unter Verwendung des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Die vorhandenen Biotop-/Nutzungstypen sind im Übersichtslageplan Biotoptypen (Anlage 1) sowie in Tabelle 1 dargestellt.

Bestand

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils intensiv ackerbaulich genutzt. Neben den Ackerflächen ist auch eine Pferdeweide mit einem kleinen Offenstall vorhanden. Entlang der Ostgrenze verläuft eine dichte Strauch-Baumhecke. Weitere Feldhecken grenzen nördlich an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereiches verlaufen ein Entwässerungsgraben sowie ein kurzer mit Ruderalflur bestandener Wall hinter dem Offenstall.

Das Plangebiet ist im Norden, Westen und Süden von Ackerflächen umgeben. Im Osten grenzt ein Wohngebiet an. Südlich des Plangebietes befinden sich zudem eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Pferdehaltung und ein Reitplatz.

Im Detail konnten folgende Biotop-/Nutzungstypen innerhalb des Plangebietes aufgenommen werden (vgl. Tab. 1):

Tabelle 1: Biotoptypen innerhalb des Plangebiets

Nr.	Biotop-Kürzel	Beschreibung	Wertstufe*
1+4	Am	Maisacker	I
2	HFM	ca. 6m breite Strauch-Baumhecke aus Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) (Ø 40-60cm), Grau-Erle (<i>Alnus incana</i>), Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Später Traubenkirsche (<i>Prunus serotina</i>), Weißdorn (<i>Crataegus spec.</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus</i>), vereinzelt Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Sandbirke (<i>Betula pendula</i>), Stechpalme (<i>Ilex aquifolium</i>), Weide (<i>Salix spec.</i>), Lärche (<i>Larix decidua</i>), Roteiche (<i>Quercus rubra</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>) (Ø 60-70cm)	III
3	GW	Pferdeweide	II
12	HFM	Strauch-Baumhecke aus Erle, Später Traubenkirsche, Brombeere	III
	OVS	asphaltierte Straße	0

*Gemäß Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages, 2008

Bewertung

Die mit der Intensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden einschneidenden Kulturmaßnahmen (Melioration und Tiefenumbruch) veränderten nachhaltig den ursprünglichen Lebensraum. Heute stellen lediglich die schematisch angelegten Gehölze in Form von Hecken erhaltenswerte Strukturen innerhalb der ausgeräumten Landschaft dar.

Die Biotop- und Nutzungstypen werden anhand der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages (2008) bewertet. Diese greift für die Zuordnung der Wertstufen zu den einzelnen Biotoptypen die Kriterien Naturnähe, Gefährdung, Seltenheit und Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere auf. Von sehr hoher Wertigkeit sind dabei naturnahe Biotope, die (relativ) extensiv oder nicht genutzt werden, sich durch eine vielfältige Struktur und

Artenreichtum auszeichnen und / oder auf Extremstandorten sowie Standorten mit unterdurchschnittlicher und / oder überdurchschnittlicher Wasserversorgung vorkommen.

- Wertstufe V: von besonderer Bedeutung (gute Ausprägung naturnaher und halbnatürlicher Biotoptypen)
- Wertstufe IV: von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe III: von allgemeiner Bedeutung
- Wertstufe II: von allgemeiner bis geringer Bedeutung
- Wertstufe I: von geringer Bedeutung (v.a. intensiv genutzte, artenarme Biotoptypen)

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop-/Nutzungstypen werden nachfolgend den Wertstufen zugeordnet:

- voll versiegelte sowie wasserdurchlässig befestigte Flächen (OVS)

→ keine Wertstufe (Wertigkeit 0)

Die Vollversiegelung von Flächen führt i.d.R. zum Totalverlust der ökologischen Funktionen. Wasserdurchlässig befestigte Flächen können zwar z.T. noch ökologische Funktionen übernehmen, sind jedoch im Vergleich zu begrünten Flächen als Lebensraum unbedeutend und beliebig reproduzierbar.

- intensiv genutztes Ackerland (Am)

→ Wertstufe I

Charakteristische Merkmale dieses Biototyps sind hohe Nutzungsintensität, Belastungen durch Dünger, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung, leichte Ersetzbarkeit, Häufigkeit sowie Artenarmut.

- intensiv genutztes Weideland (GW)

→ Wertstufe II

Für diesen Biototyp ist eine ständig kurz gefressene oder zerwühlte Grasnarbe typisch.

- lineare Gehölzstrukturen aus überwiegend einheimischen Arten (HFM)

→ Wertstufe III

Gehölze und Hecken sind in einer ansonsten ausgeräumten Agrarlandschaft wichtige (Teil-) Lebensräume verschiedener Tierarten und tragen zum Biotopverbund bei.

Allgemein muss bei dem Schutzgut "Biotop- und Nutzungstypen" grundsätzlich von einer hohen Empfindlichkeit bzw. Gefährdung gegenüber Lebensraumverlust, -zerschneidung oder -zerstörung ausgegangen werden. Als besonders empfindlich dürfte jedoch der Verlust der Biotoptypen, die nicht, kaum oder schwer regenerierbar sind, zu beurteilen sein.

Im Plangebiet sind die Lebensräume von Tieren und Pflanzen aktuell durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt. Landwirtschaftlich intensiv genutzte Standorte werden hinsichtlich ihrer Standortbedingungen, wie Wasser- und Nährstoffhaushalt, nivelliert.

Extremstandorte, die als Lebensraum für zahlreiche, meist schutzwürdige Spezialisten unter den Tier- und Pflanzenarten dienen, verschwinden. Vorbelastungen auf das Schutzgut Biotop gehen zudem von den das Plangebiet umgebenden Straßen, insbesondere der westlich verlaufenden Ortskernentlastungsstraße in Form von Schadstoffeinträgen und Versiegelung aus.

Während der Bauphase kann es zu temporären Verlusten bestehender Biotoptypen durch baubedingte Flächenbeanspruchung und Verdichtung kommen, insbesondere durch den Einsatz schwerer Maschinen bei ungünstigen Witterungsbedingungen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind unter der Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen jedoch als gering anzusehen.

Durch die Realisierung der geplanten Sonderbaufläche 'Wohnen mit Pferden' kommt es zu Neuversiegelungen im Plangebiet. Betroffen sind dabei ausschließlich Lebensräume des Acker- und Weidelandes.

Bei den Biotop- und Nutzungstypen im Plangebiet, die bau-, anlage- oder betriebsbedingt beeinträchtigt werden, handelt es sich somit vornehmlich um Biotop der Wertstufe I (von geringer Bedeutung), so dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen ebenfalls als gering einzustufen sind.

Tiere

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt die grundsätzlichen faunistischen Gegebenheiten im Plangebiet. Eine ausführliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Verpflichtungen und deren Bewältigung finden sich in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" (vgl. Anlage 2).

Bestand

Im Rahmen der faunistischen Kartierung von Moormann (2009) wurden innerhalb des Plangebietes insgesamt 11 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Rahmen der Fledermauserfassung konnte lediglich einmalig ein jagendes Tier beobachtet werden.

Bei den Brutvögeln wurden im Rahmen des faunistischen Gutachtens alle europäischen Vogelarten erfasst. Diese werden in Tabelle 2 dargestellt.

Tabelle 2: Innerhalb des Plangebietes nachgewiesene Brutvogelarten

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Anzahl der Reviere
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	1
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	1
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	1
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	1

Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	1
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2

Innerhalb des Plangebietes wurden weder europarechtlich noch streng geschützte oder besonders geschützte und in der Roten Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (KRÜGER & OLTMANNS 2007) geführten Vogelarten festgestellt.

Fledermausquartiere konnten im Plangebiet ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen der Fledermauserfassung wurde entlang der östlich angrenzenden Straße 'Am Weidengrund' lediglich einmalig eine jagende Zwergfledermaus beobachtet (vgl. Anlage zur saP).

Somit ist im Plangebiet selbst keine und in den angrenzenden Bereichen nur eine sehr geringe Fledermausaktivität registriert worden.

Bewertung

Allgemein muss bei der Fauna grundsätzlich von einer hohen Empfindlichkeit bzw. Gefährdung gegenüber Lebensraumverlust, -zerstörung bzw. -zerschneidung ausgegangen werden. Unterschiedliche Empfindlichkeiten der Individuen zeichnen sich durch die Veränderung der Lebensbedingungen, z.B. durch stoffliche oder mechanische Belastungen ab, denn bestimmte Arten sind an bestimmte Lebensräume und Lebensbedingungen gebunden. Werden diese verändert, so kann daraus im Extremfall der Verlust des Individuums resultieren. Die Empfindlichkeit gegenüber mechanischen Belastungen ist neben der Veränderung des Lebensraumes auch insofern relevant, dass es zu Verletzungen bzw. Tötung von Individuen kommen kann. Unterschiedliche Empfindlichkeiten weisen die Individuen auch gegenüber akustischen bzw. optischen Belastungen auf.

Anhand der faunistischen Gegebenheiten des Untersuchungsgebietes wird die Empfindlichkeit der Fauna wie folgt eingestuft:

hohe Empfindlichkeit	Standorte mit dem Vorkommen gefährdeter Tierarten, Waldbereiche, Heckenpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten
geringe Empfindlichkeit	landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen, Gehöft-, Siedlungs- und Verkehrsflächen

Eine Vorbelastung der Fauna besteht bereits durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes. Die von dieser Nutzung ausgehenden Belastungen (Schadstoffbelastungen, Lärm- bzw. Lichtemissionen) könnten auch zu einer gewissen Gewöhnung der Fauna an die Benutzung des Geländes durch den Menschen geführt haben. Weitere Vorbelastungen sind ferner durch die verkehrlichen Strukturen - insbesondere die Ortskernentlastungsstraße - durch Schadstoffeinträge, Lärmbelastung und Verbrauch von Lebensräumen sowie durch die im Osten angrenzende Wohnbebauung bzw. den südlich des Plangebietes befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb gegeben. Diese Bereiche stellen einen stetigen Unruheherd dar. Beeinträchtigende Einflüsse durch Erholungssuchende sind nicht auszuschließen.

Insgesamt ist die Artenvielfalt bedingt durch die Strukturarmut innerhalb des Plangebietes relativ gering.

Die im und an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen stellen z. T. ein elementares Teilbiotop als Neststandort dar. Hier sind vor allem häufige, mitteleuropäische Brutvögel weniger empfindlicher Arten vorzufinden (z.B. Buchfink, Kohlmeise). Da weder europarechtlich oder nach Bundesrecht streng geschützte Vogelarten noch gemäß Roter Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel (Krüger & Oltmanns 2007) gefährdete Vogelarten im Plangebiet vorkommen, weist der Geltungsbereich im Hinblick auf die Avifauna lediglich eine geringe Bedeutung auf.

Fledermausquartiere werden durch die Realisierung des Sondergebietes 'Wohnen mit Pferden' nicht beeinträchtigt. Laut Aussagen des faunistischen Gutachtens (vgl. MOORMANN 2009) kommt dem Plangebiet als Fledermauslebensraum keine Bedeutung zu.

Aus faunistischer Sicht ist dem überplanten Bereich somit lediglich die Wertstufe I (von geringer Bedeutung) zuzuweisen.

Im Verlauf der Baumaßnahmen sind Störungen der Fauna durch einen erhöhten Geräuschpegel und gesteigerte Aktivität zu erwarten. Auch die mit dem Baubetrieb verbundenen Lichtemissionen, mögliche Erschütterungen sowie Bewegungsreize können Störungen bzw. Beunruhigungen der Tierwelt auslösen, so dass angestammte Habitate zumindest vorübergehend nicht oder schwächer besetzt werden. Allerdings ist diese Phase zeitlich begrenzt. Ferner ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen, wenn Vegetations- bzw. Biotopstrukturen oder abiotische Standortfaktoren (Boden, Wasser Luft) z.B. infolge von Bodenverdichtung durch Mieten, Lagerplätze oder Baumaschinen nachhaltig verändert werden. Auch die direkte Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Nestern durch die Bauaktivitäten gelten als baubedingte Beeinträchtigungen. Besonders schwer wiegen diese bei in ihrem Bestand gefährdeten Arten. Dabei gilt, dass die Beeinträchtigungsintensität mit zunehmender Entfernung vom Entstehungsort abnimmt.

Bei den im Rahmen des faunistischen Gutachtens nachgewiesenen Brutvogelarten (vgl. Anl. 1 der saP) handelt es sich überwiegend um häufige, störungsunempfindliche Arten. Somit sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die Avifauna zu erwarten, zumal die linearen Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Laut faunistischem Gutachten (vgl. MOORMANN 2009) ist dem Plangebiet keine Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse beizumessen. Negative Auswirkungen auf die Fledermausfauna sind somit nicht zu erwarten.

Aus faunistischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" in der Gemeinde Sögel.

Biologische Vielfalt

In § 2 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG heißt es: "Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist die biologische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten."

Die nachfolgenden Aussagen zur biologischen Vielfalt (Biodiversität) basieren auf einer Analyse der Bestandsdaten zur Flora und Fauna. Aus der Bestandssituation können folgende Schlüsse gezogen werden:

- Der überwiegende Teil des Plangebietes wird intensiv als Ackerland genutzt und ist als artenarm anzusprechen.
- Der Artenreichtum der Randstrukturen ist durchschnittlich und im Vergleich zum angrenzenden Ackerland hoch.
- Die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen den Biotoptypen ist durchschnittlich.
- Die biologische Vielfalt ist überwiegend anthropogenen Ursprungs (Nutzarten, Ruderalarten, Kulturfolger, etc.)

Davon ausgehend wird deutlich, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet vor dem Hintergrund eines starken anthropogenen Einflusses zu betrachten und zu interpretieren ist und somit als Vorbelastung anzusehen ist.

Trotz des hohen Anteils intensiv genutzten Ackerlandes im Bestand, führt das Mosaik aus Acker- und Weideflächen sowie linearen Gehölzbeständen unterschiedlichen Charakters zu einer durchschnittlichen Vielfalt an Pflanzenarten. Dies fördert auch ein charakteristisches Tierartenspektrum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen ist. Es dominieren Tier- und Pflanzenarten mit einer hohen ökologischen Potenz. An Wert gebenden, gefährdeten und/oder geschützten Tier- und Pflanzenarten herrscht hingegen ein Mangel.

9.2.1.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sämtliche Faktoren der Umwelt von Bedeutung, die sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der innerhalb des Plangebietes oder seines Wirkungskreises arbeitenden und wohnenden Menschen auswirken können. Hierzu zählen insbesondere

- Immissionen, die nach Art, Dauer oder Ausmaß geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen,
- von Bodenverunreinigungen ausgehende Gefahren,
- Beeinträchtigungen von Erholungsmöglichkeiten innerhalb bzw. im Wirkungsbereich des Plangebietes.

Bestand

Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen) von Bedeutung. Von den durch die geplante Nutzung ausgehenden Wirkungen sind die östlich angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst hat aufgrund seiner jetzigen intensiven Nutzung als Ackerland keine hohe Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen. Die Lärmbelastungen, die von der westlich liegenden Ortskernentlastungsstraße ausgehen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung einschließlich der bestehenden Pferdehaltung im Plangebiet sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen, durch die Ortskernentlastungsstraße beeinträchtigten Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Aufgrund der Vorbelastung durch Verkehrslärm und landwirtschaftlichen Immissionen weist das Plangebiet bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr, die von der L 53 (Ortskernentlastungsstraße) ausgehen, belastet. Der durch die Realisierung der Planung verursachte Mehrverkehr führt aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie im Hinblick auf die bestehende Belastung durch die L 53 zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung der angrenzenden Wohngebiete.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnischer Bericht Nr. LL4725.2/01, Zech Ingenieurgesellschaft, 04.09.2009) Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es wurde zunächst festgelegt, dass entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3 m errichtet werden soll.

Die Berechnungsergebnisse zeigen für das Plangebiet, dass in den typischen Außenwohnbereichen der schalltechnische Orientierungswert von 60 dB(A) eingehalten bzw. unterschritten wird. Für die Beurteilung zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume ist die Verkehrslärmsituation bezogen auf die Tages- und Nachtzeit heranzuziehen. Hierbei wurde eine getrennte Berechnung der Verkehrslärmsituation bezogen auf die Erdgeschosse und Obergeschosse durchgeführt, um die unterschiedliche Abschirmwirkung des Lärmschutzwalles in den einzelnen Geschosslagen zu dokumentieren. Die Ergebnisse zeigen, dass –bezogen auf die Erdgeschosse- die schalltechnischen Orientierungswerte von 60/ 50 dB(A) tags/nachts eingehalten bzw. unterschritten werden. Bezogen auf das 1. Obergeschoss sind Teilbereiche des Bebauungsplangebietes von Überschreitungen des Orientierungswertes betroffen.

Luftschadstoffe

Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmestandards und moderner Heizanlagen sind vom geplanten Sondergebiet 'Wohnen mit Pferden' keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus der an das Baugebiet angrenzenden L 53 zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die geplanten Baugrundstücke sind aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Die

Bewohnerinnen und Bewohner des künftigen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u.ä. aufgrund des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Dies vor allem auch vor dem Hintergrund, dass aufgrund der zulässigen Pferdehaltung im Plangebiet auch Geruchs- und Lärmbelastungen aus dem Plangebiet selbst ausgehen können. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Es wurde eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation –hervorgerufen durch zwei vorhandene landwirtschaftliche Betriebe- im näheren Umfeld des Plangebietes durchgeführt (ZECH 2009). Zusätzlich wurde die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen, welche durch die Geruchsimmissionen der landwirtschaftlichen Betriebe sowie die geplante Pferdehaltung hervorgerufen wird, im Bereich des benachbarten Wohngebietes ermittelt und beurteilt. Die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen ist gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt worden.

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Kenngröße für die Gesamtbelastung erreicht im Bereich des Plangebietes maximal 0,10 –entsprechend einer relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden von 10 % der Jahresstunden. Der maßgebliche Immissionswert von 0,10 wird im gesamten benachbarten Wohngebiet eingehalten. Damit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Ausweisung des Sondergebietes 'Wohnen mit Pferden' zu erwarten.

Weiter kann es während der Bauphase zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Immissionen wie Baulärm, Baustellenverkehr oder Staubeentwicklung kommen. Die Beeinträchtigungen wirken sich vor allem auf die Erholungs- und Freizeitfunktion im näheren Umfeld des Plangebietes aus. Da vegetative Strukturen weitgehend erhalten bleiben, dienen die linearen Gehölzstrukturen auch während der Bauphase als Sicht- und Lärmschutz bzw. als Staubfilter. Weiterhin gilt, dass das Ausmaß der baubedingten Beeinträchtigungen mit der Entfernung zum Eingriffsort abnimmt. Insgesamt ist das Ausmaß der baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut "Mensch" unter Berücksichtigung der zeitlichen Befristung der Beeinträchtigungen auf die Bauphase als gering einzustufen.

Bodenverunreinigende Stoffe fallen im geplanten Sondergebiet 'Wohnen mit Pferden' nicht an.

Visuelle Störungen durch die Realisierung der Planung sind im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung nicht zu erwarten, da das Plangebiet nach Osten hin von einer dichten Hecke abgeschirmt wird. Eine Beeinträchtigung der Erholungs- und Freizeitfunktion ist im intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereich nicht gegeben.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“ zu erwarten.

9.2.1.3 Schutzgut Boden

Bestand

Das Plangebiet gehört zum Bereich der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest. Eine grobe Standortbeschreibung liefert die bodenkundliche Standortkarte (im Maßstab 1:200 000), Blatt Oldenburg. Das gesamte Plangebiet wird den mäßig trockenen bis frischen, lehmigen Sandböden zugeordnet. Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm, z.T. mit Flugsanddecke.

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:50.000) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (2009) herrschen im gesamten Geltungsbereich Pseudogley-Podsole vor.

Nach der Bodenkundlichen Standortkarte „Landwirtschaftliches Ertragspotential“ (CC3110 Bremerhaven) wird das Ertragspotential der Böden im Plangebiet sowohl für Ackerland als auch für Grünland mit mittel angegeben.

Die Böden im Plangebiet sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt und die Vorbelastung ist als erheblich zu beurteilen.

Altlasten

Altlast- bzw. Rüstungsaltlastverdachtsflächen wurden für das Plangebiet nicht festgestellt (LBEG 2009).

Bewertung

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind durch anthropogene Maßnahmen für die landwirtschaftliche Nutzung (Tiefumbruch, Stoffeintrag, Melioration etc.) verfügbar gemacht worden. Aufgrund der Überformung des Bodens durch die landwirtschaftliche Nutzung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Darüber hinaus sind diese Standorte im Naturraum weit verbreitet und stellen somit unter dem Aspekt der Seltenheit kein erhaltenswertes Schutzgut dar. Mit dem Bauleitplanverfahren wird dennoch ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Die durch die Planung ermöglichte Versiegelung und Überbauung des Bodens bedeutet einen Verlust der natürlichen Funktionen dieser Bereiche (z. B. Filterfunktion, Pufferfunktion, Grundwasserneubildung, Pflanzenstandort etc.). Hieraus leiten sich für das Plangebiet negative Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab. Der Versiegelungsgrad der Böden im Plangebiet wird im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelt sowie geeignete Kompensationsmaßnahmen dargestellt (vgl. Kap. 9.2.3).

Insgesamt sind durch die Realisierung des geplanten Sondergebietes 'Wohnen mit Pferden' lediglich geringe Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ zu erwarten.

Während der Bauphase wird der Oberboden großflächig abgeschoben. Dies führt zur Zerstörung der bereits überprägten Horizontierung des Bodentyps. Der durch die geplante Bebauung abgeschobene Boden wird einer sinnvollen Wiederverwertung zugeführt. Baustellenverkehr und Maschineneinsatz außerhalb der zu errichtenden Anlagen können, besonders wenn bei ungeeigneten Witterungsverhältnissen (längere Regenperioden) gearbeitet wird, zu Bodenverdichtungen führen und sind auf ein nicht zu vermeidendes Mindestmaß zu reduzieren. Baubedingt kann es entlang der Zuwegungen zu erhöhten Emissionen durch Transport- und Baufahrzeuge kommen. Aufgrund der zeitlichen

Begrenzung der Bauphase, sind nachhaltige Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ nicht zu erwarten.

9.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestand

Grundwasser

Bei der Passage des Wassers durch grundwasserüberdeckende Schichten werden Verunreinigungen in unterschiedlichem Maße abgebaut oder zurückgehalten. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird gemäß Hydrogeologischer Karte 1 : 200 000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie für das gesamte Plangebiet als hoch angegeben. Dementsprechend ist die Gefährdung des Grundwassers laut Geowissenschaftlicher Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000 (Blatt CC3110 Bremerhaven) als gering einzustufen. Des Weiteren ist aus ihr zu ersehen, dass das Plangebiet eine Grundwasserneubildungsrate von 200-300 mm pro Jahr aufweist.

Das Grundwasser hat hinsichtlich der Frischwasserversorgung, aber auch als Bestandteil grundwasserbeeinflusster Böden, eine erhebliche Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Da das Plangebiet im Einzugsgebiet der Nordradde liegt, kann von einer südlich bis südöstlich ausgeprägten Grundwasserfließrichtung ausgegangen werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der interaktiven Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt und Klimaschutz (NMU) außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete und bestehender sowie geplanter Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet "Surwold" liegt etwa 5,6 km nordöstlich des Plangebietes.

Oberflächenwasser

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen grenzt ein nährstoffreicher Entwässerungsgraben an den Geltungsbereich an.

Bewertung

Grundwasser

Die Empfindlichkeit bzw. Gefährdung des Grundwasserkörpers gegenüber Oberflächenversiegelung lässt sich anhand der Grundwasserneubildungsraten festlegen:

hohe Empfindlichkeit/Gefährdung:

Grundwasserneubildungsrate > 300 - 400 mm/a im langjährigen Mittel

mittlere Empfindlichkeit/Gefährdung:

Grundwasserneubildungsrate > 100 - 300 mm/a im langjährigen Mittel

geringe Empfindlichkeit/Gefährdung:

Grundwasserneubildungsrate < 100 mm/a im langjährigen Mittel

Aufgrund der ermittelten Grundwasserneubildungsraten ist die Empfindlichkeit bzw. Gefährdung des Grundwassers gegenüber Flächenversiegelung im Plangebiet als mittel zu bezeichnen.

Allgemein gilt neben der Schadstoffimmission und der Versiegelung von Flächen die Freilegung des Grundwassers als entscheidende Gefährdung des Grundwassers. Die Verringerung der Grundwasserneubildung, stoffliche Belastungen und eine Änderung der Grundwasserströmungsverhältnisse wirken sich zwangsläufig auf die Verfügbarkeit des Grundwassers aus. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um grundwasserferne Standorte, die auf eine Absenkung des Grundwassers i.d.R. weniger empfindlich reagieren.

Da die Gefährdung des Grundwassers im Plangebiet als gering und das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung als hoch eingestuft wird, ist eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Belastungen nicht gegeben.

Eine Vorbelastung des Grundwassers besteht durch die großflächige landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Dünger- und Pestizideinträge können nicht ausgeschlossen werden. Ferner können folgende allgemeine, potenzielle Vorbelastungen des Grundwassers festgestellt werden:

Verkehr	punktuellem Schadstoffeintrag durch Straßenverkehr; Versiegelung verhindert Grundwasserneubildung
Erholung	diverse Einträge durch Erholungsnutzung sind nicht quantifizierbar, jedoch nicht auszuschließen

Oberflächenwasser

Der am Westrand verlaufende Entwässerungsgraben ist anthropogenen Ursprungs und aufgrund der Lage zwischen landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Ortskern-entlastungsstraße nährstoffvorbelastet. Er weist daher keine hohe Wertigkeit auf.

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen zusätzlichen Oberflächenversiegelung sind ein höherer Oberflächenabfluss und eine Reduzierung der Oberflächenversickerung und der Grundwasserneubildung zu erwarten und als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten. Diese Auswirkungen sind im Rahmen der externen Kompensation des Eingriffs ausgleichbar.

Im Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" wird ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Damit wird eine schadlohe Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet.

Die baubedingten Beeinträchtigungen beschränken sich punktuell auf das nähere Umfeld der geplanten Baumaßnahme. Da innerhalb des Plangebiets keine Oberflächengewässer vorhanden sind und der westlich angrenzende, anthropogen entstandene Entwässerungsgraben nährstoffvorbelastet ist, sind die baubedingten Beeinträchtigungen hierfür zu vernachlässigen. Generell wird durch den Abtrag des Oberbodens die Filtereigenschaft des Bodens stark eingeschränkt. Somit entsteht eine erhöhte Kontaminierungsgefahr des Grundwassers. Unfälle mit Betriebsstoffen während der Bauphase stellen deswegen eine Gefährdung dar. Es ist aber davon auszugehen, dass das

Ausmaß baubedingter Beeinträchtigungen durch sachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gering zu halten ist.

Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes "Wasser" durch die Realisierung des Bebauungsplanes als gering zu betrachten.

9.2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Das Plangebiet liegt in der gemäßigten Zone, zwischen kontinentalem und ozeanischem Klima. Kennzeichnend für das Klima dieser Region sind geringe Temperaturschwankungen im Tages- und Jahresverlauf (mittlere Jahrestemperaturschwankung etwa 16 °C) mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig milden Wintern. Der Wind weht überwiegend aus westlichen Richtungen, wobei im Frühjahr und Sommer westliche und nordwestliche Winde überwiegen und im Herbst und Winter südwestliche Winde vorherrschen. Mit einem mittleren Jahresniederschlag zwischen 650 und 750 mm, einer mittleren Lufttemperatur von 9,4°C (gemessen an der Station Lingen des DWD) und einer durchschnittlichen relativen Luftfeuchte von 82 % ist der Landkreis Emsland dem humiden bzw. feucht-gemäßigten Klimabereich zuzuordnen. Die Vegetationszeit, d.h., die Tage mit einer durchschnittlichen Temperatur von mindestens +5°C, ist im LRP des Landkreises Emsland (2001) mit mehr als 230 Tagen im Jahr angegeben. Diese Phase dauert meist von Ende März bis Anfang November. Die Sonne scheint etwa 1450 Stunden im Jahr, wobei es im Durchschnitt ca. 90 sonnenscheinlose Tage gibt. Der mittlere jährliche Bewölkungsgrad liegt bei 72 %, die durchschnittliche Anzahl der trüben Tage (Bewölkungsmittel > 80 %) beträgt 175 Tage, die der heiteren Tage (Bewölkungsmittel < 20 %) 24 Tage im Jahr. An mehr als durchschnittlich 70 Tagen gibt es Nebel, d.h. Sichtweiten unter 1000 m (Landkreis Emsland 2001). Die nächstgelegene Messstation des deutschen Wetterdienstes (DWD) befindet sich in Lingen.

Das Gelände- und Lokalklima wird hauptsächlich durch die Oberflächenform und Nutzung bestimmt und ist für das Plangebiet dem Ackerklima zuzurechnen.

Ackerklima

Die klimatischen Gegebenheiten des Ackerklimas werden sehr stark von der aktuellen Bodenfeuchte und somit von der Witterung als auch von den Bodeneigenschaften (z.B. Staueinflüsse, Grundwasserflurabstand) beeinflusst. Allgemein zeichnet sich das thermische Verhalten der Ackerflächen durch eine rasche Erwärmung und dem damit verbundenen, konvektiven Luftaustausch in den Morgen- und Vormittagsstunden sowie eine relativ schnelle Abkühlung der Flächen in den Abendstunden aus. Oft tragen diese Flächen zur Kaltluftbildung in der Ebene bei. Abhängig ist dieses thermische Verhalten jedoch, wie zuvor bereits erwähnt, von der aktuellen Bodenfeuchte. Die Ackerflächen des Plangebiets liegen alle im Bereich der grundwasserfernen ebenen bis welligen Geest. Die Böden sind dort allgemein als mäßig trockene bis frische lehmige Sandböden zu charakterisieren.

Die Luftqualität ist im Landkreis Emsland im Allgemeinen relativ gut und unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Die Ozonwerte und auch die Emissionsmengen (Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenstoff und Staub) sind im Vergleich zu anderen Regionen relativ gering. So überschreiten z.B. die an der nächstgelegenen Luftüberwachungsstation in Lingen gemessenen Werte nicht die Immissionsgrenzwerte der TA Luft bzw. der niedersächsischen Smogverordnung. Allein bei

Massentierhaltungen oder viel befahrenen Straßen, d.h. bei lokalen Emittenten, ist laut LRP des Landkreises Emsland (2001) mit erhöhten Belastungen zu rechnen.

Bewertung

Auf mikroklimatischer und lufthygienischer Ebene sind die lokalen Veränderungen ausschlaggebend für die Beeinflussung des Schutzgutes "Klima und Luft". Abhängig von den Faktoren wie Topographie, Bodenart, Vegetation und Siedlungsdichte reagiert das Schutzgut "Klima und Luft" empfindlich auf die Verringerung bzw. den Verlust der klimatischen oder lufthygienischen Wirksamkeiten. Alle Bereiche mit Funktionen für Kalt- und Frischluftaustausch sind generell als empfindlich zu bezeichnen.

Die Erfassung der Vorbelastungen des Schutzgutes "Klima und Luft" ist mit großen Schwierigkeiten verbunden, da diese nicht generell an bestimmten Landschaftseinheiten festgemacht werden können, sondern weitestgehend nur Aussagen zu den belastenden Nutzungen möglich sind. Somit muss die Einschätzung der Vorbelastung mittels vorliegenden nachrichtlichen Informationen sowie auf der Grundlage des aktuellen Nutzungsmusters erfolgen. Diese großräumige Betrachtungsweise muss allerdings um die lokale Belastungskomponente ergänzt werden, d.h. auch die Flächennutzungen und diverse punktuelle Emissionsquellen werden diesem Themenbereich zugrunde gelegt.

Lokale Emittenten, die eine zusätzliche Belastung der Luftqualität herbeiführen könnten, sind die großflächig im Plangebiet betriebenen landwirtschaftlichen Nutzungen. Des Weiteren ist von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes "Klima und Luft" durch Bodenerosion (Deflation) auszugehen. Eine Quantifizierung gestaltet sich jedoch als schwierig, da die Deflation stark von klimatischen Verhältnissen wie Windstärke und Bodenfeuchte beeinflusst wird. Die vorherrschende Westwindlage und ein fehlender, staubfilternd und windbremsend wirkender Waldbestand begünstigen die lokal beeinträchtigende Wirkung der landwirtschaftlichen Nutzung auf das Schutzgut "Klima". Neben den kleineren, das Plangebiet umgebenden Straßen stellt vor allem die westlich verlaufende Ortskernentlastungsstraße eine Emissionsquelle aufgrund des Schadstoffausstoßes durch die Kraftfahrzeuge dar. Auch Emissionen aus den Hausfeuerungsanlagen können das Kleinklima – wenn auch nur geringfügig – beeinflussen. Im Allgemeinen wird aber die Qualität der Luft im Landkreis Emsland, als Gebiet ohne urbane Zentren und industrielle Ballungszonen, jedoch weniger durch den Schadstoffausstoß lokaler Emittenten als vielmehr durch überregionale bis lokale Verursacher negativ beeinflusst.

Beeinträchtigungen können sich durch die Verminderung der Kaltluftentstehung ergeben. Insgesamt ist die Überplanung von mittleren bis hohen Kaltluftentstehungsgebieten im Plangebiet jedoch nicht als erheblich einzustufen, da die angrenzenden Bereiche in ausreichendem Maße die Funktion der Kaltluftentstehung bzw. der Verdunstung gewährleisten. Hier sind vor allem die landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich des Plangebietes, die eine hohe bis sehr hohe Kaltluftproduktion aufweisen, zu nennen. Zudem wird aufgrund der Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden' der Versiegelungsanteil relativ gering gehalten. Ein Großteil des Plangebiets wird aus Pferdeweiden bestehen, welche die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet und des Luftaustausches zumindest teilweise weiterhin erfüllen können.

9.2.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Sögel unmittelbar an der westlich verlaufenden Ortskernentlastungsstraße. Derzeit hat das Landschaftsbild des Plangebiets typische Offenlandstrukturen vorzuweisen. Es hat sich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gebildet. Die Acker- und Weideflächen bilden große offene Schläge, die das Überblicken weiter Landstriche ermöglichen. Im Norden und Osten ist das Plangebiet von Hecken umgeben, westlich grenzt ein Entwässerungsgraben an.

Grundsätzlich weist der Landschaftsraum eine Eignung für naturgebundene Erholung auf. Die Flächen innerhalb des Plangebiets haben jedoch keine direkte Funktion für Erholung und Freizeitverbringung. Beeinträchtigend auf die örtliche Wahrnehmung wirken sich die Lärmemissionen und die Barrierewirkung der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Ortskernentlastungsstraße aus.

Bewertung

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, auch wegen ihrer Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Diese Begriffe sind wie folgt zu definieren (NLÖ, 1/1994):

- | | |
|------------|--|
| Vielfalt: | Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus den Erscheinungen (Strukturen/Elementen), die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsrelevant und naturraumtypisch sind. |
| Eigenart: | Durch das Kriterium Eigenart wird angegeben, wieweit ein Landschaftsbild noch Naturraumtypisches wiedergibt bzw. wieweit es schon nivelliert ist. Naturlandschaften und alte, extensiv genutzte Kulturlandschaften weisen eine hohe Eigenart auf. |
| Schönheit: | Die Schönheit des Landschaftsbildes ergibt sich vor allem aus seiner Vielfalt und Eigenart. Schönheit sollte hier nicht als eigenständige Erfassungs- und Bewertungsgröße, sondern als Ergebnis der naturraumtypischen Vielfalt und Eigenart verstanden werden. Demzufolge kann ein Landschaftsbild als schön gelten, wenn es der für den jeweiligen Naturraum typischen Vielfalt und Eigenart entspricht. |

Die Empfindlichkeit des Schutzgutes "Landschaftsbild" beruht – unter Berücksichtigung der Vorbelastung – auf der Veränderung der natürlichen Strukturen und damit der Erlebniswirkung, welche z.B. durch die Änderung der Flächennutzung, der Veränderung des Reliefs, die Unterbrechung vorhandener Funktionsbeziehungen (Biotopverbundsystem), Lärm oder Gerüche hervorgerufen werden kann.

Die Vorbelastungen des Schutzgutes "Landschaft" lassen sich im Allgemeinen aus der Beeinträchtigungsintensität der vorhandenen Nutzungen ablesen. Beeinträchtigend wirkt die landwirtschaftliche Nutzung, welche zwar aufgrund unterschiedlicher angebaute Kulturen und unterschiedlicher Vegetationsstadien ein sich regelmäßig änderndes Landschaftsbild auslöst, dennoch aber durch die geringe Anzahl von das Landschaftsbild belebenden

Elementen eine gewisse Strukturarmut bewirkt. Des Weiteren ist die Beeinträchtigung durch den Straßenverkehr, insbesondere durch die westlich verlaufende Ortskernentlastungsstraße, als Vorbelastung zu werten. Neben den Lärm- und Schadstoffemissionen beeinträchtigen Verkehrswege das Landschaftsbild insbesondere durch die Zerschneidung der Landschaft. Auch die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung ist als Vorbelastung zu werten.

Eine besondere Wertigkeit des Landschaftsbildes, bezogen auf die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit, ist im intensiv agrarisch genutzten Plangebiet nicht gegeben. Der Bereich weist nur noch in äußerst geringer Form landschaftstypische Elemente wie Feldhecken und Randstreifen auf. Damit ist dieser Bereich der Wertstufe II/I (von geringer Bedeutung) zuzuordnen.

Die Beseitigung und Überformung von Oberflächenformen ist als Beeinträchtigung zu werten. Die Realisierung des Bebauungsplanes ist in einem mehr oder weniger großen Bereich sichtbar und beeinflusst die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft in angrenzenden Bereichen. Mit zunehmender Entfernung nimmt die Intensität der negativen Wirkung jedoch ab. In Richtung Osten ist das geplante Sondergebiet 'Wohnen mit Pferden' von einer dichten Hecke abgeschirmt und somit von der angrenzenden Wohnbebauung nicht sichtbar.

Durch die zusätzliche Versiegelung infolge von Überbauung gehen Ackerflächen verloren. Dieser Verlust kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

9.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kulturgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als Sachgüter werden alle natürlichen oder vom Menschen geschaffenen Güter verstanden, die für den Einzelnen oder die Menschheit insgesamt von materieller Bedeutung sind (vgl. SCHRÖDER ET AL 2004).

Sachgüter im Sinne der Definition sind die im Plangebiet vorhandenen Bauwerke (OD) und Straßen (OVS).

9.2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wesentliche Wechselwirkungen gehen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die ackerbauliche Nutzung am geplanten Standort und im Umfeld die anderen Schutzgüter beeinflusst werden:

- ausgeräumte Schläge mit geringer Erholungseignung (Mensch)
- landwirtschaftlich geprägte Vegetation (Pflanzen)
- fehlende Habitatstrukturen in der offenen Landschaft (Tiere)
- anthropogene Böden mit hoher Nährstoffzufuhr (Boden)
- schneller Abfluss von Oberflächenwasser (Wasser)
- Kaltluftproduktion (Klima/Luft)
- Landschaftsbild von geringer Wertigkeit (Landschaftsbild)

Auswirkungen durch die Versiegelung infolge Überbauung betreffen somit die biotische und abiotische Umwelt wie auch das Landschaftsbild und den Menschen, der die Landschaft erleben möchte. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung des Raumes, der zulässigen Geruchsbeeinträchtigungen durch vorhandene landwirtschaftliche Betriebe und geplanter Pferdehaltung, der eingehaltenen Grenzwerte nach der 16. BImSchV sowie der getroffenen Maßnahmen zur Kompensation ist eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

9.2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" der Gemeinde Sögel werden Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden', Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl) sowie ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Die damit verbundenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, dem daraus resultierenden erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Oberflächenversickerung und einer verminderten Grundwasserneubildungsrate sowie in dem Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" verursacht eine höhere Versiegelung durch Überbauung. Die Versiegelung führt zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen als (Teil)Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie der Bodenfunktionen (Filterkörper, Pflanzenstandort).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ sind wegen der Vorprägung des Plangebietes und des angrenzenden Wohngebietes nicht zu erwarten.

Von einer Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht auszugehen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Biotopstrukturen (landwirtschaftlichen Nutzflächen) ist gegeben.

Die nachfolgende vereinfachte Darstellung (vgl. Tab. 3) beschreibt die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplanes. Dabei ist davon auszugehen, dass die beschriebenen Auswirkungen sich auf den Geltungs- und die Randbereiche beschränken.

Tabelle 3: Übersicht über die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens

Tiere und Pflanzen	• temporärer Verlust von Lebensräumen durch baubedingte Flächenbeanspruchung, visuelle Störreize, Verlärmung, Erschütterungen und Licht während der Bauphase • direkte Tötung einzelner Individuen während der Bauphase • Verlust von Biototypen der offenen Kulturlandschaft mit geringer Bedeutung als (Teil-) Lebensraum für die Fauna
Mensch	• Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung sowie der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub und Abgase während der Bauphase • Änderung des Erscheinungsbildes des Plangebietes • Teilweise Beeinträchtigung des geplanten Sondergebietes 'Wohnen mit Pferden' durch Verkehrslärm
Boden	• temporärer Funktionsverlust (baubedingte Zerstörung des Bodengefüges und der Horizontierung durch Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung) und damit Verlust oder Einschränkung der Speicherfunktion und der Funktion als biotischer Lebensraum • mögliche Kontamination • Verlust der bodenökologischen Funktionen durch Bebauung und Versiegelung
Wasser	• mögliche Kontamination des Grundwassers bei Unfällen mit Gefahrgutstoffen während der Bauphase • kleinflächige Verringerung der Oberflächenversickerung und der Grundwasserneubildungsrate • erhöhter Oberflächenabfluss
Klima und Luft	• kleinräumige Erzeugung von Emissionen
Landschaft	• Beeinträchtigung der natürlichen Erholungseignung durch Verlärmung, Erschütterungen, Staub und Abgase während der Bauphase • visuelle Veränderung des Plangebietes
Kultur-/Sachgüter	keine Beeinträchtigungen zu erwarten
Wechselwirkungen	voraussichtlich keine Auswirkungen zu erwarten

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

9.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die oben ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung kann unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (vgl. Kap. 9.2.3) sowie durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ein Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt und die Schutzgüter erzielt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter sind somit nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die zukünftige Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die veränderte europäische Agrarpolitik, d. h. Subventionsabbau, Agrarreform und den EG-Binnenmarkt bestimmt sein. Dies kann im Plangebiet auf Grund des gestiegenen Wettbewerbsdrucks u. a. zu einer weiteren Intensivierung der Ackernutzung führen. Der zu einer weiteren Spezialisierung der landwirtschaftlichen Betriebseinheiten einerseits und zu Betriebsaufgaben andererseits führende Strukturwandel sowie der steigende Druck um Düngeflächen, wird eine Verlagerung landwirtschaftlicher Produktionsflächen auf lukrative Standorte mittelfristig nicht zulassen. Somit ist davon auszugehen, dass ohne die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" das Gelände weiterhin wie bisher landwirtschaftlich genutzt würde und die am Standort gegebenen Auswirkungen für den Naturhaushalt auch für die nähere Zukunft Bestand hätten.

9.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet ihn jedoch vor. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption sind zu unterlassen bzw. zu minimieren. Entsprechende Wertverluste sind, soweit möglich, innerhalb des Gebietes durch die Aufwertung von Teilflächen auszugleichen. Ist eine Kompensation innerhalb des Eingriffsbereichs nicht möglich, sind geeignete Maßnahmen außerhalb des Gebietes durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen.

Da alternative Standorte nicht zur Verfügung stehen (vgl. Kap. 9.2.4), ist die Vermeidung des Eingriffes nicht möglich.

Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

- Bei der Baustelleneinrichtung und während der Bauphase werden in Anlehnung an die RAS-LG 4 bzw. DIN 18 920 Schutzmaßnahmen für Großbäume im Randbereich des Plangebietes vorgesehen.
- Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung, indem die an das Plangebiet angrenzenden Heckenstrukturen erhalten und während der Bauphase durch Sicherungsmaßnahmen vor Beschädigungen geschützt werden sowie durch die Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes umfangreiche private Grünflächen für die Haltung von Pferden vorgesehen.
- Zur Berücksichtigung der Lärmschutzbelange sind planerische Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt: Entlang der Ortskernentlastungsstraße ist ein 3 m hoher Lärmschutzwall zu errichten. Darüber hinaus sind im gekennzeichneten Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen (erhöhte Schallschutzanforderungen an Außenbauteilen) zu ergreifen.
- Beeinträchtigungen während der Bauphase können durch ein optimiertes Baustellenmanagement sowie durch Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.
- Nach Beendigung der Bauphase, muss eine sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen etc. erfolgen.
- Die zur Anwendung kommenden Baustoffe werden sorgfältig ausgewählt und es werden keine boden- und wassergefährdenden Stoffe verwendet.
- Oberboden wird nur kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert und einer sinnvollen Verwendung zugeführt.
- Soweit vertretbar sollte die Verwendung von leichtlöslichen chemischen Auftaumitteln (Streusalz) nur sparsam und gezielt erfolgen, wenn die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht mehr gewährleistet ist.

Kompensationsmaßnahmen

Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" der Gemeinde Sögel werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Der Eingriff soll jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Vorgesehen sind daher eine aufgelockerte Bebauung sowie die Beibehaltung von Grün- und Freiflächen. So sind innerhalb der geplanten Sondergebiete 'Wohnen mit Pferden' neben den Wohngebäuden Gartenflächen und Pferdeweiden vorgesehen.

Auch die Anlage des Lärmschutzwalles verursacht einen Eingriff in das Landschaftsbild. Der Eingriff kann durch die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen kompensiert werden.

Um einen Anhaltspunkt über die Wertverschiebung aufgrund der Umnutzung innerhalb des Plangebietes zu erhalten, wird auf ein mathematisches Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages (2008) zurückgegriffen. Dabei wird der Zustand der

betroffenen Flächen vor dem zu erwartenden Eingriff mit dem Zustand nach Realisierung der Planung verglichen.

Tabelle 4: Bilanzierung des Eingriffs – Bestand

Bestand			
Nutzungsart/Biototyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Werteinheiten
Feldhecke (HFM)	1.310	III	3.930
Acker	38.115	I	38.115
Weide (GW)	9.261	II	18.522
Gesamt:	48.686		56.637

Tabelle 5: Bilanzierung des Eingriffs – Planung

Planung			
Nutzungsart/Biototyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Werteinheiten
Sonderbaufläche (GRZ 0,5)	21.316		
versiegelt (50%)	10.658	0	0
unversiegelt (50%)	10.658	I	10.658
Sonderbaufläche (GRZ 0,6)	2.268		
versiegelt (60%)	1.361	0	0
unversiegelt (40%)	907	I	907
Private Grünfläche	13.786		
Weidefläche	12.486	II	24.972
Stall- und Lagergebäude max.	1.300	0	0
Lärmschutzwall (HSE/URT)	4.754	I	4.754
Regenrückhaltebecken	1.387	I	1.387
Feldhecke	997	III	2.991
Straßenverkehrsfläche	4.178	0	0
Gesamt:	48.686		45.669

Aus der Gegenüberstellung (vgl. Tab. 4 + 5) geht hervor, dass der Eingriff durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert und ein kompletter Ausgleich im Bereich der Eingriffsfläche nicht erzielt werden kann. Der Abzug der sich durch die Planung ergebenden Werteinheiten von den Werteinheiten im Bestand ergibt ein Kompensationsdefizit von **10.968 Werteinheiten**.

Da die Kompensation nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen kann, wird der Eingriff an anderer Stelle ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen

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

Die für den vorliegenden Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ berücksichtigte Kompensationsfläche liegt südöstlich der Ortslage unmittelbar an der Nordradde.

Insgesamt hat die Kompensationsfläche eine Größe von 91.448 m² und wurde als Ackerfläche (AS) mit einem Bestandwert von Wertfaktor 1 eingestuft. Entsprechend der unmittelbaren Lage an der 'Nordradde' wurde sie zu extensivem Grünland entwickelt. Aufgrund der gesicherten extensiven Nutzung als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) wurde der Fläche nach der Herrichtung der Wertfaktor 3 zugeordnet. Im April 2008 wurde in Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Forsten des Landkreises Emsland aufgrund der Anlage von Blänken ein zusätzlicher Aufwertungspunkt für die Fläche angesetzt, so dass der Fläche somit der Wertfaktor 4 zugeordnet wird. Somit stehen auf der Fläche insgesamt 274.344 WE für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Der Fläche wurden bereits einige Eingriffe zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Twickenweg“	89.975 WE
Bebauungsplan Nr. 56	28.010 WE
III: Bauabschnitt der Ortskernentlastungsstraße	30.000 WE
Bebauungsplan Nr. 59 „Industriegebiet Diekkämpfe“	54.124 WE
Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1. Erweiterung“	11.920 WE
Gesamt	214.029 WE

Somit stehen noch 60.315 WE für Kompensationszwecke zur Verfügung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan entsteht ein Kompensationsdefizit von 10.968 WE. Zum Ausgleich ist eine externe Kompensationsmaßnahme erforderlich. Dem Bebauungsplan „Wohnen mit Pferden“ werden 10.968 WE der zur Verfügung stehenden 60.315 WE zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ vorbereitete Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. §1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

9.2.4 Darstellung der geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde alternativ ein weiterer Standort auf seine Eignung zur Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden' geprüft. Dieser befindet sich südlich von Sögel, etwa 300 m südlich der L 53 und wird im Süden und Norden von der Straße 'Tiefenfehnkämpfe' begrenzt. Dieser Standort wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Er befindet sich isoliert in der freien Landschaft und grenzt nicht an bestehende Bebauung an. In unmittelbarer Nähe befinden sich verstreut einige landwirtschaftliche Hofstellen.

Die folgende Gegenüberstellung (vgl. Tab. 6) zeigt die Eignung der beiden Standorte für die Planung auf.

Tabelle 6: Gegenüberstellung der Standortalternativen

Standort	geeignet weil...	weniger geeignet weil...
Plangebiet	• lediglich geringwertige, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden • die Angrenzung an bestehende Wohngebiete und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist • sich der Standort in Ortsrandlage befindet • aufgrund der unmittelbar angrenzenden L 53 der direkte Anschluss an den überregionalen Straßenverkehr gesichert ist • südlich des Plangebiets bereits ein Betrieb mit Pferdehaltung angesiedelt ist	• es aufgrund der unmittelbar angrenzenden Ortskernentlastungsstraße (L 53) zu einem erhöhten Lärmpegel im Plangebiet selbst kommen kann
Geprüfter alternativer Standort	• die Anbindung an den überregionalen Verkehr durch die in die L 53 mündende Straße 'Tiefenfehnkämpe' sichergestellt ist • es aufgrund fehlender Wohngebiete zu keinen Konflikten mit benachbarter Wohnbebauung kommen kann	• eine Angrenzung an bestehende Baugebiete nicht gegeben ist, was einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht • mit der Realisierung der Planung eine Zersiedelung der Landschaft einhergeht • aufgrund der Überplanung von Gehölzstrukturen ein größerer Eingriff in den Naturhaushalt besteht als am Standort des Plangebietes

Aus der Gegenüberstellung wird deutlich, dass beim Plangebiet eindeutig die Vorteile, während am alternativen Standort die Nachteile überwiegen.

Somit kommt der zweite geprüfte Standort als Alternative nicht infrage, da dieser sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht deutlich weniger geeignet ist als das Plangebiet.

9.3 Zusätzliche Angaben

9.3.1 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Zur Beurteilung von Umweltauswirkungen in der Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen ausgewertet:

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2000)
Faunistisches Gutachten (MOORMANN 2009)
Geruchstechnischer Bericht (INGENIEURGESELLSCHAFT ZECH 2009)
Schalltechnischer Bericht (INGENIEURGESELLSCHAFT ZECH 2009)
Literatur siehe Literaturverzeichnis

Die Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Grundlagenenerhebung haben sich nicht ergeben. Allerdings beruhen viele weitergehende Angaben, wie beispielsweise die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung oder die verkehrliche Belastung aus den neu entstehenden Sondergebieten 'Wohnen mit Pferden' auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Eine eindeutige Beschreibung einzelner Auswirkungen hinsichtlich ihrer Intensität und Reichweite ist derzeit nicht eindeutig möglich, da noch keine detaillierten Messmethoden entwickelt wurden. In den vorgenannten Gutachten wurden die relevanten Umweltfolgen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" der Gemeinde Sögel überprüft, so dass ausreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung der geplanten Sondergebiete 'Wohnen mit Pferden' vorliegen.

Die Ausführungen zum Boden und zum Grundwasser basieren überwiegend auf den Angaben aus bodenkundlichen, geologischen und hydrogeologischen Kartenwerken. Da diese im Maßstab 1:50.000 und kleiner vorliegen, sind sie entsprechend generalisiert und mit örtlichen Ungenauigkeiten behaftet.

Das Vorhandensein bisher unbekannter Altlasten und eine Belastung mit Kampfmitteln können nicht ausgeschlossen werden.

9.3.2 Hinweis zur Durchführung der Umweltüberwachung

Das Monitoring dient der Überwachung der planerischen Aussagen zu prognostizierten Auswirkungen, um zu einem späteren Zeitpunkt erforderlichenfalls noch Korrekturen bei der Planung oder der Umsetzung vornehmen zu können oder auf unerwartete Auswirkungen reagieren zu können.

Zur Überwachung der Einhaltung der zulässigen Grundflächenzahl wird empfohlen, die Grundstücke alle 5 Jahre insbesondere hinsichtlich nicht genehmigungspflichtiger Bauvorhaben und Flächenversiegelungen sowie der Umsetzung/ Erhaltung grünordnerischer Festsetzungen und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zu überprüfen.

Weiterhin wird empfohlen, Sicker- und Retentionsanlagen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu kontrollieren, um die ordnungsgemäße Infiltration des Niederschlagswassers zu gewährleisten.

9.3.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 4,9 ha wird aktuell durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt und soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" der Gemeinde Sögel als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden' festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festsetzung von Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen (Regenrückhaltebecken), Flächen zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) vorgesehen.

Das Plangebiet wird durch die unmittelbar westlich angrenzende Ortskernentlastungsstraße (L 53) an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergehen, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss sowie eine verringerte Oberflächenversickerung bei gleichzeitiger verringerter Grundwasserneubildungsrate und der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen als (Teil-)Lebensraum zu nennen.

Im Zuge der Umweltprüfung wurde aufgezeigt, dass alternative Standorte nicht bestehen, und dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Maßnahmen zur Vermeidung/ Minimierung und zum Ausgleich kompensiert werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung 'Wohnen mit Pferden' unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

10. Städtebauliche Werte/ Flächenbilanz

Flächenausweisung	Fläche in m²
Sondergebiet „Wohnen mit Pferden“	23.584
Straßenverkehrsfläche	4.178
Private Grünfläche	13.786
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, überlagernd Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall)	4.754
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	997
Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken	1.387
Gesamtfläche des Plangebietes	48.686

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Bauverbotszone

Entlang der Ortskernentlastungsstraße gilt die 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG. Innerhalb der Bauverbotszone dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Das gilt auch für Werbeanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO.

11.2 Baubeschränkungszone

Des Weiteren gilt entlang der Ortskernentlastungsstraße die 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG. Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen – freistehen oder an Gebäuden- innerhalb der Baubeschränkungszone ist die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Ortskernentlastungsstraße erforderlich.

11.3 Sichtdreiecke

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

11.4 Emissionen und Immissionen

Von der Ortskernentlastungsstraße gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden. Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsimmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

11.5 Wehrtechnische Dienststelle

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

11.6 Bodenfunde

Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen sein oder auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer.

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

12. Bearbeitung

Die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ in der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von:



Auf der Herrschwiese 15 b
49716 Meppen
Tel.: (0 59 31) 92 28-0
Fax: (0 59 31) 92 28-29
Mail: post@rup24.de

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Vorentwurfes.

14. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Sögel hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Gemeinde Sögel legt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich aus.

15. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ in der Zeit vom bis öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Sögel ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Sögel, den

Bürgermeister

16. Anlagen

- **Übersichtslageplan Biotoptypen**
- **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
 - Anlage 1 zur saP: Faunistisches Gutachten
 - Anlage 2 zur saP: Übersichtslageplan Fauna
- **Schalltechnischer Bericht Nr. LL4725.2/01 über die zu erwartende Verkehrslärmsituation im Bereich des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel, Zech Ingenieurgesellschaft, 04.09.2009**
- **Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4725.3/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel, Zech Ingenieurgesellschaft, 26.08.2009**
- **Anlage zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG4725.3/01, Zech Ingenieurgesellschaft, 26.08.2009**
- **Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen**

Quellen- und Literaturverzeichnis

DRACHENFELS, O. V., 2004: Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen A/4, 240 S., Hildesheim.

KRÜGER, T. & OLTMANNS, B., 2007: Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 7. Fassung, Stand 2007. 53 S., Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 3/2007.

LANDKREIS EMSLAND (Hrsg.), 2000: Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland.

LANDKREIS EMSLAND (Hrsg.), 2001: Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland.

MOORMANN, K.-D., 2009: Faunistisches Gutachten zur Genehmigung eines Bebauungsplanes (Sonderbaufläche Wohnen mit Pferd) in der Gemeinde Sögel (Landkreis Emsland) in 2009. 3 S., 1 Karte, unveröffentlicht.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (NLfB) (Hrsg.), 1977: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000. Teil A: Bodenkundliche Standortkarte. Blatt Oldenburg, Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (NLfB) (Hrsg.), 1979: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000. Bodenkundliche Standortkarte – Landwirtschaftliches Ertragspotential. Blatt CC3110 Bremerhaven, Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (NLfB) (Hrsg.), 1979: Geowissenschaftliche Karte des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen 1:200 000. Grundwasser – Grundlagen. Blatt CC3110 Bremerhaven, Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (NLÖ), 1994: Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Informationsdienst des Naturschutzes Niedersachsen 1/94.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 2008: Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover.

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT, 2009: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4725.3/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel, Lingen, unveröffentlicht.

ZECH INGENIEURGESELLSCHAFT, 2009: Schalltechnischer Bericht Nr. LL4725.2/01 über die zu erwartende Verkehrslärmsituation im Bereich des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel, Lingen, unveröffentlicht.

Internet

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), 2009: Böden in Niedersachsen (diverse Karten),

<http://memas01.lbeg.de/lucidamap/index.asp?THEMEGROUP=BODENINFO&THEMELIST=BODENINFO>

NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT UND KLIMASCHUTZ: Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung. Stand: 2008-06-19

http://www.umwelt.niedersachsen.de/master/C8312275_N8311561_L20_D0_I598.html

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2006 (BGBl. I. S. 3316)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtl. Genehmigungsverfahren v. 23.10.2007

Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 25. März 2002 (Stand 22. Dezember 2008).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) i.d.F. vom 17. März 1998 (Stand 9. Dezember 2004).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) i.d.F. vom 19. August 2002 (Stand: 10. Mai 2007)

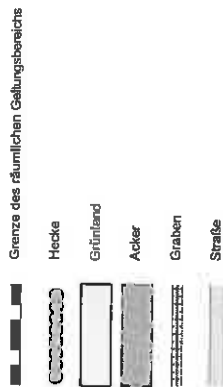
Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL): Verwaltungsvorschrift zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen; Gem. RdErl. d. MU, d.MS, d. ML und d. MW vom 23.07.2009

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) i.d.F. vom 10. Juni 2004 (Stand: 25. Juli 2007)

Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) i.d.F. vom 11. April 1994 (Stand 5. November 2004)

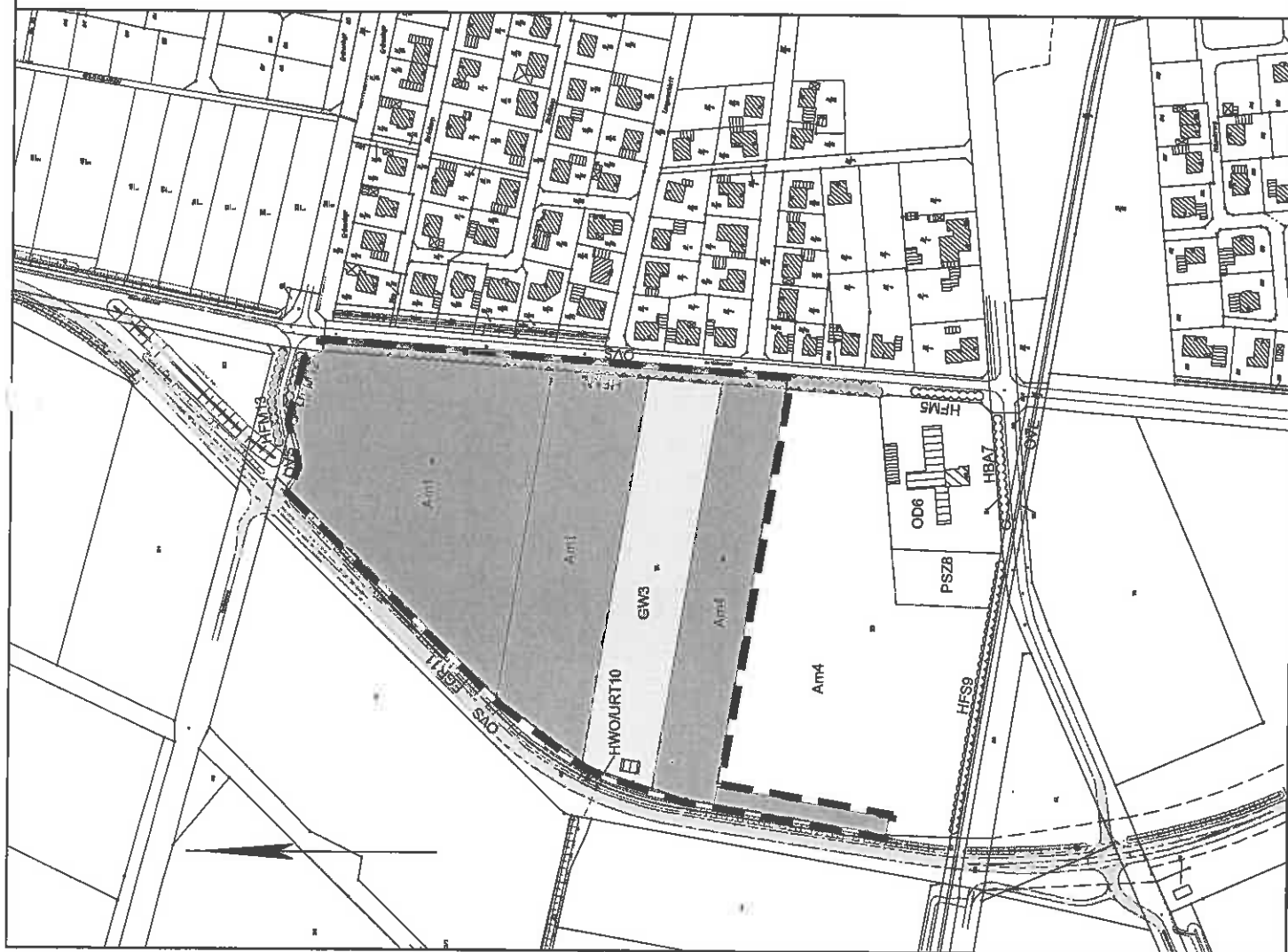
Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) i.d.F. vom in der Fassung vom 24. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359) GVBl. Sb 92100 01, zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 28. 10. 2009 (Nds. GVBl. S. 372)

Planzeichenerklärung



Biotypen:

- | | |
|-----|-------------------------------------|
| HFM | Strauch-Baumhecke |
| HFS | Strauchhecke |
| HBA | Baumreihe |
| FGR | Nährstoffreicher Graben |
| URT | Ruderalflur trockenwarmer Standorte |
| GW | Weidenfläche |
| Am | Maisacker |
| PSZ | Reitplatz |
| OD | Landwirtschaftliche Gebäude |
| OVS | Straße |
| OVE | Eisenbahn |



Rückert Partner das Ingenieurzentrum 49716 Meppen, Auf der Henschelwiese 15b Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29	
Maßstab 1:2.500	- Bestandsplan -
Planstand: 08.01.2010	Anlage 1



Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66

“Wohnen mit Pferden“

Aufgestellt:

 Rücken Partner

Auf der Herrschwiese 15 b
49716 Meppen

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Rechtliche Grundlagen.....	3
3.	Beschreibung der Planung und ihrer Wirkungen	4
3.1	Übersicht berücksichtigter Vermeidungsmaßnahmen	5
4.	Ermittlung der relevanten Arten: (Potenzielle) Vorkommen europarechtlich geschützter Arten	5
4.1	(Potenzielle) Vorkommen europäischer Vogelarten	5
4.2	(Potenzielle) Vorkommen von Fledermausarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie	6
5.	Prognose und Bewertung der Schädigungen und Störungen der geschützten Arten (Konfliktanalyse).....	6
5.1	Vögel.....	7
5.2	Fledermäuse	9
6.	Fazit.....	10

Anlagen

Anlage 1: Faunistisches Gutachten

Anlage 2: Übersichtslageplan - Fauna

M 1 : 2.500

**Faunistisches Gutachten zur Genehmigung eines Bebauungsplanes (Sonderbaufläche
Wohnen mit Pferd) in der Gemeinde Sögel (Landkreis Emsland) in 2009.**

**Von Diplom – Biologe
Klaus – Dieter Moormann
Antoniusstraße 35
49 811 Lingen**

**Im Auftrag des Planungsbüros
Rücken und Partner, Meppen**

1. Einleitung :

Die geplante Ausweisung einer Sonderbaufläche am Westrand der Ortschaft Sögel erforderte als Grundlage für die Erstellung einer speziellen, artenschutzrechtlichen Prüfung die Erfassung der Brutvögel und der Fledermäuse im vorgegebenen Untersuchungsraum. Dabei sind die Auswirkungen des geplanten Bebauung auf die europäischen Vogelarten und die Anhang IV – Fledermaus - Arten der FFH – Richtlinie zu beurteilen.

2. Untersuchungsgebiet :

Bei der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche handelt es sich um einen zwischen der westlichen Ortsumgehung und bereits vorhandener Bebauung gelegenen Bereich, der zur Zeit vornehmlich landwirtschaftlich genutzt wird. Neben Ackerflächen findet sich auf der Bebauungsfläche auch eine Pferdeweide mit kleiner Stallung. Der Ostrand wird zum bereits bebauten Bereich hin durch eine Feldhecke begrenzt. Außerdem findet sich im Südosten ein Hof mit älteren Randeichen.

3. Brutvogelerfassungen :

Die Erfassung der Brutvögel berücksichtigte alle europäischen Brutvogelarten und erfolgte nach revieranzeigenden Verhaltensweisen wie Gesang, Balz, Territorialverhalten, paarweisem Auftreten. Hierzu wurden insgesamt sechs Flächenkontrollen am 26.03.2009, 08.04.2009, 15.04.2009, 07.05.2009, 29.05.2009 und 15.06.2009 durchgeführt. Die Erfassung konnte in ausreichendem Maße vom vorhandenen Wegenetz aus durchgeführt werden. Die nachgewiesenen Reviere wurden in der beiliegenden Karte als Punktvorkommen signiert.

In der nachfolgend dargestellten Tabelle wird für die nachgewiesenen Brutvogelarten neben der Anzahl der ermittelten Reviere (R), der in der Kartendarstellung verwandten Abkürzung auch der Gefährdungsstatus nach der Roten Liste Niedersachsens 2007 aufgeführt. Bestandsgefährdete Arten besitzen in Niedersachsen einen ungünstigen Erhaltungszustand, stark gefährdete Arten einen sehr ungünstigen Erhaltungszustand und ihr Vorkommen ist dementsprechend wertbestimmend.

Bachstelze = Ba = 1 Revier
Buchfink = B = 3 Reviere
Rauchschwalbe = RS = 1 Revier = Bestandsgefährdet
Ringeltaube = Rt = 1 Revier
Haussperling = H = 1 Revier = Vorwarnliste
Grünfink = Gf = 1 Revier
Blaumeise = Bm = 1 Revier
Star = S = 1 Revier = Vorwarnliste
Kohlmeise = K = 2 Reviere
Bluthänfling = Hä = 1 Revier. Vorwarnliste
Mönchsgrasmücke = Mg = 2 Reviere
Zilpzalp = Zi = 2 Reviere
Heckenbraunelle = He = 1 Revier
Zaunkönig = Z = 1 Revier
Rotkehlchen = R = 1 Revier
Stieglitz = Sti = 1 Revier

Von der geplanten Baugebietsausweisung ist als bestandsgefährdete Art Niedersachsens die Rauchschwalbe mit einem Revier betroffen, von den nicht bestandsgefährdeten Arten ein Revier des Stars. Ob sich die Rauchschwalbe nach einer Bebauung halten kann, dürfte davon abhängen, ob der Hof als Brutplatz erhalten bleibt und ob geeignete Nahrungsflächen in der näheren Umgebung vorhanden sind. Eine Wohnbebauung bietet der Rauchschwalbe schlechtere Ernährungsbedingungen zur Aufzucht der Jungen als eine beweidete Fläche. Soweit eine Pferdebeweidung innerhalb des Baugebietes aufrechterhalten wird, bestehen gegenüber der Bebauung keine Bedenken aus artenschutzrechtlicher Sicht. Für einen Verlust des Brutplatzes könnten ersatzweise künstliche Nisthilfen angeboten werden. Dies gilt in gleicher Weise für den Star, welcher ebenfalls beweidete Flächen als Nahrungsflächen zur Aufzucht der Jungen bevorzugt.

Für alle anderen im Plangebiet nachgewiesenen Brutvogelarten bestehen gegenüber der geplanten Bebauung keine artenschutzrechtlichen Bedenken, da alle Arten auch in Wohngebieten brüten und innerhalb derselben oder am Rande der Bebauung nach Nahrung für die Jungenaufzucht suchen.

4. Fledermauserfassungen :

Zur Erfassung von Fledermäusen wurde im Plangebiet am Abend des 29.05.2009, in der Morgendämmerung des 02.06.2009, und am Abend des 07.07.2009 eine Begehung mit Ultraschalldetektor entlang der Feldhecke und in der Umgebung der Hoflage durchgeführt. Die Kontrollen dienten dem Nachweis von möglichen Quartierstandorten durch Schwärmverhalten der Fledermäuse. Außerdem sollten auch jagende oder vorbeifliegende Tiere detektiert werden.

Am 07.07.2009 konnte entlang der an die Untersuchungsfläche zur Wohnbebauung hin angrenzenden Straße eine jagende Zwergfledermaus festgestellt werden. Vermutlich wurde das jagende Tier durch Straßenlaternen angelockt.

Beobachtungen über Schwärmverhalten gelangen nicht. Somit liegen auch keine Hinweise auf Quartiervorkommen vor. Auf eine kartographische Darstellung der Beobachtung wurde verzichtet, da auf der eigentlichen Untersuchungsfläche keine Fledermausnachweise gelangen. Eine Nutzung der Bebauungsfläche durch Fledermäuse kann nach den Befunden der Kartierung ausgeschlossen werden. Es bestehen somit aus der Sicht der Fledermäuse auch keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Bauvorhaben.

Planzettelhenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Brutvogelerfassung:

- | | |
|-----|-----------------|
| Ba | Bachstelze |
| B | Buchfink |
| Rs | Rauchschwalbe |
| Rt | Ringeltaube |
| H | Hausperling |
| Gf | Grünfink |
| Bm | Blaumelze |
| S | Star |
| K | Kohlmeise |
| Hä | Bluthänfling |
| Mg | Mönchsgrasmücke |
| Zi | Zilpzalp |
| He | Heckenbraunelle |
| Z | Zaunkönig |
| R | Rohrkehlchen |
| Sti | Stieglitz |



Übersichtslageplan
- Fauna -

Maßstab 1:2.500

Anlage 2

Planstand:
08.01.2010

Rücken Partner

49716 Meppen, Auf der Herschwege 15h
Tel. (0 59 31) 92 28-0 / Fax. (0 59 31) 92 28-29

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL4725.2/01

über die zu erwartende Verkehrslärmsituation im Bereich des geplanten Sondergebietes
"Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel

Auftraggeber:

Samtgemeinde Sögel
Postfach 11 49
49745 Sögel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Sabine Lehmköster
Dipl.-Ing. Klaus Johnig

Datum:

04.09.2009



Lingen • Wunstorf • Münster

Hessenweg 38 • 49809 Lingen • Telefon 05 91 - 8 00 16 - 0 • Fax 05 91 - 8 00 16 - 20

Lingen@ZechGmbH.de • www.ZechGmbH.de

GERUCHSTECHNISCHER BERICHT NR. LG4725.3/01

über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich
des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel

Auftraggeber:

Samtgemeinde Sögel
Postfach 11 49
49745 Sögel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anke Hessler

Datum:

26.08.2009



INGENIEURGESELLSCHAFT

Immissionsschutz • Bauphysik

Lingen • Wunstorf • Münster

Hessenweg 38 • 49809 Lingen • Telefon 05 91 - 8 00 16 - 0 • Fax 05 91 - 8 00 16 - 20

Lingen@ZechGmbH.de • www.ZechGmbH.de

ANLAGE ZUM GERUCHSTECHNISCHEN BERICHT NR. LG4725.3/01

über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich
des geplanten Sondergebietes "Wohnen mit Pferd" an der Ortskernentlastungsstraße in Sögel

Auftraggeber:

Samtgemeinde Sögel
Postfach 11 49
49745 Sögel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Anke Hessler

Datum:

26.08.2009



Lingen • Wunstorf • Münster

Hessenweg 38 • 49809 Lingen • Telefon 05 91 - 8 00 16 - 0 • Fax 05 91 - 8 00 16 - 20

Lingen@ZechGmbH.de • www.ZechGmbH.de



Landkreis Emsland · Postfach 15 62 · 49705 Meppen

Gemeinde Sögel

Postfach 1149

49745 Sögel

Fachbereich:

Hochbau

Ansprechpartner:

Zi.-Nr.

Herr Koers

E 618

Telefon-Vermittlung 05931 44-0

Telefax 05931 44-3685

Internet: <http://www.emsland.de>

E-Mail: hans.koers@emsland.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens:
01.09.2009 –60-47.Bpl 66

Mein Zeichen:
65-610-523-64

Durchwahl:
05931 44-1618

Meppen
Datum: 10.2009

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“

- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Zum Entwurf der o. g. Bauleitplanung nehme ich als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Naturschutz und Forsten

Gegen die Planung bestehen vorbehaltlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine Bedenken. Die saP ist auf der Grundlage einer aktuellen Biotoptypenkartierung durchzuführen.

Wasser und Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Wasserwirtschaft:

Die Einflüsse auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildungsrate, Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses, Auswirkung auf die Wasserqualität, etc.) sind auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Voruntersuchungen in der Umweltprüfung zu bewerten.

Hinweise:

Die Belange der Ver- und Entsorgung können auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht beurteilt werden.

Zur Reduzierung der Abflüsse sollten Flächen so wenig wie möglich versiegelt und die Verwendung von durchlässigen Befestigungen angestrebt werden.

Für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ist eine Plangenehmigung nach § 119 / § 128 des NWG erforderlich. Entsprechende Antragsunterlagen sind beim Landkreis Emsland – Fachbereich Wasser und Bodenschutz – rechtzeitig vor Bauausführung einzureichen.

ausgezeichnet mit dem



Grundzertifikat 2005
audit berufundfamilie®

Hausadresse:
Kreishaus
Ordeniederung 1
49716 Meppen

Sprechzeiten:
Mo. - Do. 08:30 - 12:30 Uhr u. 14:30 - 16:00 Uhr
Fr. 08:15 - 13:00 Uhr
Busverbindung: Linie 933, Haltestelle Kreishaus

Bankverbindungen:
Sparkasse Emsland
EVB Meppen
Postbank Hannover

(BLZ 266 500 01) 1 339
(BLZ 266 614 94) 120 050 000
(BLZ 250 100 30) 121 32 306

Abfallwirtschaft

In die Planbegründung sollte hinsichtlich der Abfallentsorgung folgende Formulierung aufgenommen werden:

„Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.“



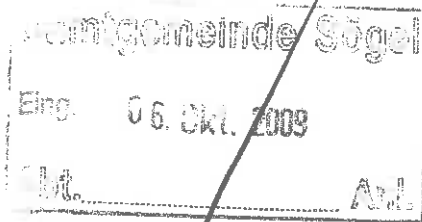
In Vertretung

Zeller
Kreisbaurat

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Große Straße 14 - 26871 Aschendorf

Samtgemeinde Sögel
Postfach 11 49

49745 Sögel



Bezirksstelle Emsland
Außenstelle Aschendorf-Hümmling
Große Straße 14
26871 Aschendorf
Telefon 04962 9183 - 0
Telefax 04962 9183 - 33

Internet: www.lwk-niedersachsen.de

Bankverbindung
Landessparkasse zu Oldenburg
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner/in	Durchwahl	E-Mail	Datum
60-47.Bpl 66 01.09.2009	ASD 1903	Frau Többen-Jansen	9183 - 32	Marlene.Toebben-Jansen@lwk-niedersachsen.de	05.10.2009

**Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel
Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel
Frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem o. g. Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Südwestlich des Plangebietes liegt der Betrieb Vagedes. Nach unserer Kenntnis reicht der Immissionsschutzradius nicht bis in das Plangebiet hinein.
Südlich liegt ein Pferde haltender Betrieb. Uns liegen keine betrieblichen Angaben vor. Die Pferdehaltung dieses Betriebes ist bezüglich der Immissionssituation zu berücksichtigen.

Es ist u. a. nicht auszuschließen, dass die Tierhaltung innerhalb des Plangebietes zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führt.

Darüber hinaus grenzt in östlicher Richtung ein bestehendes Wohngebiet an. Wir gehen davon aus, dass durch die mögliche größere Anzahl von Pferden der Immissionsschutzradius zu diesem Wohngebiet nicht eingehalten werden kann. Da insbesondere dieses in Hauptwindrichtung liegt sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken gegen die Ausweisung des o. g. Sondergebietes.

Das Forstamt Emsland äußert sich zum o. g. Vorhaben wie folgt:

Auf Grund der vorgelegten Unterlagen bestehen gegen das o. g. Vorhaben aus forstlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Marlene Többen-Jansen
Marlene Többen-Jansen

Durchschriften gehen zur Kenntnis an:

GLL, Hasebrinkstr. 8, 49716 Meppen
Forstamt Emsland, Postfach 1364, 48503 Nordhorn



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Emden**

Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Emden
Brückstr. 38 - 26725 Emden

Nur per E-Mail
Gemeinde Sögel
Ludmillenhof

49751 Sögel

Bearbeiter/in:

Frau Groenewold

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
60-47.Bpl 66

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
3527 gr

Durchwahl 04921 9217
35

Emden
09.10.2009

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel (frühzeitige Behördenbeteiligung);
Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem Vorentwurf des o. a. Bebauungsplanes Nr. 66, der die Ausweisung von sonstigen Sondergebieten (SO 1 und 2) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ beinhaltet, habe ich Kenntnis genommen.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Planung.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gibt es keine Anmerkungen.

Unter Hinweis auf Nr. 38.2 VV-BauGB vom 02.05.1988 (Nds. MBl. S. 547) wird um Übersendung einer Nebenausfertigung Ihrer Entscheidung bzw. der rechtswirksamen Planänderungsunterlagen gebeten.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

gez.
Groenewold
(Nicht unterschrieben, da nur elektronisch versandt.)

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Brückstr. 38
26725 Emden

Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00-15:00
Freitag: 9:00-12:00
oder nach Vereinbarung

Telefon 04921 9217 0
Fax 04921 9217 58/59
E-Mail poststelle@gaa-emd.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 265

Wehrbereichsverwaltung Nord

III 4 – Az: 45-60-00 (047)
(Bitte bei Antwort Aktenzeichen angeben)

Hannover, 21.09.2009

☎ 0511/2840

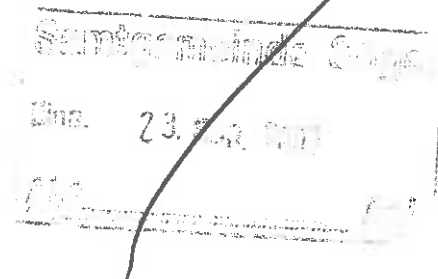
Durchwahl: 284- 4461 / 3710

Bw-Fernwahl: 2200-

Fax: 284- 4378

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 163 · 30001 Hannover

Gemeinde Sögel
Postfach 11 49
49745 Sögel



nachrichtlich:

Wehrtechnische Dienststelle
für Waffen und Munition
Postfach 1764
49707 Meppen

Betr.: Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB -

Bezug: Ihr Schreiben – 60-47.Bpl 66 – vom 01.09.2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer o.a. Planung nehme ich wie folgt Stellung und bitte, die Belange der Bundeswehr dadurch zu berücksichtigen, dass in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) folgender Passus aufgenommen wird:

Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91.

Bei dem Schießplatz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz findet regelmäßig tags und nachts Erprobungsbetrieb statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 20 58 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 Erprobungsbetrieb 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 WTD 91 Meppen keine Einschränkungen des Erprobungsbetriebes akzeptieren kann. Die WTD 91 Meppen ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Erprobungsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich.

Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die WTD 91 Meppen keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

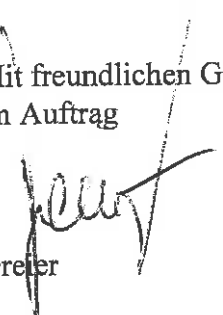
Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Ich bitte ferner, in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB folgenden textlichen Hinweis aufzunehmen:

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Dreier

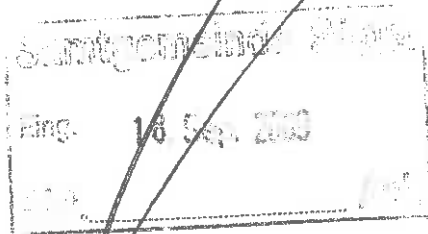


**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Lingen

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Lingen, Postfach 20 80, 49790 Lingen (Ems)

Gemeinde Sögel
Ludmillenhof

49751 Sögel



Bearbeitet von
Bernhard Wilkens

E-Mail
Bernhard.Wilkens@nltbv-lin.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
60-47.BPI 66 v. 01.09.09

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2112/21102

Durchwahl (05 91) 80 07-136

Lingen
17.09.2009

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel;

hier: Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ in der Gemeinde Sögel)
Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Ortskernentlastungsstraße am westlichen Rand der Ortslage von Sögel. In Bezug auf die Landesstraße liegt das Plangebiet außerhalb der Ortsdurchfahrt gem. § 4 Abs. 1 Nieders. Straßengesetz (NStrG). Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferden“.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Ortskernentlastungsstraße ist im Vorgriff auf eine später durchzuführende Umstufung eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Land und der Gemeinde Sögel zur Abgrenzung der Zuständigkeit für den Straßenunterhaltungs- und Betriebsdienst geschlossen worden. Entsprechend der Ziffer 5 der Vereinbarung sind bei baulichen Anlagen im Zuge der Ortskernentlastungsstraße die anbaurechtlichen Vorschriften des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) zu beachten.

Die straßenbaulichen Belange (Bauverbotszone gem. § 24 Abs. 1 NStrG, Baubeschränkungszone gem. § 24 Abs. 2 NStrG, Sichtschutz -Lärmschutzwall-) sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und werden insoweit berücksichtigt.

Gegen die Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken unter folgenden zusätzlichen Hinweisen:

1. Von der Ortskernentlastungsstraße gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
2. Zwischen der Straßeneigentumsgrenze der Ortskernentlastungsstraße und dem Böschungsfuß des Lärmschutzwalles muss mindestens ein 1,0 m breiter Grundstücksstreifen verbleiben, um die straßenseitige Böschung des Walles ordnungsgemäß unterhalten zu können.
Für die Entwässerung des Walles ist innerhalb des vorgenannten Grundstücksstreifens eine Entwässerungsmulde anzulegen.

Dienstgebäude
Lucaskamp 9
49809 Lingen (Ems)

Besuchszeiten
Mo. - Do. 9 - 15 Uhr
Fr. 9 - 12 Uhr

Telefon
(05 91) 80 07-0
Telefax
(05 91) 80 07-1 45

E-Mail
Poststelle@nltbv-lin.niedersachsen.de
Internet
www.strassenbau.niedersachsen.de

Die Entwässerung der Ortskernentlastungsstraße darf durch die Herstellung des Walles nicht beeinträchtigt werden.

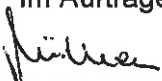
Der Lärmschutzwall ist zur Ortskernentlastungsstraße hin zu bepflanzen und ständig in einem ordnungsgemäßen Zustand zu unterhalten.

Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke entsprechend den Planfeststellungsunterlagen für den Bau der Ortskernentlastungsstraße wird hingewiesen.

Den Planentwurf bitte ich mir zu gegebener Zeit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu übersenden.

Mit freundlichem Gruß

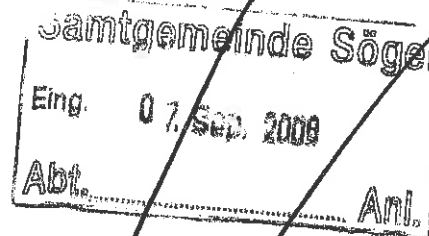
Im Auftrage:


(Wilkens)

Nds. Landesforsten
Forstamt Ankum • Lindenstraße 2 • 49577 Ankum

Datum: 03.09.2009

Gemeinde Sögel
Postfach 11 49
49745 Sögel



Bearbeitet von
Herrn Revermann, TÖB

Ihr Zeichen / Nachricht:

60-47.BP 66

Mein Zeichen:

6403

Tel: 0 54 62 / 88 60 - 20

Fax: 0 54 62 / 88 60 - 55

Markus.Revermann@nfa-
Ankum.Niedersachsen.de

Bauleitplanung;

Aufstellung des B- Planes „Wohnen mit Pferden“

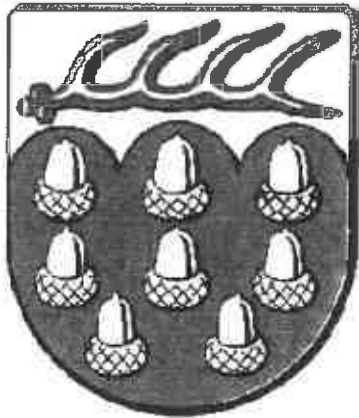
Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Planungen bestehen aus hiesiger Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Revermann



Gemeinde Sögel

Ludmillenhof

49751 Sögel

Entwässerungskonzept

zur Erschließung des Sondergebietes

'Wohnen mit Pferd'

in der Gemeinde Sögel

Rücken  Partner

Auf der Herrschwiese 15 b

49716 Meppen

Tel.: (05931) 92 28-0

Fax: (05931) 92 28-29

post@rup24.de

www.rup24.de

Stand: 14.01.2010

Verzeichnis der Unterlagen

Unterlage 1:	Erläuterungsbericht		
Unterlage 2:	Übersichtskarte	M. 1 :	25.000
Unterlage 3:	Lageplan	M. 1 :	1.000
Unterlage 4:	Detailplan Regenrückhaltebecken	M. 1 :	500
Unterlage 5:	Hydraulische Berechnungen		

Entwässerungskonzept

zur Erschließung des Sondergebietes
'Wohnen mit Pferd'
in der Gemeinde Sögel

Verzeichnis der Unterlagen

Unterlage 1:	Erläuterungsbericht		
Unterlage 2:	Übersichtskarte	M. 1 :	25.000
Unterlage 3:	Lageplan	M. 1 :	1.000
Unterlage 4:	Detailplan Regenrückhaltebecken	M. 1 :	500
Unterlage 5:	Hydraulische Berechnungen		

Entwässerungskonzept

zur Erschließung des Sondergebietes
'Wohnen mit Pferd'
in der Gemeinde Sögel

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gemäß § 10 Abs. 4 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" in der Gemeinde Sögel

1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Sögel. Es wird im Norden vom Torffehnsweg, im Osten von der Straße „Am Weidengrund“, im Süden von der Sprakeler Straße sowie einer Bahnlinie für Güterverkehr und im Westen von der Ortskernentlastungsstraße begrenzt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die planerischen Voraussetzungen zur Schaffung eines neuen Baugebietes am westlichen Ortsrand Sögels zu schaffen. Zur Attraktivitätssteigerung der Gemeinde als Wohnstandort ist eine besondere Wohnform vorgesehen, nämlich das Wohnen mit Pferden.

Der Pferdesport hat in der Region eine große Anhängerschaft, speziell in Sögel gibt es bereits neben privaten Einrichtungen des Pferdesports und der Pferdehaltung verschiedene Einrichtungen wie den Reitverein und die Reithalle. Den Pferdeliebhabern ist es aber bisher nur in Ausnahmefällen möglich, das Pferd in unmittelbare Nähe zum Wohnhaus zu halten. Vielmehr müssen zur Pferdehaltung Ställe auf landwirtschaftlichen Höfen oder Reiterhöfen gemietet werden. Die Gemeinde Sögel möchte nun das Angebot für Pferdeliebhaber durch die Schaffung dieser neuen Wohnform erweitern. Ihnen soll die Möglichkeit gegeben werden, auf ihren Grundstücken ein Wohnhaus, erforderliche Stallungen und Auslauflächen zu errichten. Dafür sind innerhalb des Plangebietes Grundstücke in ausreichender Größe von 2.300 qm bis 3.100 qm vorgesehen.

Im Plangebiet wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Wohnen mit Pferden" festgesetzt. Das Sondergebiet dient dem Wohnen und der Pferdehaltung und ist gegliedert in SO 1 bis SO 3. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine geruchstechnische Untersuchung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Wohnen mit Pferden“ zu erwarten sind, wenn

- die Stallanlagen und Lagergebäude für die Pferdehaltung im westlichen Plangebiet möglichst nah entlang der Ortskernentlastungsstraße angeordnet werden und
- die Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung im südlichen Plangebiet möglichst entlang der südlichen Plangebietsgrenze angeordnet werden.

Aus diesem Grund ist in den vorderen Grundstücksbereichen, die als Sondergebiet 3 festgesetzt sind, die Errichtung von Stall- und Lagergebäuden nicht zulässig. Diese können nur innerhalb der rückwärtigen privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung“ errichtet werden.

Im östlichen Plangebiet können die Stall- und Lagergebäude für die Pferdehaltung sowohl innerhalb des Sondergebietes 1 als auch innerhalb der privaten Grünflächen errichtet werden, um die Anordnung der Stall- und Lagergebäude aufgrund der ungünstigen Grundstückszuschnitte in diesem Planbereich nicht weiter einzuschränken.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 eine Grundflächenzahl von 0,5, im SO 2 eine GRZ von 0,6 als Höchstgrenze und eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse von 1 festgesetzt. Weiter wird eine offene Bauweise und großzügige überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausgewiesen.

Die der Erschließungsstraße abgewendeten, rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Pferdehaltung" festgesetzt.

Erschlossen wird das Plangebiet über eine geplante, ringförmige Erschließungsstraße, die an zwei Stellen an die Straße "Am Weidengrund" angebunden wird. Für die geplante Erschließungsstraße ist im Bebauungsplan eine 10 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zum Immissionsschutz in Form einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall) sowie von Lärmpegelbereichen.

Weiter ist im südwestlichen Plangebiet eine Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die mit der Planung verbundenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, dem daraus resultierenden erhöhten Oberflächenwasserabfluss, einer verringerten Oberflächenversickerung und einer verminderten Grundwasserneubildungsrate sowie in dem Verlust von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden" verursacht eine höhere Versiegelung durch Überbauung. Die Versiegelung führt zu einem Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen als (Teil)Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie der Bodenfunktionen (Filterkörper, Pflanzenstandort).

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima und Luft“ sind wegen der Vorprägung des Plangebietes und des angrenzenden Wohngebietes nicht zu erwarten.

Von einer Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsfunktion ist nicht auszugehen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Verlust von Biotopstrukturen (landwirtschaftlichen Nutzflächen) ist gegeben.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation keine erheblichen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Gemeinde Sögel hat gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB frühzeitig die Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt

Anregungen oder Hinweise zur Planung wurden weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB von Bürgern vorgetragen.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligungen und ihre Berücksichtigung

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt und sind in den Planentwurf eingearbeitet worden. Aufgrund der Bedenken der Landwirtschaftskammer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionen im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchung wurde der Planentwurf hinsichtlich der Gebäudeanordnung bzw. der überbaubaren Flächen für Wohngebäude und Ställe für die Pferdehaltung geändert.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Die Hinweise des Landkreises Emsland, Wasser und Bodenschutz, bezüglich der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer sowie der Genehmigung für die Herstellung eines Regenrückhaltebeckens werden zur Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anträge werden im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig vor Bauausführung eingereicht.

Auch die Hinweise des Landkreises Emsland, Brandschutz, zur Löschwasserversorgung sowie des Wasserverbandes Hümmeling zur Freistellung eines Streifens im öffentlichen Straßenraum für die trinkwasserseitige Erschließung werden in nachfolgenden Genehmigungsverfahren (Erschließungsplanung, Bauanträge) berücksichtigt.

Auf die Hinweise der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften zur Flurbereinigung Sögel wird in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist darauf hin, dass zwischen der Straßeneigentumsgrenze der Ortskernentlastung und dem Böschungsfuß des Lärmschutzwalles mindestens ein 1,0 m breiter Grundstückstreifen verbleiben muss. Auch dieser Hinweis wird bei der weiteren Planung (Erschließungsplanung) berücksichtigt.

Weiter wurden Hinweise von Versorgungsträgern (Deutsche Telekom, EWE Netz GmbH) vorgetragen, die ebenfalls erst bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Sögel, den 15.07.2010

Gemeinde Sögel

gez. Wigbers
Gemeindedirektor

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und die nach § 214 Abs. 2a beachtlichen Fehler sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtlichen Mängel des Abwägungsvorganges nur beachtlich sind, wenn sie innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des o. g. Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Papenburg, Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Papenburg, 07.07.2010

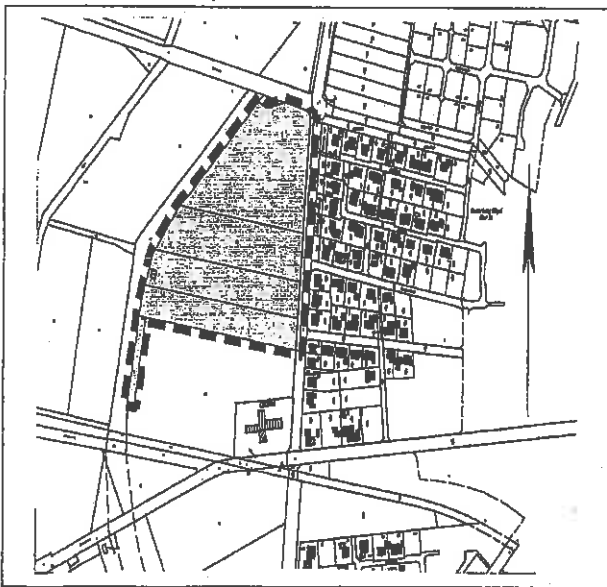
STADT PAPENBURG
Der Bürgermeister

365 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 den Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan M 1: 5.000



Kartengrundlage: ALK
Herausgegeben vom Katasteramt Meppen. Vervielfältigungsurlaubnis erteilt für die Samtgemeinde Sögel.

Der Bebauungsplan Nr. 66 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 tritt der Bebauungsplan Nr. 66 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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 fristgemäßer 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 eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 15.07.2010

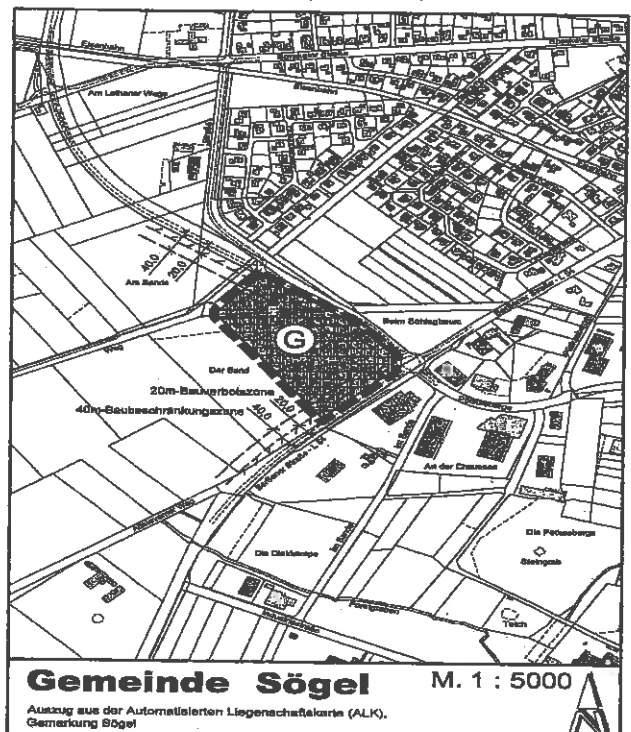
GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

366 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Gewerbliche Bauflächen in der Mitgliedsgemeinde Sögel); Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Landkreis Emsland hat die vom Rat der Samtgemeinde Sögel in seiner Sitzung am 18.03.2010 beschlossene 104. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 25.06.2010 – Aktenzeichen: 65-610-523-01/104 – gemäß § 6 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Plangebiet am westlichen Rand der Ortslage von Sögel unmittelbar im Bereich des Kreuzungsbereiches der Landstraßen L 53 und L 54.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1 : 5.000).



Gemeinde Sögel M. 1 : 5000

Auszug aus der Aktualisierten Liegenschaftskarte (ALK),
Gemarkung Sögel

Die genehmigte Fassung der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung liegt ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Ludmillenhof, Zimmer 47, 49751 Sögel, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

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 und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Samtgemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

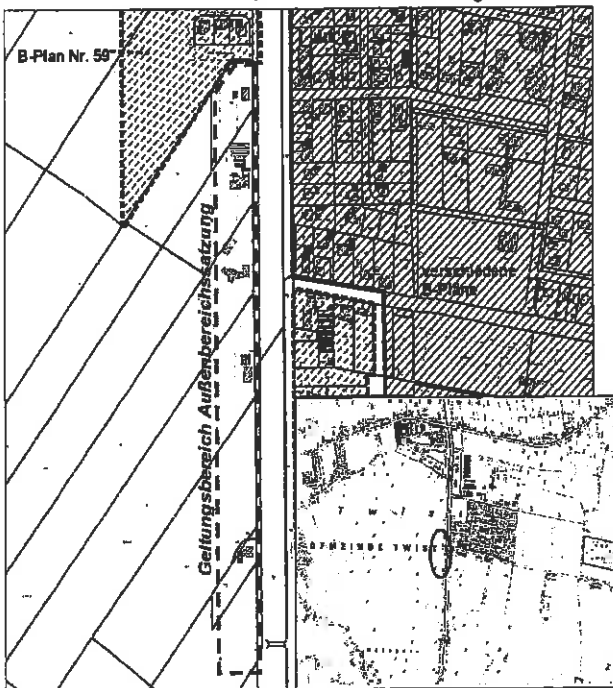
Sögel, 15.07.2010

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindebürgermeister

367 Bekanntmachung über das Inkrafttreten einer Satzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB (Außenbereichssatzung) im Ortsteil Siedlung der Gemeinde Twist

Der Rat der Gemeinde Twist hat in seiner Sitzung am 17.06.2010 eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) für den Ortsteil Siedlung erlassen.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist im nachstehenden Übersichtsplan unmaßstäblich dargestellt.



Mit dieser Bekanntmachung tritt die Außenbereichssatzung gemäß § 10 Absatz 3 BauGB in Kraft.

Die Satzung nebst Begründung kann im Rathaus der Gemeinde Twist, Flensburgstraße 7, 49767 Twist, Fachbereich Bau und Planung, während der Dienststunden eingesehen werden.

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

Entsprechend § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Außenbereichssatzung schriftlich gegenüber der Gemeinde Twist, Flensburgstraße 7, 49767 Twist, geltend gemacht worden sind.

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

Twist, 01.07.2010

GEMEINDE TWIST
Der Bürgermeister

D. Sonstige Bekanntmachungen

368 Jahresabschluss der Eurohafen Emsland GmbH für das Geschäftsjahr 2008

Die Gesellschafterversammlung der Eurohafen Emsland GmbH hat mit Beschluss vom 22.12.2009 den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 festgestellt und der Geschäftsführung Entlastung erteilt.

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Jahresfehlbetrag 2008 sowie den Verlustvortrag mit der Kapitalrücklage zu verrechnen.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft „Volbers Vehmeyer Kollegen GmbH“ in Lingen hat mit Datum vom 18.09.2009 folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – und den Lagebericht unter Einbeziehung der Buchführung der Eurohafen Emsland GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2008 geprüft. Durch § 25 Abs. 1 Satz 2 EigVO Nds. wurde der Prüfungsgegenstand erweitert. Die Prüfung erstreckt sich danach auch auf die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darauf, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht, über die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, über die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft sowie darüber, ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird, abzugeben.“

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB und nach § 25 EigVO Nds. unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden und dass mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Gesellschaft Anlass zu Beanstandungen geben sowie ob die Gesellschaft wirtschaftlich geführt wird.