

# Gemeinde Sögel

## Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“

### URSCHRIFT BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet  
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

#### Planungsgemeinschaft Lehmmaus und Buhr

hellkampshöhe 21  
49751 sögel  
tel 05952-903964  
fax 05952-903965  
lehmmaus@t-online.de



weidenweg 27 c  
26789 leer  
tel 0491-9791638  
fax 0491-9791645  
mail@planungsbuero-buhr.de  
www.planungsbuero-buhr.de

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“, Gemeinde Sögel

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
<b>I. Grundlagen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	5
<b>II. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Öffentliche Verkehrsflächen	9
5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	9
6. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB	10
7. Hinweis	10
<b>III. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>11</b>
1. Öffentliche Belange	11
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	11
1.2 Umweltbelange	12
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung	15
1.4 Belange der Landwirtschaft	16
1.5 Belange der Forstwirtschaft	16
2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	17
3. Flächenbilanz	18
<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>19</b>
<b>Anlagen/Anhänge</b>	
<b>Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes</b>	<b>20</b>
<b>Anhang 1: Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit</b>	
<b>Anhang 2: Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)</b>	

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“, Gemeinde Sögel**

### **I. Grundlagen des Bebauungsplanes**

#### **1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt auf derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 95/3 und 121/2 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Sögel) an der Straße „Tannenkamp“ ca. 10 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Die etwa 1,25 ha große Fläche schließt sich im Nordosten Sögels unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und wird derzeit als Maisacker genutzt. Derzeit sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 71 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden an Waldflächen an. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Flächen (Freiflächen in Waldrandnähe) wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wird als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nordöstlich der endausgebauten Straße „Tannenkamp“. Um die Erschließung der rückwärtig zum „Tannenkamp“ gelegenen Grundstücksflächen sicherstellen zu können, ist der Bau einer Stichstraße mit Wendeanlage vorgesehen.

Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen am Ortsrand in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumbildung der Bevölkerung.

Im westlichen Gemeindegebiet Sögels stehen derzeit in einem größeren Bebauungszusammenhang noch ca. 27 Baugrundstücke zur Verfügung<sup>1</sup>. Dagegen soll die mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ initiierte Erschließung von ca. 10 Wohnbaugrundstücken die vorhandene Nachfrage nach größtenteils großzügig geschnittenen Grundstücken in ruhiger Waldrandlage decken.

<sup>1</sup> Noch zur Verfügung stehende Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Sögel:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56 „Das neue Land“: ca. 5 Bauplätze
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 „Das neue Land“, 1. Erweiterung: ca. 15 Bauplätze
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“: ca. 7 freie Bauplätze

Für die Gemeinde Sögel prognostiziert der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung, entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2025 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sögel, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am 12.08.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ gefasst. Zum Bebauungsplan ist gemäß § 2 a (2) BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Die 110. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt.

## **2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 umfasst eine ca. 1,25 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Für sie gilt der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Diesem Grundsatz wird bei der Abgrenzung Rechnung getragen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Südwesten durch die Straße Tannenkamp,
- im Nordwesten durch einen wassergebunden befestigten Forstweg und sich daran anschließende Waldflächen,
- im Nordosten durch Waldflächen,
- im Südosten durch Wohnbebauung am Tannenkamp und hinterliegenden großzügig geschnittenen Gartenflächen..

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes stellt für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Aufgrund der geplanten Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ ist ein 'Entwickeln' aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 110. Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

#### 4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Emsland ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2000) heranzuziehen.

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Erholung; ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (Waldflächen) grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“.

#### 5. Bestandssituation

##### Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sögel nördlich der K 124 und unmittelbar östlich der Straße Tannenkamp. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ werden fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Lediglich entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze reicht die Waldgrenze der angrenzenden Forstflächen wenige Meter in das Plangebiet hinein. Nach Nordwesten und Nordosten schließen sich Waldflächen an.

Die plangebietsnahe Bebauung wird geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit überwiegend neuzeitlich gestalteten Hausgärten. Lediglich nach Südosten bis zur K 124 schließen sich Grundstücke an, deren Zuschnitt, Bebauung und Nutzung bis heute Bezüge zur forst- und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Ortsrandbereich erkennen lässt.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße Tannenkamp, die über die K 124 an das überörtliche Straßennetz angeschlossen ist. Im Nordwesten tangiert das Plangebiet ein wassergebunden befestigter Forstweg. Eine ehemals vorhandene Wegeverbindung vom Tannenkamp entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurde in den letzten Jahren mit in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen.

##### Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Der LRP enthält keine flächenbezogenen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“.

##### Umweltbezogene Schutzgüter

Bestandsbezogene Daten zu den Schutzgütern „Mensch“, „Tiere und Pflanzen“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“, „Landschaftsbild“ sowie „Kultur- und Sachgütern“ sind im der Begründung anliegenden Umweltbericht (Kapitel 3.) erfasst.

### Altlasten

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekanntes Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten sind die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen (Grundpflichten gemäß § 4 BBodSchG). Evtl. anfallendes Bodenaushubmaterial darf am Herkunftsort wieder verwendet werden, sofern die Regelungen der Bundesbodenschutzverordnung, insbesondere die Prüf- und Vorsorgewerte dem nicht entgegenstehen. Die Verwertung oder Beseitigung des Bodens (z.B. Aufbringung auf Flächen zum Nutzen der Landwirtschaft) unterliegt den abfallrechtlichen Vorschriften und ist der unteren Abfallbehörde, Landkreis Emsland, nachzuweisen.

## II. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen grundsätzlich dazu, die in Kapitel I.1 dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes zu verwirklichen. Sie sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet gewährleisten. Die Zielsetzungen der einzelnen Festsetzungen werden im Folgenden dargelegt.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 71 werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für die Entwicklung der Flächen zum allgemeinen Wohngebiet spricht neben dem in der Gemeinde Sögel vorhandenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken

- die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes am Wald- und Ortsrand
- die gleichfalls gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Lebensmittelgeschäft, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs)
- die Gebietseigenschaften der angrenzenden Baugebiete,
- und die Art der Erschließung (Stichstraße).

Das für den Bebauungsplan Nr. 71 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. differierende Grundstücksgrößen, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann. Gemäß den Zielvorstellungen, soll die Bebauung des Plangebietes vorwiegend dem Wohnen dienen. Aus diesem Grund sind in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (2) BauNVO nur Wohngebäude allgemein zulässig. Alle anderen gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind i.S. von § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Zum darüber hinaus gehenden Schutz der geplanten Wohnnutzung werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (*Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen*) auf der Grundlage des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die

Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt.

Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein „Sich Einfügen“ der geplanten Bebauung in die Umgebung.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert auf 0,3 festgesetzt. Damit können 30% der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Überschreitungen der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO sind zulässig.

#### Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist in Anlehnung an die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauung ein Vollgeschoss zulässig.

#### Höhe baulicher Anlagen

Um eine orts- und landschaftsgerechte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$ ) auf 8,50 m beschränkt. Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstücks angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen, Schornsteine usw.) sind zulässig.

Die Gemeinde Sögel möchte der weit verbreiteten Unsitte von Bodenaufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen im Vorfeld der Realisierung von Baumaßnahmen wirksam entgegenzutreten. Um Bodenauftrag im Plangebiet zu minimieren wird festgesetzt, dass die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss maximal 40 cm über Oberkante fertige Fahrbahndecke der angrenzenden Erschließungsstraße (gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte) hinausgehen darf. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz und minimiert durch Bodenaufträge verursachte Probleme bei der Oberflächenentwässerung.

#### Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung des durch die angrenzende Bestandsbebauung vorgegebenen Gebietscharakters, wird die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB auf zwei beschränkt. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte, als eigenständig nutzbarer Gebäudeteil, als ein Wohngebäude.

### **3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zum Tannenkamp, zur geplanten Stichstraße und zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist bestandsorientiert ein Baufluchtabstand von 5 m einzuhalten.

Für die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dient die Festsetzung der offenen Bauweise ebenfalls dem „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in das Ortsbild.

#### **4. Öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Erschließung der nicht direkt am Tannenkamp gelegenen Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes ist der Bau eines etwa 130 m langen Erschließungsstiches (Planstraße A) notwendig. Die Trassenbreite beträgt 7 m. Die am Ende der Planstraße A geplante Wendeanlage (Wendekreis von 18 m) ist für 3 - achsige LKW (z. B. Müllfahrzeuge) ausreichend bemessen.

Der Straßenquerschnitt der Planstraße A kann entsprechend dem Typ AW 1 (Anliegerweg)<sup>2</sup> bemessen werden. Der Querschnitt ist dabei als Grundtyp zu verstehen. Da hier ein verkehrsberuhigter Ausbau zu empfehlen ist, sollte nach dem Mischungsprinzip eine höhen- gleiche Fahrbahn erstellt werden, die nicht durch Borde begrenzt wird. Diese kann außer von Kraftfahrzeugen auch von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden.

Die Gemeinde Sögel möchte sich die Option offen halten, die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden, großzügig geschnittenen Gartenlandflächen zukünftig in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen und über eine Verlängerung der Planstraße A zu erschließen. Aus diesem Grund wird von der geplanten Wendeanlage ein Erschließungsstich bis an die südöstliche Plangebietsgrenze herangeführt.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden.

Das Plangebiet ist über den Tannenkamp an die K 124 und damit das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Im nahe gelegenen Zentrum von Sögel sind Bushaltestellen vorhanden, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet ist.

#### **5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB**

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ verläuft ein Waldrand. Einige der Waldbäume stehen ganz oder teilweise innerhalb des Plangebietes. Zum Schutz und langfristigen Erhalt des Waldrandes wird ein 10 m breiter Streifen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Die Breite des festgesetzten Schutzstreifens orientiert dabei an der Kronentraufe der entlang des Waldrandes stockenden Bäume.

<sup>2</sup> Gemäß den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE) 85/95, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB textlich festgesetzt, dass innerhalb des Waldrand-Schutzstreifens Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind.

## **6. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB**

Im Nordwesten tangiert ein Forstweg das Plangebiet. Dieser besitzt Bedeutung für die Naherholung. Zur Abschirmung zur geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 ist entlang der gesamten nordöstlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9 (1) 25 a BauGB eine dreireihige, dichte Anpflanzung in einer Breite von 4 m aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern vorgesehen. Es ist ausdrücklich nicht zulässig, die geplanten Heckenstrukturen für Ein- und Ausfahrten bzw. fußläufige Zu- und Ausgänge vom Forstweg zu den privaten Grundstücksflächen zu unterbrechen.

Die geplante Strauchhecke gewährleistet neben einer optischen Abschirmung zum nordwestlich verlaufenden Forstweg eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des geplanten Baugebietes. Infolge des Verzichts von Baumpflanzungen bei Anlage der Strauchhecke, bleibt eine wichtige Flugschneise für die im Waldrandbereich festgestellten Fledermausarten erhalten.

## **7. Hinweis**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Aus diesem Grunde wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Die aufgrund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91, Meppen) zeitweise entstehenden Immissionen sind hinzunehmen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

#### **1. Öffentliche Belange**

##### **1.1. Verkehrliche und technische Erschließung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung (§ 1 (6) 8 e BauGB) sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 (6) 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasnetz und an das Fernmeldenetz,
- die Erreichbarkeit der Grundstücke für die Müllabfuhr und die Post,
- den Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation,
- eine geordnete Oberflächenentwässerung und
- einen ausreichenden Feuerschutz.

Dies ist gewährleistet.

##### Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

##### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und an das im Bereich des Tannenkamps vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

##### Wasserversorgung:

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sögel angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Hümmling.

##### Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Als Löschwasserversorgung müssen 13 l/sec für eine Löschzeit von mindestens zwei Stunden zur Verfügung stehen. Der Abstand der Hydranten zu den einzelnen Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

##### Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

**Abfallbeseitigung:**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Emsland. Abfälle, die der Landkreis Emsland nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

**Abwasserbeseitigung:**

Das Plangebiet wird an das Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen. Träger der zentralen Abwasserbeseitigung ist die Samtgemeinde Sögel.

**Oberflächenentwässerung:**

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Sögel. Die Entwässerungsplanung wurde von Rücken & Partner Ingenieure, Meppen, im Frühjahr 2011 erstellt.

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist im März 2011 eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet erarbeitet worden (s. Anhang 1). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden für eine Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers nicht geeignet ist.

Die Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht daher vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über die in der Planstraße A geplante Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Möglich sind Einrichtungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen (z. B. Regenwasserzisternen).

**Telekommunikation:**

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG, T-Com. Rechtzeitig vor Baubeginn ist die Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordwest (PTI 11), zu benachrichtigen.

## **1.2 Umweltbelange**

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht, der dieser Begründung als Anhang 2 beigelegt ist, beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in den Bebauungsplan zu übernehmenden grünordnerischen Maßnahmen dar.

### Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der im August 2010 ermittelten Bestandssituation heranzuziehen und der Planung gegenüberzustellen. Entsprechend der beschriebenen Bestandssituation werden die Belange von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 beeinträchtigt. Diese Beein-

trüchtigungen entstehen bei Realisierung des Baugebietes durch die Überbauung vegetationsbestimmter Biotoptypen (Ackerflächen), die großflächige Versiegelung des anstehenden Bodens (Straßen- und Hausbau), damit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus werden durch die geplante Siedlungsentwicklung ländlich geprägte Freiflächen im Ortsrandbereich weitgehend überformt.

Demgegenüber werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 wie folgt beachtet:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv landwirtschaftlich genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von teilerschlossenen Flächen Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum langfristigen Erhalt der vorhandenen und an das Plangebiet angrenzenden Waldränder (Waldrandschutzstreifen, Strauchhecke nach Nordwesten).
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise festgesetzt.
- Minimierung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer bedarfsgerechten GRZ von 0,3.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).
- Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt ausschließlich über die Planstraße A (nicht über den angrenzenden Forstweg).
- Die gemäß § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzte Strauchhecke gewährleistet eine landschaftsgerichtete Ein- und Durchgrünung des Baugebietes.
- Infolge des Erhalts der wertgebenden Gehölzstrukturen Wald/Waldrand) wird das Lebensraumpotential für die dort lebenden Fledermaus- und Brutvogelpopulationen planungsbedingt nicht wesentlich negativ verändert.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Abrundung im Gemeindegebiet Sögels. Die Planung nimmt anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, landwirtschaftliche Restfläche in Anspruch und berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und vermeidet damit die weitere Zersiedelung der Landschaft.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 keine ausreichend großen Flächen für die vollständige Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB zum Teil außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 3.535 Werteinheiten). Hierfür stehen im Kompensationsflächenpool an der Nordradde noch ausreichend große Flächen zur Verfügung.

Zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung trägt die streng bedarfsgerechte Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl, aber auch die Zulässigkeit von flächen-

sparenden Bauweisen (Doppelhäuser) bei. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB). Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des neuen Baugebietes gewährleisten sie ein 'Sich Einfügen' der Bebauung in das derzeitige Ortsbild.

### Immissionen

**Verkehrsimmissionen:** Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen.

Da erheblich lärmemittierende Nutzungen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des geplanten Baugebietes (ca. zehn Baugrundstücke und der Art der Erschließung (Stichstraße), ist der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

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

**Geruchsimmissionen:** Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie

abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Entsprechend den Maßgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind die von in einem Radius von 600 m um die geplante Wohnbebauung herum vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen zu beurteilen. In einem Radius von 600 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Es handelt sich um einen Schweinemastbetrieb, dessen Tierhaltungsanlagen ca. 480 m nördlich des Plangebietes am Loruper Weg realisiert wurden.

Aufgrund der Tatsache, dass die im Bereich Tannenkamp/Loruper Weg vorhandene Wohnbebauung einen geringeren Abstand (bis ca. 390 m) zu den genannten Tierhaltungsanlagen einhält, ist davon auszugehen, dass auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 keine unzumutbaren Geruchsimmissionen einwirken. Die Wohnbauflächenentwicklung stellt daher auch keine Einschränkung bezüglich evtl. zukünftiger betrieblicher Umgestaltungen des Hofes dar.

Unvermeidbare und in der Regel temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

### **1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse**

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 71 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1,12 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes insbesondere die Entwicklung des Grundzentrums Sögel gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB).

Die zielsetzende Nutzung im Plangebiet (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Nachteilige Auswirkungen aus dem Plangebiet sind zukünftig nicht zu erwarten.

#### Spielplatz

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und der jungen Menschen, erfordern die Bereitstellung ausreichender privater und öffentlicher Spielflächen.

Der Bedarf wurde im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBl. S.29) geregelt. Das NSpPG wurde gemäß Artikel 2 des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 aufgehoben. Eine Verpflichtung zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ besteht nun seitens der Gemeinde Sögel nicht mehr.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich südlich der K 124, sind also für die Kinder aus dem Plangebiet nicht gefahrlos zu erreichen. Allerdings stehen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes weitläufige Wald- und andere Freiflächen für das Kinderspiel zur Verfügung. Unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse ist ein ausreichendes Angebot an Spielflächen als gewährleistet anzusehen.

#### **1.4 Belange der Landwirtschaft**

Gemäß § 1 a (2) BauGB sind landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen (Umwidmungssperrklausel).

Die Gemeinde Sögel ist historisch-strukturell von der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Der tief greifende Wandel der letzten Jahrzehnte in der Landwirtschaft ist auch am Erscheinungsbild der Gemeinde Sögel abzulesen. In diesem Zusammenhang sind die Aufgabe vieler landwirtschaftlicher Betriebe, die grundlegenden strukturellen Veränderungen in der Agrarwirtschaft und die deutlichen Verstädterungstendenzen, insbesondere am Ortsrand von Sögel, zu nennen.

Die Flächen im Plangebiet wurden bis Oktober 2010 intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker). Die städtebauliche Entwicklung im Nordosten Sögels ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Westen und Süden bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Neben den bestehenden Nutzungskonflikten (Intensivlandwirtschaft/Wohnen) spricht auch die isolierte Lage des relativ kleinen Schlags für die hier planungsrechtlich vorbereitete Umnutzung. Nach Nordwesten und Nordosten grenzen Waldflächen an die landwirtschaftliche Restfläche an. Zur Bewirtschaftung der Flächen befuhr der die Fläche bewirtschaftende Landwirt vom ca. 480 m nördlich gelegenen Hof am Loruper Weg bis zum Plangebiet schmale Anliegerstraßen mit schwerem Gerät (Gefährdung, Lärm, Verschmutzung).

Die Herausnahme der Flurstücke 95/3 und 121/2 tlw. (Flur 3, Gemarkung Sögel) aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb des Schweinemastbetriebes am Loruper Weg nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

#### **1.5 Belange der Forstwirtschaft**

Zu den im Nordwesten und Nordosten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 angrenzenden Waldflächen sind zum Schutz der im Plangebiet lebenden Bevölkerung

vor Waldbränden und Windwurf ausreichende Abstände vorgesehen. Nach Nordwesten beträgt der Abstand ca. 18,5 m zwischen Baugrenze und Waldrand, im Nordosten mindestens 9 m, teilweise 10 m. Nach Auffassung der Gemeinde Sögel ist aus Gründen der Gefahrenabwehr für Gebäude ein Schutzabstand für Wald, der über den Abstand zu angrenzenden Gebäuden hinausgeht grundsätzlich nicht erforderlich. Danach stellen Waldbrände und auch umstürzende Bäume keine Gefahr dar, die über die üblichen Gefahren hinausgehen. Diese Vorgehensweise beachtet den Grundsatz nach § 1 a (2) 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist (Bodenschutzklausel).

Der ordentliche Forstbetrieb ist so durchzuführen, dass benachbarte Grundstücke nicht beeinträchtigt werden (Verkehrssicherungspflicht). Aus haftungsrechtlicher Sicht resultieren aus dem Heranrücken von Bebauung an vorhandene Waldflächen in der Regel erhöhte Anforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht des Waldbesitzers. Je näher ein Waldbestand an Straßen und Bebauung heranrückt und je mehr der Wald für den Verkehr geöffnet wird, desto umfangreicher werden die Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers<sup>3</sup>.

Aufgrund der Tatsache, dass im Nordwesten ein Forstweg an das Plangebiet angrenzt, der bereits heute in nicht unerheblichem Maße auch der Naherholung dient, ist bereits eine hohe Sicherheitserwartung an die im Waldrandbereich stockenden Bäume abzuleiten, die durch das Heranrücken der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ geplanten Wohnbebauung nicht wesentlich erhöht wird.

Der entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Wald befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sögel. Hier wird, unmittelbar nordöstlich des Plangebietes, eine öffentliche Zuwegung zu den rückwärtigen Grundstücksflächen der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Privatgrundstücke als Ersatz für die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 teilweise in Anspruch genommene Trasse im Bereich des Flurstücks 121/2 geschaffen. Die Gemeinde Sögel wird hinsichtlich der zukünftig gegebenen, erhöhten Sicherheitserwartung (Bebauung, öffentliche Zuwegung) in diesem Bereich, ihrer gesetzlichen Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Insgesamt werden die Belange der Forstwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigt.

## **2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials**

Der Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind in relativ geringem Umfang zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang

<sup>3</sup> Breloer, Helge: Verkehrsicherungspflicht im Erholungswald. <http://www.baeumeundrecht.de/vsp/ziffer18.htm> [Zugriff 17.03.2011]

bebauten Ortslage wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 71 vorbereiteten Eingriffe erfolgt im nahe gelegenen Kompensationsflächenpool an der Nordradde. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ hat eine Größe von ca. 1,25 ha.

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	11.210 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 860 m <sup>2</sup>	
davon Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB: 475 m <sup>2</sup>	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>12.510 m<sup>2</sup></b>

#### Hinweis

Vorstehende Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan; sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

## Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer.

Sögel, den 13.02.2012



Dipl.-Ing. Barbara Lehmhaus



Leer, den 13.02.2012



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

PLANUNGSBÜRO



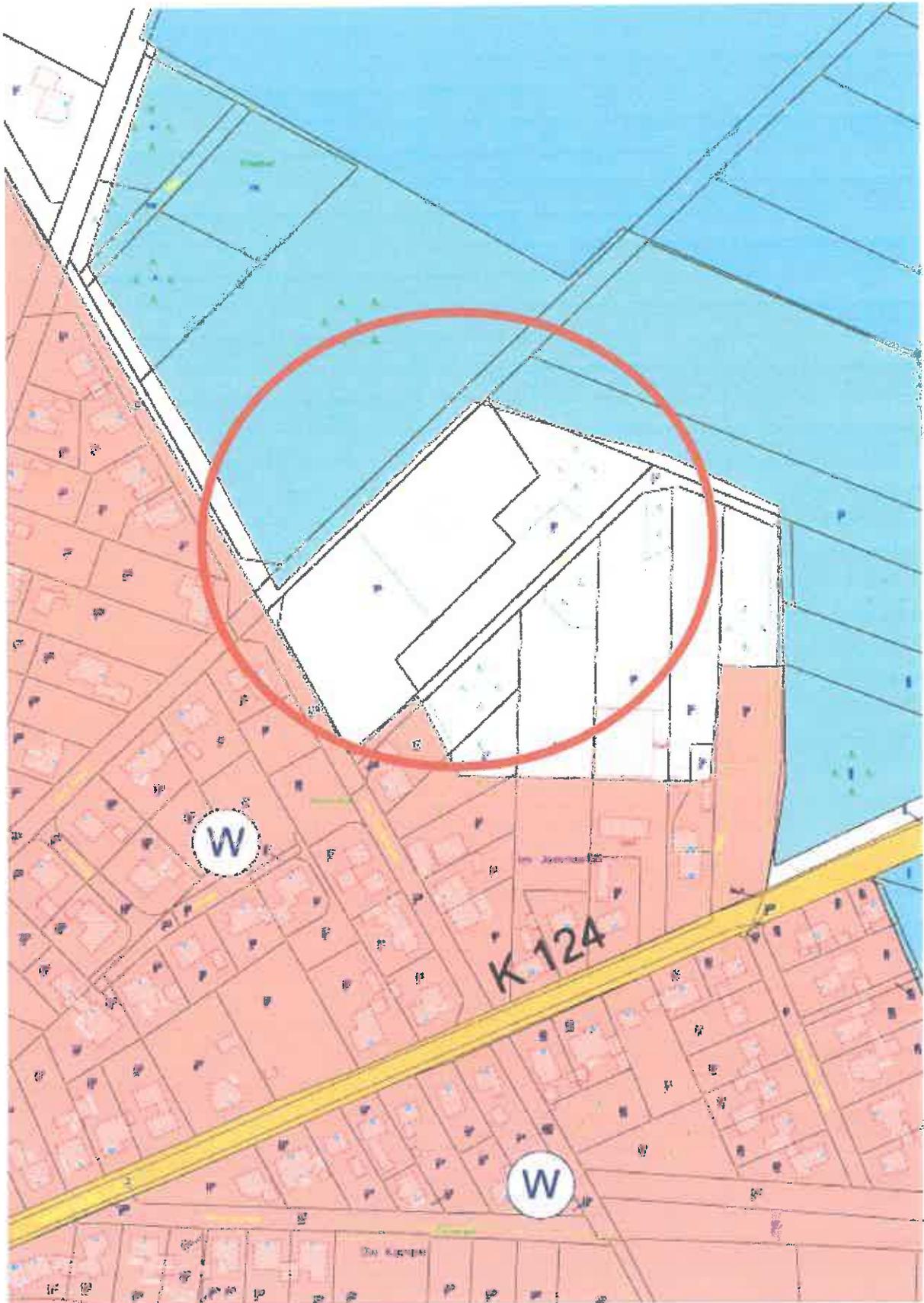
Der Rat der Gemeinde Sögel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 07.02.2012 zugestimmt.

Sögel, den 07.02.2012



Gemeindedirektor

**Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes  
(M. ca. 1 : 5.000)**



## **Anhang 1:**

### **Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit**

Büro für Geowissenschaften  
Meyer & Overesch GbR  
Südstr. 26 b



49751 Sögel

## **Bodenuntersuchungen in Sögel**

### **Entwässerung Neubaugebiet**

**Projekt: 0492-2011**

### **Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser**

**Auftraggeber:** Samtgemeinde Sögel  
Ludmillenhof  
49751 Sögel

**Auftragnehmer:** Büro für Geowissenschaften  
M&O GbR  
Südstraße 26 b  
49751 Sögel

**Bearbeiter:** Dr. rer. nat. Mark Overesch

**Datum:** 28. März 2011

1	Anlass der Untersuchung .....	2
2	Untersuchungsunterlagen .....	2
3	Geologische und bodenkundliche Verhältnisse .....	2
4	Durchführung der Untersuchungen .....	3
5	Ergebnisse der Untersuchungen .....	3
5.1	Bodenverhältnisse .....	3
5.2	Grundwasserverhältnisse .....	3
5.3	Wasserdurchlässigkeit .....	4
6	Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser .....	4
7	Schlusswort .....	4

## 1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR, Sögel, wurde von der Samtgemeinde Sögel beauftragt, im Bereich eines Neubaugebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 71 „Tannenkamp“ eine Untersuchung im Hinblick auf die Eignung des Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser durchzuführen. Für die Planung der Versickerungsanlage sind der Durchlässigkeitsbeiwert des anstehenden Bodens und der Grundwasserflurabstand maßgebend.

## 2 Untersuchungsunterlagen

- Lageplan 1:2000
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3111 Sögel
- Bodenübersichtskarte 1:50.000, Blatt L3110 Sögel
- Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000
- Ergebnis Rammkernsondierung
- Ergebnis Versickerungsversuch

## 3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist laut Geologischer Karte 1:25.000 im Tiefenbereich bis 2 m unter GOK geprägt von Geschiebelehm.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 tritt auf der untersuchten Fläche als Bodentyp Pseudogley-Podsol auf.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000 bei  $>27,5 - 30$  mNN. Aus der Geländehöhe von rd. 38 mNN resultiert somit ein mittlerer Grundwasserflurabstand zwischen 8 und 10,5 m.

## 4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurde am 15.03.2011 an dem auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Ansatzpunkt eine Rammkernsondierung bis in eine Tiefe von 3,00 m unter GOK niedergebracht. Potenziell vorkommendes Grundwasser wurde im Bohrgut ermittelt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ ) des Bodens wurde am Standort der Rammkernsondierung über einen Versickerungsversuch im Bohrloch mittels Feldpermeameter ermittelt. Hierzu wurde neben dem Ansatzpunkt der Rammkernsondierung eine Bohrung mit dem Edelmannbohrer niedergebracht ( $\varnothing = 11$  cm). Die Messung erfolgte in 0,60 bis 0,72 m Tiefe (VU1, RKS1), mit einem konstanten Wasserstand über Bohrlochsohle.

Die Eignung des untersuchten Standortes im Hinblick auf eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser (DWA, 2005) geprüft.

## 5 Ergebnisse der Untersuchungen

### 5.1 Bodenverhältnisse

In der Rammkernsondierung (Anlage 2) wurde zwischen 0 und 0,60 m unter GOK ein humoser Oberboden aus mittelsandigem, schwach feinkiesigem Feinsand angetroffen. Darunter lagert bis zur Endteufe bei 3,00 m unter GOK Geschiebelehm, der als stark schluffiger, toniger, schwach feinkiesiger Feinsand ausgebildet ist. Ab einer Tiefe von 2,00 m unter GOK tritt stellenweise Stauwasser auf und der Geschiebelehm zeigt hier farblich Stauwassermerkmale (Pseudovergleyung).

### 5.2 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen am 15.03.2011 wurde in der Bohrung bis zur Endteufe von 3,00 m unter GOK kein freies Grundwasser angetroffen (Anlage 2). Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des Geschiebelehms ist davon auszugehen, dass in dieser Tiefe auch bei maximalen Grundwasserständen kein freies Grundwasser auftritt.

### 5.3 Wasserdurchlässigkeit

Der im Feld im Bereich des oberflächennah auftretenden Geschiebelehms gemessene Durchlässigkeitsbeiwert ( $k_f$ -Wert) liegt bei  $3,3 * 10^{-7}$  m/s (VU1, RKS1, 0,60 – 0,72 m Tiefe, Anlage 3). Dieser Wert ist nach DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit kann der  $k_f$ -Wert mit  $6,6 * 10^{-7}$  m/s angesetzt werden.

### 6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Die Wasserdurchlässigkeit des zwischen 0,60 und 3,00 m unter GOK auftretenden Geschiebelehms liegt mit einem  $k_f$ -Wert von  $6,6 * 10^{-7}$  m/s unter dem nach DWA-A 138 geforderten Mindestwert von  $1 * 10^{-6}$  m/s. **Der untersuchte Standort eignet sich daher nicht für den Betrieb einer Anlage zur Versickerung von Niederschlagswasser.**

### 7 Schlusswort

Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Gutachter sofort zu informieren.

Falls sich Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder nur abweichend erörtert wurden, ist der Gutachter zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern.

Sögel, 28. März 2011



Dr. rer. nat Mark Oversch

## **Literatur**

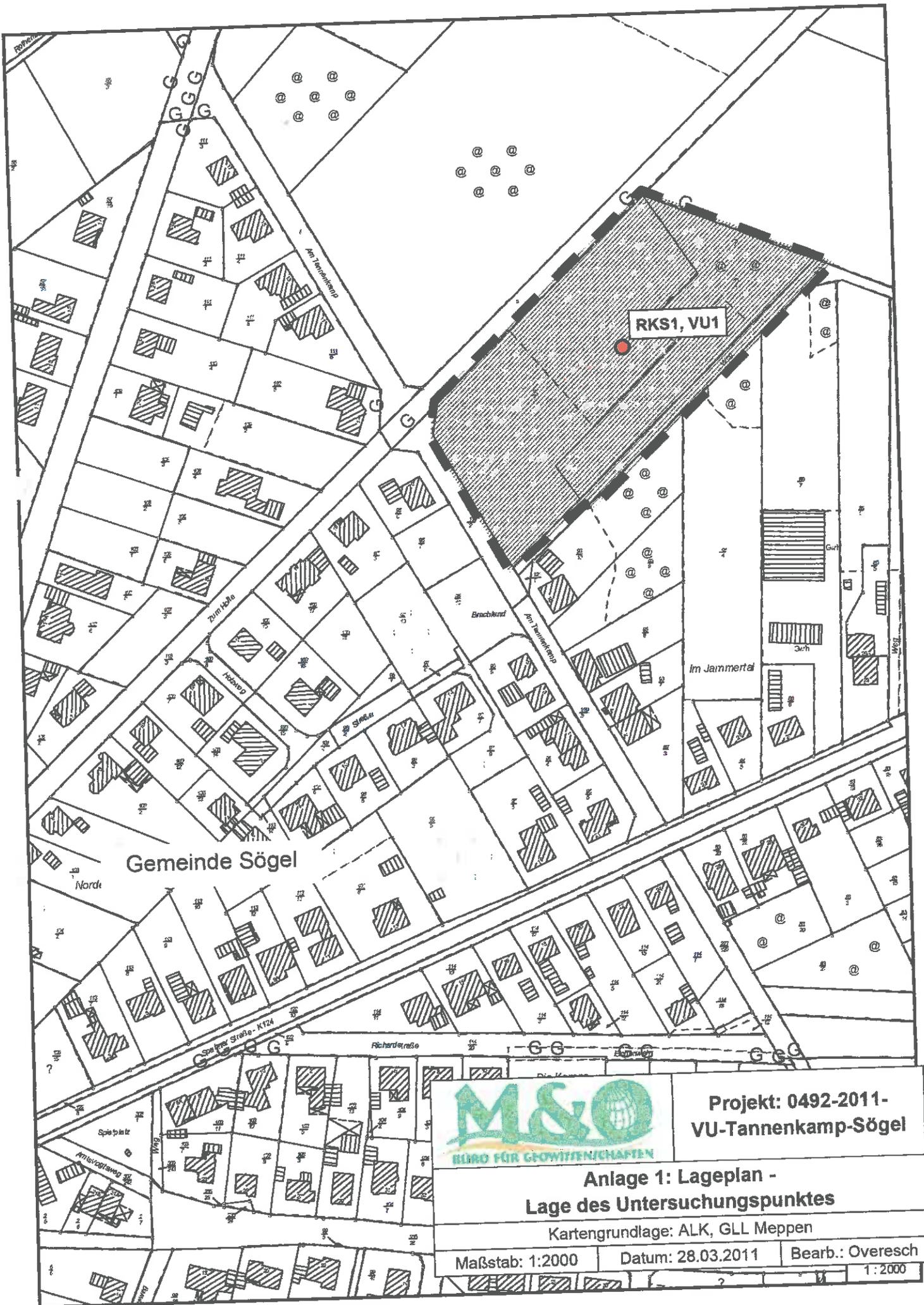
DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

## **Anlagen**

Anlage 1: Lage des Untersuchungspunktes

Anlage 2: Bohrprofil der Rammkernsondierung

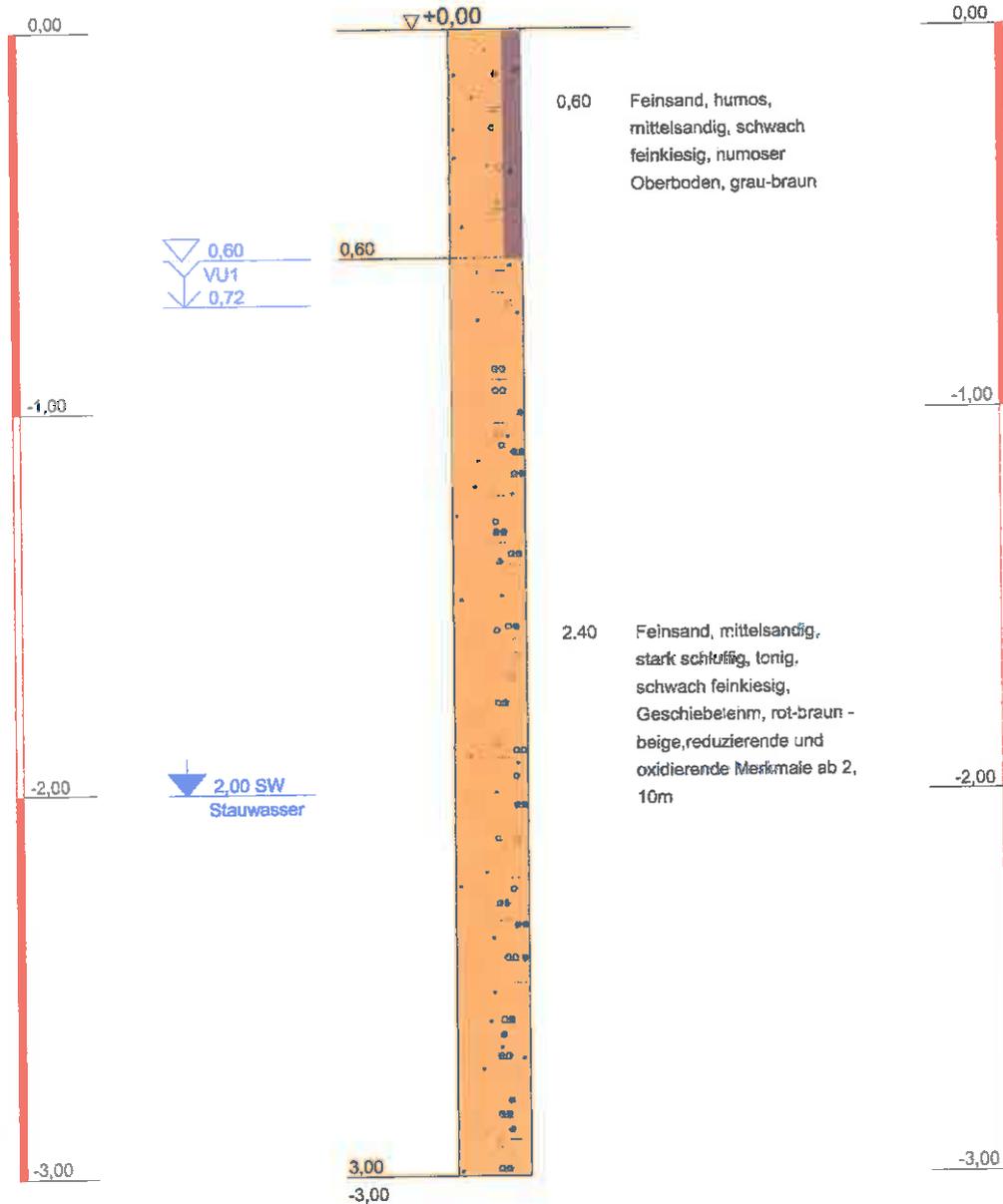
Anlage 3: Ergebnis des Versickerungsversuches



RKS 1  
gemäß DIN 4021

GOK

GOK



Büro für Geowissenschaften

Meyer und Overesch GbR

Südstr. 26 b  
49751 Sögel

Tel.: 05952/903388 / Fax: 05952/903391

e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:

Bebauungsplan Nr.71 "Tannenkamp"

Planbezeichnung:

Rammkernsondierung zur Erkundung  
des Untergrundes

Plan-Nr: Anlage 2

Projekt-Nr: 0492-2011

Datum: 15.03.2011

Maßstab: 1 : 19

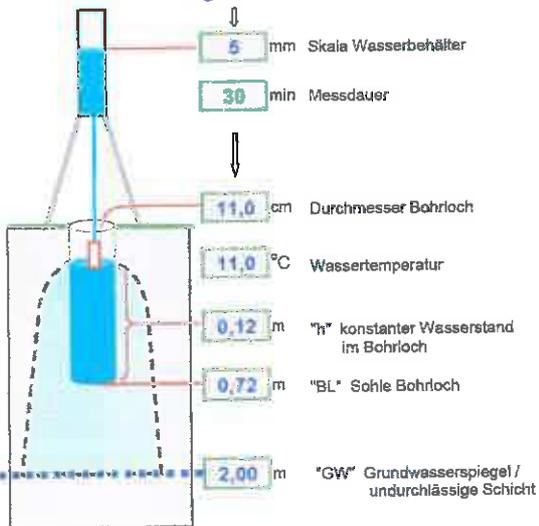
Bearbeiter: Albers

**Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes ( $k_r$ -Wert)**  
nach der Methode  
**Versickerung im Bohrloch**  
WELL PERMEAMETER METHOD

**Geländedaten**

**Projekt:** 0482-2011, Anlage 3  
**Sonderpunkt:** VU1  
**Datum:** 15.03.2011  
**Bearbeiter:** Albers

**Eingabewerte**



© Geotechnisches Büro Wilschut 2007  
www.wilschut.de

**Kalkulation**

**Randbedingungen - Zwischenwerte :**

Versickerungsmenge	48 ml	Durchmesser Messzylinder:	110 mm
Versickerungszeit	1800 sec		
Infiltrationsrate "Q"	0,0 ml/s	↔	2,7E-8 m³/s
Radius Bohrloch "r"	0,06 m		
Wert "h"	0,12 m		
Wert "H"	1,40 m	H = Abstand GW - Wasserstand im Bohrloch	
Wert "v"	1,3	Wasserviskosität im Bohrloch	
		Wasserviskosität bei 20°C	

für  $H > 3h$  gilt I:  $k_{0a} = k_r = \frac{QV}{2\pi d^2} \left\{ \ln \left[ \frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r}\right)^2 + 1} \right] - \frac{\sqrt{1 + \left(\frac{h}{r}\right)^2}}{\frac{h}{r}} + \frac{1}{\frac{h}{r}} \right\}$  [m/s] 3,3E-7 WAHR

für  $h \leq H \leq 3h$  gilt II:  $k_{0a} = k_r = \frac{QV}{2\pi d^2} \left[ \frac{\ln\left(\frac{h}{r}\right)}{\frac{h}{r}} + \frac{1}{2} \left(\frac{h}{H}\right)^2 \right]$  [m/s] 7,1E-8 FALSCH

für  $H < h$  gilt III:  $k_{0a} = k_r = \frac{QV}{2\pi d^2} \left[ \frac{\ln\left(\frac{h}{r}\right)}{\left(\frac{h}{H}\right)^2 - \frac{1}{3}\left(\frac{h}{H}\right)^3} \right]$  [m/s] \*) FALSCH

**berechneter  $k_r$ -Wert nach Formel I, da  $H > 3h$  :**  
 **$3,3 \cdot 10^{-7}$  m/s**  
entspricht 1,2 mm/Stunde  
entspricht 2,8 cm/Tag

\*) EARTH MANUAL: U.S.Department of the Interior, Part 2, Third Edition, P.1234-5, Denver, Colorado 1990.

**Anhang 2:**

**Umweltbericht  
incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)**

# UMWELTBERICHT

zum

## Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ Gemeinde Sögel

### Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

hellkampshöhe 21  
49751 sögel  
tel 05952-903964  
fax 05952-903965  
lehmhaus@t-online.de



planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

weidenweg 27 c  
26789 leer  
tel 0491-9791638  
fax 0491-9791645  
[mail@planungsbuero-buhr.de](mailto:mail@planungsbuero-buhr.de)  
[www.planungsbuero-buhr.de](http://www.planungsbuero-buhr.de)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>2</b>
1. Einleitung	3
1.1 Der Umweltbericht in der Bauleitplanung	3
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrelevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	5
3.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild	6
3.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3.1.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	9
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	10
3.2.1 Schutzgut Mensch	11
3.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild (Eingriffsregelung)	11
3.2.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	16
3.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	16
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.4 Untersuchung von Planungsalternativen	18
4. Methodik der Umweltprüfung	18
5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	18
6. Zusammenfassung	18
<b>Anlagen/Anhänge</b>	
<b>Anlage 1:</b> Bestandsaufnahme August 2010 (Biotoptypenkartierung)	20
<b>Anlage 2:</b> Kompensationsflächenpool an der Nordradde	21
<b>Anhang 1:</b> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	

## 1. Einleitung

### 1.1 Der Umweltbericht in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1 a BauGB<sup>1</sup> eine Umweltprüfung durchzuführen. Neben der Planbegründung ist gemäß § 2 a BauGB dem Entwurf jedes Bauleitplans ein separater Umweltbericht beizufügen. Dieser hat die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Gliederung des nachfolgenden Umweltberichtes orientiert sich an dem in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB genannten inhaltlichen Anforderungskatalog. Ergänzend behandelt dieser Umweltbericht die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG<sup>2</sup> und § 5 ff. NAGBNatSchG<sup>3</sup>.

### 1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt auf derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 95/3 und 121/2 (tlw.), Flur 3, Gemarkung Sögel) an der Straße „Tannenkamp“ ca. 10 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Das Plangebiet schließt sich im Nordosten Sögels unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und wird derzeit als Maisacker genutzt. Derzeit sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 71 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet grenzt im Osten und Norden an Waldflächen an. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Flächen (Freiflächen in Waldrandnähe) wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wird als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u>	11.210 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 860 m <sup>2</sup>	
davon Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 (1) 25 a BauGB: 475 m <sup>2</sup>	
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>	1.300 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>12.510 m<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau -).

<sup>2</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

<sup>3</sup> Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

## 2. Planungsrelevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert verschiedene Umweltschutzziele, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ sind u.a. die §§ 1 (5) und (6), § 1 a (u.a. die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG und § 5 ff. NAGBNatSchG), § 2 und § 2a BauGB beachtlich.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG<sup>4</sup>) wird für die Bauleitplanung subsidiär dort angewendet, wo keine Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes zum Bodenschutz gelten. Als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen ist der Boden nach § 1 (5) und (6) BauGB zu schützen und zu entwickeln. Mit der in § 1 a (2) BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel wird dieses Ziel deutlicher gefasst und mit dem EAG Bau um eine konkretisierende Regelung ergänzt, die neben der allgemeinen Forderung zur Begrenzung der Bodenversiegelung, Maßnahmen der Innenentwicklung als städtebauliches Entwicklungsziel festlegt. Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ berücksichtigen diese übergeordneten städtebaulichen Ziele (Einbeziehung teilweise erschlossener Flächen im Siedlungsrandbereich in den beplanten Innenbereich).

Mit dem EAG Bau wurde zum ersten Mal die Schutzbedürftigkeit des Menschen, als Teil der Umwelt, in die planerischen Betrachtungen mit einbezogen. In diesem Zusammenhang sind die geltenden Vorgaben für den Schallschutz (TA Lärm, DIN 18005) oder Luftschadstoffemissionen (TA Luft, EU-Richtlinien, 22./23. BImSchV) beispielhaft zu nennen.

### Fachplanungen/Gutachten/Richtlinien

**Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland (2000):** Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegt im Randbereich eines Vorsorgegebietes für Erholung; ein Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft (Waldflächen) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“.

**Landschaftsrahmenplan (LRP) Emsland (2001):** Im LRP sind die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen dargestellt.

**Flächennutzungsplan (FNP):** Im FNP der Samtgemeinde Sögel (i.d. Fassung vom 28.02.1979) wird das Vorhabengebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

<sup>4</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden zunächst die einzelnen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“, wenn notwendig, auch in dessen Umgebung, schutzgutbezogen ermittelt. Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes der betrachteten Flächen wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2004)<sup>5</sup> im August 2010 durchgeführt (vgl. Anlage).

Im Anschluss an die Beschreibung der Schutzgüter erfolgt die jeweilige Bewertung der Bestandssituation. Im Hinblick auf die notwendige Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes „Arten und Lebensgemeinschaften“ jedem Biotoptyp eine von sechs möglichen Wertfaktoren zugeordnet, wobei deren Wertigkeit von 5 bis 0 abnimmt (Wertstufe 5: sehr hohe Bedeutung; Wertstufe 4: hohe Bedeutung; Wertstufe 3: mittlere Bedeutung, Wertstufe 2: geringe Bedeutung, Wertstufe 1: sehr geringe Bedeutung, Wertstufe 0: weitgehend ohne Bedeutung) (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG, 1996)<sup>6</sup>. Auf der Grundlage dieses Wertstufenmodells werden in Kapitel 2.3.2.2 die planungsbedingten Umweltauswirkungen im Sinne des § 13 ff BNatSchG (Eingriffsregelung) bilanziert.

Anschließend an die Bestandsbeschreibung und -bewertung sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Null-Variante) der Planung zu prognostizieren (vgl. Kapitel 3.2 bzw. 3.3).

Neben der Ermittlung planungsbedingter Umweltauswirkungen muss der Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen aber auch zu Aufwertungseffekten durch die Planung enthalten.

#### 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

##### 3.1.1 Schutzgut Mensch

###### Wohnumfeld/Naherholungswert

Das Plangebiet liegt unmittelbar am nordöstlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sögel. Nach Nordwesten und Nordosten schließen sich Waldflächen an. Die plangebietsnahe Bebauung wird geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit überwiegend neuzeitlich gestalteten Hausgärten. Lediglich nach Südosten bis zur K 124 schließen sich Grundstücke an, deren Zuschnitt, Bebauung und Nutzung bis heute Bezüge zur forst- und landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Ortsrandbereich erkennen lässt.

###### Bewertung des Wohnumfeldes/Naherholungswert

Aus dem unmittelbaren Nebeneinander von landwirtschaftlichen Intensivflächen und Wohnbebauung ist immer ein gewisses Konfliktpotential abzuleiten. Infolge der Ackernutzung treten Beein-

<sup>5</sup> DRACHENFELS VON, OLAF (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen. Herausgeber: Niedersächsisches Landesamt für Ökologie (NLÖ) - Fachbehörde für Naturschutz -

<sup>6</sup> NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

trächtigungen des Wohnumfeldes durch Immissionen (Lärm- und Geruchsbelastungen infolge Ernte und Düngung) auf. Die vorhandenen forst-/landwirtschaftlichen Wegeverbindungen stellen, trotz bestehender insbesondere landschaftsästhetischer Vorbelastungen wichtige Elemente der Naherholung dar.

### 3.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild

#### Schutzgut Arten und Biotope

**Beschreibung:** Die Flächen im Plangebiet werden fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Maisacker (A) genutzt. Unmittelbar nordwestlich tangiert ein wassergebundener Forstweg (OVW), im Südwesten die Straße Tannenkamp (OVS) das Plangebiet. Nach Nordwesten und Nordosten schließen sich größere Waldflächen an. Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze reicht ein schmaler, aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzarten aufgebauter Waldrandstreifen (WRT) zum Teil in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 hinein. Die sich an diesen Waldrand anschließenden Waldflächen weisen einen sehr hohen Nadelholzanteil (WZ) (Fichte, Kiefer, Lärche) auf; durch forstliche Entnahmen ist nordöstlich des beschriebenen Waldrandes eine größere Lichtung entstanden. Der sich an den Forstweg im Nordwesten anschließende Wald in Höhe des Plangebietes ist als Eichen-Mischwald armer, trockener Sandböden (WQT) (Eiche, Buche, Fichte, Kiefer, Vogel-Kirsche) anzusprechen. Entlang des Forstweges stocken einzelne besonders alte Buchen und Eichen; das Bestandsalter der angrenzenden Waldflächen ist im Hinblick auf die forstlichen Umtriebszeiten deutlich geringer. Der östlich des Plangebietes verlaufende landwirtschaftliche Weg sowie der dort vorhandene Fuß- und Radweg sind mit Schotter befestigt. Nach Westen und Süden schließt sich Einfamilienhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten (OEL/PHZ) an; südöstlich des Plangebietes sind großzügig geschnittene Grundstücke mit heterogenen Nutzungsstrukturen vorhanden. Neben Ziergartenbereichen finden sich Obst- und Gemüsegärten und verschiedene Gehölzbestände (PHH).

**Bewertung:** Die intensiv für den Maisanbau genutzte Ackerfläche (A) besitzt nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope (Wertfaktor 1). Der im Nordosten teilweise ins Plangebiet hineinreichende Waldrand besitzt aufgrund der erfolgten forstlichen Holzentnahmen im unmittelbar nordöstlich angrenzenden Bereich und der damit einhergehenden Freistellung derzeit eine eingeschränkte Wertigkeit (Wertfaktor 4).

#### **Fauna**

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP liegt als gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag diesem Umweltbericht als Anlage bei.

Im Rahmen einer saP wird ein fest umrissenes Tierartenspektrum, über die allgemeine Eingriffsregelung hinaus, einem besonderen Prüfprogramm unterzogen. Die Aufgabe der saP besteht darin, zu prüfen, ob durch die geplante Baugebietsentwicklung das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Die saP schlägt ggf. Vermeidungsmaßnahmen vor und legt, wenn erforderlich, Ausnahmetatbestände gemäß § 45 BNatSchG dar.

Die Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte in Anlehnung an das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3 und 4 2008). Die Plangebietsflächen besitzen für die Tierartengruppen Fledermäuse und Vögel eine potentielle Eignung als Lebensraum. Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde im Frühjahr 2010 eine Brutvogel- und Fledermauserfassung auf der für den Bebauungsplan Nr. 71 vorgesehenen Fläche und angrenzenden Bereichen durchgeführt. Die Auswahl der Arten bei den anderen Artengruppen beschränkte sich auf die Anhang IV – Arten der FFH – Richtlinie, sofern diese Arten im Verzeichnis den Habitattypen der Eingriffsfläche zugeordnet werden konnten.

### **Avifauna**

Von den innerhalb des Plangebietes und in der unmittelbaren Umgebung nachgewiesenen Vogelrevieren entfallen ein Fasanrevier, zwei Tannenmeisenreviere, ein Haubenmeisenrevier, ein Kohlmeisenrevier, ein Gartenbaumläuferrevier, ein Zaunkönig – und ein Buchfinkenrevier auf die Eingriffsfläche, alle anderen Reviere auf die angrenzenden Wald- und Siedlungsbereiche. Im Rahmen der Erfassungen gab es keine Hinweise darauf, dass die im angrenzenden Wald oder im bebauten Bereich siedelnden Vogelarten die Ackerfläche im Plangebiet als Lebensraum mitnutzen.

### **Fledermäuse**

Bei sechs nächtlichen Kontrollen wurden drei Fledermausarten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Bartfledermaus. Die Artzugehörigkeit der einzelnen Bartfledermaus konnte nicht ermittelt werden (Große oder Kleine Bartfledermaus). Zwei Zwergfledermäuse wurden jeweils kurz im Vorbeiflug beobachtet. Die Breitflügelfledermäuse jagten sowohl über der Eingriffsfläche als auch entlang der Straße und entlang des Weges am Waldrand. Maximal konnten bis zu vier jagende Breitflügelfledermäuse gleichzeitig festgestellt werden. Die tatsächliche Anzahl der den Eingriffsbereich zur Jagd nutzenden Breitflügelfledermäuse ließ sich nicht ermitteln.

Bewertung: Trotz der erkennbaren Verstädterungstendenzen der ehemals sehr ländlich geprägten Flächen im Bereich des Tannenkamps und der jahrelang erfolgten sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Plangebietsflächen, sind für die festgestellten Populationen der Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse wertgebende Lebensraumsstrukturen (Altgehölze und Hecken im Wechsel mit Freiflächen) noch vorhanden.

### **Schutzgut Boden**

Beschreibung: Die Flächen im Plangebiet liegen in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest, Haupteinheit Sögeler Geest mit der weiteren Untergliederung in die Börger-Sand-Geest (MEISEL 1959)<sup>7</sup>. Die Sögeler Geest wird auch als „Hümmling“ bezeichnet und geht in ihrer Entstehung auf die frühe Saale-Eiszeit zurück. Charakteristisch sind einerseits hügelige Grundmoränenrücken mit Podsolböden und podsoliierten Braunerden und andererseits parallel zu ihnen verlaufende Niederungen. In diesen Niederungen verlaufen die Nord-, Mittel- und Südradde.

<sup>7</sup> MEISEL, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71 Cloppenburg/Lingen

Im Plangebiet herrschen entsprechend der Angaben der bodenkundlichen Standortkarte frische, örtlich wechselfeuchte, sandig-lehmige Böden mit lehmigem Unterboden vor. Die Bodeneigenschaften werden als örtlich schlecht wasserdurchlässig, verbreitet schwach staunass mit einem mittleren Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser beschrieben<sup>8</sup>.

Im Zuge der vorhabenbezogenen Ermittlung der Versickerungsfähigkeit<sup>8</sup> der im Plangebiet anstehenden Böden, wurde unter einer etwa 60 cm humosen Oberbodenschicht bis zur Endteufe bei 3 m unter Geländeoberkante (GOK) Geschiebelehm angetroffen. Dieser ist als stark schluffiger, toniger, schwach feinkiesiger Feinsand ausgebildet. Ab einer Tiefe von 2 m unter GOK tritt stellenweise Stauwasser auf und der Geschiebelehm zeigt hier farblich Stauwassermerkmale (Pseudo-vergleyung).

**Bewertung:** Durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen ist das natürliche Bodenprofil im Bereich des Plangebietes tiefgreifend verändert worden. Bodenphysikalische und bodenchemische Veränderungen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Nivellierung, Entwässerung, Verdichtung, Pflügen sowie durch den Einsatz von Pestiziden) eingetreten. Im Hinblick auf die im Untergrund anstehenden vorwiegend sandig-lehmigen Böden sind die physikalisch-chemischen Filtereigenschaften als mittel einzustufen.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird für Ackernutzung als mittel bis gering eingestuft. Die Ertragssicherheit ist mittel bis hoch<sup>9</sup>.

## Schutzgut Wasser

### Grundwasser

**Beschreibung:** Im Rahmen der Untersuchungen des vorliegenden Bodengutachtens (s. Schutzgut Boden) konnte bis zur Endteufe kein freies Grundwasser festgestellt werden. Aufgrund der wasserstauenden Eigenschaften des anstehenden Geschiebelehms ist davon auszugehen, dass im untersuchten Horizont auch bei maximalen Grundwasserständen kein freies Grundwasser auftritt.

**Bewertung:** Vorbelastungen der Grundwassersituation durch Stoffeinträge (Düngung, Pestizide) sind nutzungsbedingt gegeben. Infolge der seit langer Zeit und weiträumig um das Plangebiet herum erfolgten Entwässerungsmaßnahmen ist mit einem stärker veränderten Grundwasserstand zu rechnen.

### Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

<sup>8</sup> Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR (2011): Bodenuntersuchungen in Sögel, Entwässerung Neubaugebiet, Projekt 0492-2011, Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser

<sup>9</sup> Der Niedersächsische Minister für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.): Karte der bodenkundlichen Standorte in Niedersachsen, M. 1: 500.000, Hannover, 1978.

## **Schutzgut Luft/Klima**

Beschreibung: Das Klima im Plangebiet wird der maritim-subkontinentalen Flachlandregion zugeordnet. Das Klima gilt als mittelfeucht, d.h. mittlere Jahresniederschläge von 650 – 700 mm, relative Luftfeuchte von 81 % im Jahresmittel sowie eine mittlere Lufttemperatur von 8,5 C im Jahresdurchschnitt. Die Vegetationszeit beträgt 220 Tage/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz des Gebietes weist einen mittleren Jahresüberschuss von 200 – 300 mm/Jahr aus, doch gibt es im Sommerhalbjahr ein Defizit von 50 – 75 mm. Im Plangebiet herrschen im Frühjahr und Sommer westliche und nordwestliche Winde, im Herbst und Winter südwestliche Winde vor.

Bewertung: Die untersuchten, siedlungsrandnahen Flächen stellen sich als ein Bereich mit Übergangsklima dar. Die Luftqualität im Plangebiet ist aufgrund der Siedlungsrandlage als vergleichsweise unbelastet einzustufen. Belastungen durch z.B. straßenverkehrs- und landwirtschaftlich bedingte Lärm- und Schadstoffemissionen sind gegeben. Die Plangebietsflächen sind insgesamt noch als wenig beeinträchtigter Klimabereich anzusprechen.

## **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung: Die Flächen im Plangebiet sind gekennzeichnet durch die Siedlungsrandlage im Nordwesten der Gemeinde Sögel. Im Westen und Süden grenzt überwiegend nicht regionaltypische Einzelhaus-Wohnbebauung unmittelbar an die Plangebietsfläche an. Die vorhandene Ackerfläche wird nach Nordwesten und Nordosten von 20-30 m hohen, dichten Waldbeständen eingeraht. Die Waldränder sind relativ naturnah ausgeprägt und weisen einen hohen Altbaumanteil auf. Nach Südosten schließen sich großzügig geschnittene, durch größere Gehölzstrukturen gegliederte Privatgartenflächen an.

Bewertung: Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der am Ortsrand von Sögel gelegenen Flächen ist trotz der Bautätigkeit der vergangenen Jahre und der sich daraus ergebenden Vorbelastungen noch überwiegend erhalten geblieben. Die östlich der Straße Tannenkamp gelegenen Flächen weisen noch eine recht landschaftstypische Strukturierung aus Wald, landwirtschaftlichen/gärtnerischen Freiflächen und kleineren Gehölzstrukturen (Gehölze und Hecken) auf.

### **3.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter von erkennbarer, gesellschaftlicher Bedeutung oder eingetragene Natur- oder Baudenkmale.

### **3.1.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen gemäß § 1 (6) 7 i BauGB zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die in Bezug auf die dargestellte Bestandssituation gegebenen Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Tab. 1: Planungsbezogene Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander - Bestand -

	Mensch	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> <li>Freifläche mit geringer Bedeutung für Wohnumfeldqualität/Naheholung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Substrat für Ackerfrucht</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundwasser als pot. Trinkwasser</li> <li>Klimaregulativ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Luft-/Klimaqualität wirkt auf Lebensqualität (Freiflächen wirken klimaregulierend, temporär Schadstoff- und Geruchsbelastung durch Landwirtschaft);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschaftsbild wirkt auf Wohnumfeldqualität und charakterisiert die Erholungseignung der Kulturlandschaft (Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Geestlandschaft weitgehend erhalten)</li> </ul>	
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intensive landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Lebens- und Nahrungsraum</li> <li>Belastungen durch jahrhundertelange landwirtschaftliche Nutzung (Entwässerung, Melioration, Düngung, Aufgrabung, Verdichtung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>notwendige Lebensgrundlage</li> <li>Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Beeinträchtigung durch Luft-/Klimaqualität</li> </ul>		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung der Naturböden durch jahrhundertelange landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>Schadstoffeinträge infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Verkehr</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion</li> </ul>		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schadstoffeinträge infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ins Grundwasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pflanzen als "Verdunstungsmotor"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittlere Grundwasserfilter- und Wasserspeicherefunktion aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Niederschläge haben Einfluss auf Grundwasserseminebildungsrate</li> </ul>		
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> <li>naturraumtypischen Geestklima beeinflusst vom Stadtklima; verminderte Luftqualität durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffmissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Waldbestände prägen das lokale Stadtrandklima</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Klimasituation (Verdunstung, Kaltluftentstehung)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Einfluss auf Klimasituation (Verdunstung)</li> </ul>			
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Überwiegend nicht regional- und landeschaftstypische Bebauungsstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsnaher Gehölzstrukturen/Wald grünen Ortsrand landeschaftstypisch ein</li> </ul>					
Kultur- u. Sachgüter							

### 3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung nimmt vergleichend Bezug auf die zu jedem Schutzgut formulierte Bestandssituation. In diesem Zusammenhang werden auch in der Planung berücksichtigte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen, aber auch evtl. planungsbedingte Verbesserungen der Umweltsituation, aufgezeigt. Grundlage zur Beurteilung der Planungsauswirkungen bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“.

Während das aufgezeigte Prognoseverfahren incl. der Benennung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter „Mensch“ und „Kultur- und Sachgüter“ sowie die Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern mit dem EAG Bau (2004) eingeführt wurde, stellt die Betrachtung der planungsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Schutzgüter „Arten und Biotop“, „Boden“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaftsbild“) einen in den Bauleitplanverfahren bereits seit vielen Jahren fest integrierten Bestandteil dar (Eingriffsregelung gemäß §§ 13 ff BNatSchG). Zur Quantifizierung der zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter stehen daher allgemein anerkannte Bilanzierungsmodelle zur Verfügung. Wie bereits in Kapitel 3. erwähnt, wird im Rahmen dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrages das Bilanzierungsmodell des Niedersächsischen Städtetages angewendet.

### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

#### Wohnumfeld

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 71 wird die heutige Ackerfläche vollständig von Straßen und Baugrundstücksflächen eingenommen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung im Bereich bereits teil erschlossener Flächen am Siedlungsrand dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und wirkt einer weiteren Zersiedelung der Landschaft, die einen hohen Wert als Erholungslandschaft besitzt, entgegen. Die derzeit landschaftstypische, insbesondere durch Waldflächen geprägte Ortsrandeingrünung nach Osten, bleibt ebenso erhalten wie auch die für die lokale Naherholung und die Forstwirtschaft wichtige Wegeverbindung nordwestlich des Plangebiets. Insgesamt wird infolge der geplanten Baugebietsentwicklung das Wohnumfeld nicht wesentlich verändert; wertgebende Landschaftselemente bleiben erhalten.

### **3.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild (Eingriffsregelung)**

#### **Voraussichtliche Beeinträchtigungen**

Nachfolgend werden die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen einzeln beschrieben und bewertet.

#### **Schutzgut Arten und Biotop**

Infolge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“ werden fast ausnahmslos geringwertige Ackerflächen (A) in Anspruch genommen. Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze vorhandene Waldrand (WRT) wird in seiner heutigen naturnahen Ausprägung erhalten und durch Festsetzungen langfristig in seinem Bestand gesichert. In den festgesetzten Waldrand-Schutzstreifen in einer Breite von 10 m werden die von den Kronentraufen überdeckten, derzeit noch als Acker genutzten Flächen mit einbezogen (Nutzungsextensivierung). Die an das Plangebiet angrenzenden Biotopstrukturen (Wald, Bebauung mit Gärten) werden planungsbedingt nicht wesentlich beeinträchtigt.

Zur Abschirmung zur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 geplanten Wohnbebauung, ist entlang der gesamten nordöstlichen Plangebietsgrenze gemäß § 9 (1) 25 a BauGB in einer Breite von 4 m eine dreireihige, dichte Anpflanzung aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern (vgl. nachfolgende Pflanzenliste) vorgesehen. Es ist ausdrücklich nicht zulässig, die geplanten Heckenstrukturen für Ein- und Ausfahrten bzw. fußläufige Zu- und Ausgänge vom Forstweg zu den privaten Grundstücksflächen zu unterbrechen.

Für die Strauchhecke zu verwendende Sträucher (Mindestqualität: v. Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm):

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Hunds-Rose	(Rosa canina)
Holunder	(Sambucus nigra)
Öhrchen-Weide	(Salix aurita)

Die geplante Strauchhecke gewährleistet neben einer optischen Abschirmung zum nordwestlich verlaufenden Forstweg eine landschaftsgerechte Einbindung und Durchgrünung des geplanten Baugebietes. Infolge des Verzichts von Baumpflanzungen bei Anlage der Strauchhecke, bleibt eine wichtige Flugschneise für die im Waldrandbereich festgestellten Fledermausarten erhalten.

### Fauna

Die zum Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ erstellte saP kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme der Vögel und Fledermäuse keine Tierartengruppen infolge der geplanten Baugebietsentwicklung potentiell betroffen sind oder deren Lebensräume wesentlich beeinträchtigt werden.

### **Avifauna**

Die vorliegende saP kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei den im Plangebiet festgestellten Vögeln um weit verbreitete, häufige Arten ohne Bestandsgefährdungssituation in Niedersachsen handelt. In der Umgebung (Waldbereiche und Ackerflächen) werden die Vögel geeignete Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken aus der Sicht der Brutvogelarten gegenüber der Bebauung. Durch das Anbringen artspezifischer Nistkästen (Meisen, Gartenbaumläufer) und das Auslegen von Reisighaufen (Zaunkönig) in der Nähe des Eingriffsortes könnte die Umsiedlung bei mehreren der betroffenen Vogelarten unterstützt werden, sofern die Maßnahmen zeitnah zum Eingriff durchgeführt werden.

### **Fledermäuse**

Durch die geplante Bebauung besteht für den Quartierstandort der Bartfledermaus im Wald keine Gefährdungssituation, da dieser außerhalb des Eingriffsbereiches liegt. Somit werden auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Bartfledermaus direkt beeinträchtigt. Gleiches gilt auch für die Flugschneisen der Zwergfledermäuse entlang der Wege. Im Zuge der Bebauung müssten die heute auch im Bereich der überplanten Ackerfläche jagenden Breitflügelfledermäuse allerdings auf die Waldränder und die Wege ausweichen, die bereits während der Kontrollen mitgenutzt wurden. Um dies zu gewährleisten, wird, um ausreichend breite Flug- und Jagdkorridore zwischen der Bebauung bzw. zwischen bebauter Fläche und Waldrand zu behalten, die Anlage einer Hecke ohne flugbehindernde Bäume als Strauchhecke vorgesehen. Erfahrungsgemäß wird auch die neu geschaffene Stichstraße im Plangebiet, insbesondere auch wegen der dortigen Straßenbeleuchtung eine wichtige Flug- und Jagdschneise für die Breitflügelfledermaus darstellen. Im Ergebnis sind

keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lebensraumes für Fledermäuse durch das geplante Baugebiet zu erwarten.

### Eingriffsbilanzierung

Die Tabelle 2 - Bestand - gibt einen Überblick über die Flächenanteile und die Wertfaktoren der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen.

**Tab. 2: Eingriffsbilanz - Bestand**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	12.270		1	12.270
Waldrand (WRT)	240		4	960
	<b>12.510</b>			<b>13.230</b>

**Tab. 3: Eingriffsbilanz - Planung**

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (WA) - unversiegelt	4.830,5		1	4.830,5
Allgemeines Wohngebiet (WA) - versiegelt	5.044,5		0	0
Verkehrsflächen - versiegelt	1.300		0	0
Waldrand mit 10 m Schutzstreifen (WRT)	860		4	3.440
Strauchhecke	475		3	1.425
	<b>12.510</b>			<b>9.695,5</b>

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen weisen einen Bestandwert von 13.230 Werteinheiten auf. In der Gegenüberstellung mit der Planung (vgl. Tab. 3) wird erkennbar, dass trotz der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung des bestehenden Waldrandes und Anlage einer dreireihigen Strauchhecke, sich rechnerisch ein Kompensationsdefizit von 3.535 Werteinheiten ergibt.

## **Schutzgut Boden**

Für die Realisierung des Vorhabens werden anthropogen stark überprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl (GRZ), mit der die zulässige, prozentuale Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen geregelt wird, beträgt im geplanten Baugebiet 0,3. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauGB werden Überschreitungen über dieses Maß hinaus zugelassen. Zur Quantifizierung der Beeinträchtigungen wird von einer maximal zulässigen Versiegelung von 45 % der festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) ausgegangen.

Im Bereich der festgesetzten Elemente Strauchhecke und Waldrand-Schutzstreifen kann eine vom Menschen weitgehend unbeeinflusste Sekundärentwicklung des Bodens einsetzen.

## **Schutzgut Wasser**

Grundwasser: Entsprechend der vorgesehenen baubedingten Versiegelung innerhalb des Plangebietes, ergibt sich für die versiegelten Flächen im Plangebiet eine eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate.

## **Schutzgut Luft**

Innerhalb des Plangebietes werden sich die kleinklimatischen Bedingungen vom Freilandklima hin etwas zum Stadtklima hin verändern. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der geplanten aufgelockerten Bebauung und der angrenzenden klimatisch ausgleichend wirkenden Wald- und Freiflächen sind nur geringfügige kleinklimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **Landschaftsbild**

Der durch die benachbarten Siedlungsstrukturen vorbelastete Landschaftsbildbereich wird infolge der Baugebietsentwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt. Grund dafür ist in erster Linie der Erhalt der angrenzenden wertgebenden Landschaftselemente (Wald, gärtnerische Freiflächen südöstlich des Plangebiets). Darüber hinaus werden Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Der im Nordosten vorhandene, derzeit durch die Ackernutzung beeinträchtigte Waldrandbereich wird nicht nur in seinem Bestand langfristig gesichert, sondern über die Einrichtung eines Waldrand-Schutzstreifens wird auch eine naturnahe Entwicklung ermöglicht. Zum im Nordwesten vorhandenen Forstweg wird eine 4 m breite, dreireihige Strauchhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen festgesetzt. Diese gewährleistet die landschaftliche Einbindung des geplanten Baugebietes.

## Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Gemäß des in § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (1) BNatSchG genannten Grundsatzes dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Die in Tabelle 4 aufgeführten Maßnahmen tragen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen bei.

**Tab. 4: Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen**

### Schutzgut "Arten und Biotope"

- Bauliche Inanspruchnahme vorbelasteter und bereits teilerschlossener Flächen am Siedlungsrand. Dadurch zukünftige Schonung von hochwertigeren Außenbereichsflächen
- Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb eines Kompensationsflächenpools in der Nähe zum Eingriffsort
- Erhalt des an der Nordostgrenze vorhandenen Waldrandes
- Anpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen (Strauchhecke)

### Schutzgut "Boden"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen im Siedlungszusammenhang
- Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung (GRZ 0,3)
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück

### Schutzgut "Wasser"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen im Siedlungszusammenhang
- Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung (GRZ 0,3)

### Schutzgut "Luft"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen im Siedlungszusammenhang
- Minimierung der zulässigen Flächenversiegelung (GRZ 0,3)

### Schutzgut "Landschaftsbild"

- Realisierung des Vorhabens in einem vorbelasteten Landschaftsbereich
- Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung unter Schonung wertgebender Strukturen
- Anpflanzungen aus einheimischen Laubgehölzen entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze

## Ausgleichsmaßnahmen

Infolge der Realisierung des geplanten Baugebietes entstehen nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Gemäß § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (2) BNatSchG sind die von Eingriffen betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Als Ausgleichsmaßnahmen wirken die Festsetzung eines Waldrand-Schutzstreifen und die Anlage einer dreireihigen Strauchhecke auf ehemaligen Ackerflächen. Darüber hinaus wird die Gemeinde Sögel gemäß den Empfehlungen der vorliegenden saP

- je 5 Nistkästen für Meisen und Gartenbaumläufer im Bebauungsplangebiet oder in unmittelbarer Nähe hierzu und
- 10 Fledermauskästen in den an das Baugebiet angrenzenden Waldflächen anbringen.

Wie Tabelle 2 zeigt, verbleibt trotz der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationsdefizit von rund 3.535 Werteinheiten.

Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 getroffenen Festsetzungen keinen Raum für die Durchführung weiterer Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zulassen, sind die weiteren Eingriffsfolgen an anderer Stelle möglichst funktionsgerecht zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

### **Ersatzmaßnahmen**

Die Gemeinde Sögel hat im Rahmen der Flurbereinigung landwirtschaftliche Nutzflächen erworben, die als externe Kompensationsflächen im Rahmen der Bauleitplanung zur Verfügung stehen. Das Kompensationsdefizit, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ mit rund 3.535 Werteinheiten<sup>10</sup> ermittelt wurde, soll dem Kompensationsflächenpool an der Nordradde zugeordnet werden. Der ermittelte Kompensationsbedarf entspricht einer Flächeninanspruchnahme von ca. 1.179 m<sup>2</sup>. Dieser Kompensationsflächenpool befindet sich südöstlich der Ortslage von Sögel, unmittelbar westlich der Nordradde, so dass ein gewisser räumlicher und funktionaler zum Eingriffsort besteht. Im Flächenpool an der Nordradde stehen noch ausreichend große Flächen zur Verfügung<sup>11</sup>, deren ehemalige Ackerflächen bereits zu extensivem Grünland mit eingestreuten Blänken entwickelt wurden.

Nach Zuordnung des beschriebenen Kompensationsbedarfes zum Flächenpool an der Nordradde verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes infolge der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“.

Im Kompensationsflächenpool an der Nordradde stehen damit nach Abzug des Kompensationsbedarfes für den Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ noch 48.086 Werteinheiten für zukünftig notwendig werdende Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung.

### **3.2.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **3.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Die nachfolgende Tabelle 5 stellt dar, inwieweit die in Tabelle 1 aufgezeigten derzeitigen Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander sich infolge der Umsetzung der Festsetzungen der hier behandelten Bauleitplanung verändern würden.

<sup>10</sup> 3.409 Werteinheiten entsprechen einer Flächeninanspruchnahme von 1.137 m<sup>2</sup> (Aufwertung der ehemaligen Ackerflächen im Flächenpool um 3 Wertfaktoren).

<sup>11</sup> Stand 18.01.2010: 51.621 Werteinheiten. Ermittlung von Kompensationsüberschüssen aus vorherigen Planungen. Ausgearbeitet vom Büro für Landschaftsplanung, Werthe, 2010.

Tab. 5: Veränderungen der Wechselbeziehungen der Schutzgüter untereinander nach Planungsrealisierung

	Mensch	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		- Verlust von relativ geringwertigen Freiräumen	• Baugrund • Substrat für Vegetation	- geringere Grundwasserspeisung infolge Versiegelung	• Verstärkung Siedlungsklima verändert Lebensbedingungen geringfügig	• bauliche Inanspruchnahme vorbelasteter Landschaftsbereiche	
Arten und Biotope	+ Gehölzpflanzungen (Strauchhecke) und Waldrand-Schutzstreifen auf ehemaligen Ackerflächen - Zerstörung vegetationsbestimmter Biotopestrukturen + Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Kompensationsflächenpool im Nahbereich der Plangebietsflächen ökologisch sinnvoll		- Verlust der Bodenfunktionen infolge Versiegelung	• notwendige Lebensgrundlagen	- Verstärkung Siedlungsklima verändert Lebensbedingungen sehr lokal		
Boden	- Flächenversiegelung (Bebauung, Erschließung)	- Verlust von vegetationsbedeckten Flächen durch Versiegelung (Verlust der Bodenfunktionen)  + Kein Eintrag von landwirtschaftlichen Düngemitteln und Pestiziden		• Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion	• Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion		
Wasser	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes	- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch verringerte Vegetationsbedeckung  + Kein Eintrag von landwirtschaftlichen Düngemitteln und Pestiziden	- Grundwasserleiter- und Wasserspeichereigenschaften verschlechtert (Versiegelung)		- lokal erhöhte Verdunstungsrate infolge Siedlungsklima		
Klima/Luft	- geringfügige Verschlechterung der Klimasituation	- Verringerung der Vegetationsbedeckung fördert Siedlungsklima	- Versiegelte Flächen fördern Siedlungsklima	• Geringer Einfluss auf Klimasituation			
Landschaftsbild	• Ortsverträgliche Nachverdichtung  + Erhalt wertgebender Landschaftselemente  + Ergänzung der vorhandenen Ortsrandeingußung	• Verringerung der Vegetationsbedeckung durch vorhandene und geplante Ortsrandeingußung kaum wahrnehmbar					
Kultur- u. Sachgüter							

• neutrale Wirkung      + positive Wirkung      - negative Wirkung

### 3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ verfolgte städtebauliche Entwicklung und Abrundung der Ortslage, würden die teilerschlossenen Flächen nordöstlich der Straße Tannenkamp weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die landwirtschaftliche Nutzung der im Plangebiet vorhandenen, isoliert liegenden Fläche ist als nur bedingt wirtschaftlich einzustufen (schlechtes Verhältnis Ertrag zu Aufwand). Die bestehenden Nutzungskonflikte (Woh-

nen/Intensivlandwirtschaft) würden weiter bestehen bleiben. Wenn die aus naturfachlicher Sicht geringwertigen Ackerflächen am Ortsrand von Sögel nicht für Wohnbauzwecke entwickelt würden, müsste aufgrund der Nachfrage nach hochwertigen Baugrundstücken in absehbarer Zeit eine andere, eventuell wertvollere Freifläche für die notwendige Bereitstellung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden.

### **3.4 Untersuchung von Planungsalternativen**

Die Flächen im Plangebiet sind über die vorhandene Sachsenstraße teilerschlossen. Die Lage der zukünftigen Baugrundstücke ist zentrumsnah. Diese Vorgehensweise der optimierten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Infrastruktur ist aus wirtschaftlicher, städtebaulicher und ökologischer Sicht als sinnvoll zu bezeichnen. Diese Vorgehensweise entspricht der Maßgabe des § 1 a (2) BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ... und u.a eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung ... fordert.

## **4. Methodik in der Umweltprüfung**

Die Darlegung der verwendeten Verfahren (Methodik) im Rahmen des Umweltberichtes dient der Transparenz im bauleitplanerischen Abwägungsprozess.

Bestandsaufnahme: Grundlage für die Beurteilung der Bestandssituation bildeten eine Biotoptypenkartierung, die Auswertung der übergeordneten Fachplanungen und die für das Vorhaben erstellte saP.

Planung: Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die Ergebnisse der saP und die für die Flächen im Bebauungsplangebiet getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 71 „Tannenkamp“.

## **5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

§ 4 c BauGB legt fest, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Realisierung ihrer Bauleitpläne auftreten, zu überwachen haben. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren.

Die für den Kompensationsflächenpool an der Nordradde festgelegten Maßnahmen sind bereits umgesetzt und werden mit Hilfe eines Monitoringprogramms kontinuierlich begleitet.

## **6. Zusammenfassung**

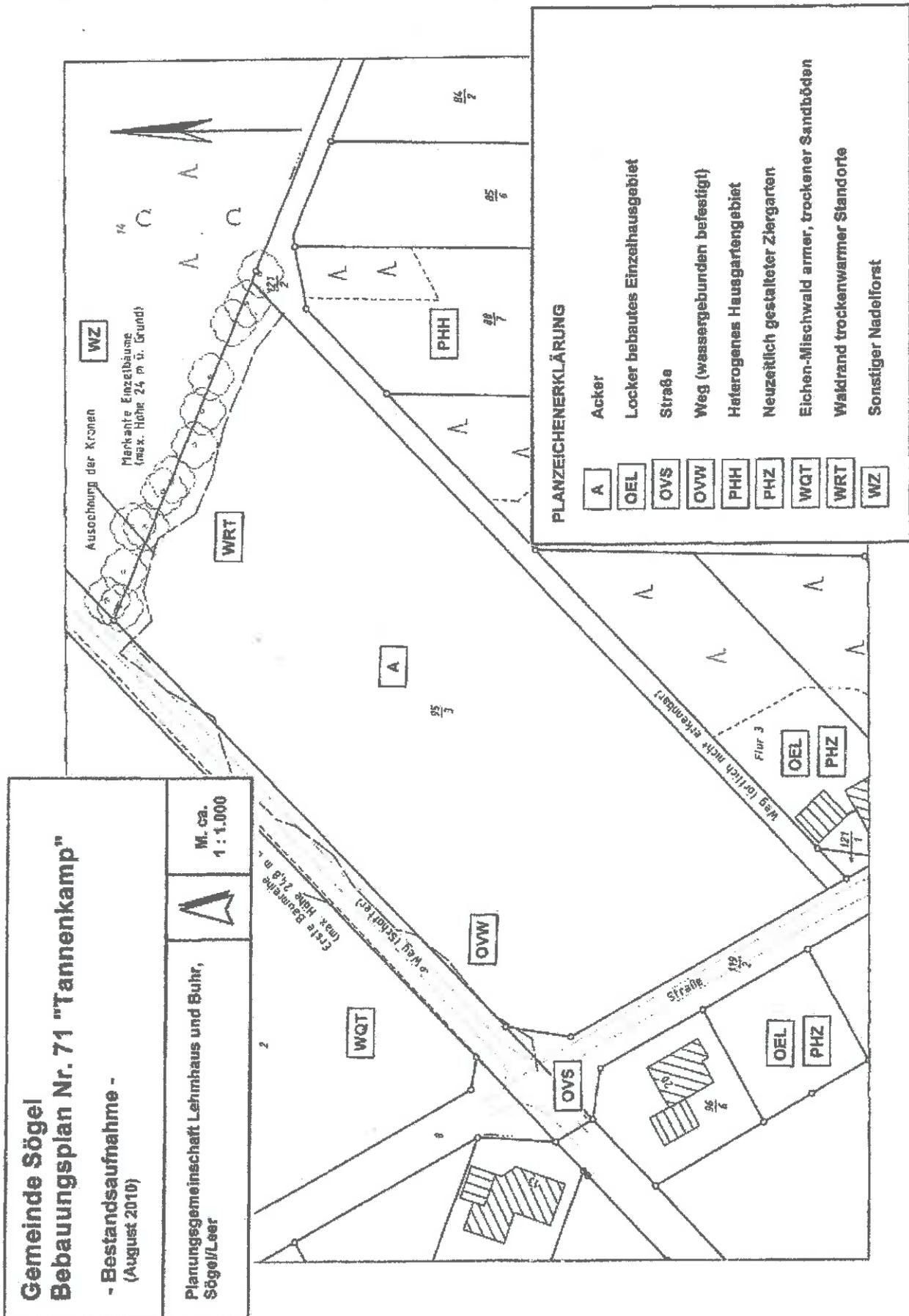
Die mit dem Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ verfolgte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen

untersucht. Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Abrundung im Gemeindegebiet Sögels. Die Planung nimmt eine anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, landwirtschaftliche Restfläche in Anspruch (Abrundung der Ortslage) und berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und vermeidet damit die weitere Zersiedelung der Landschaft.

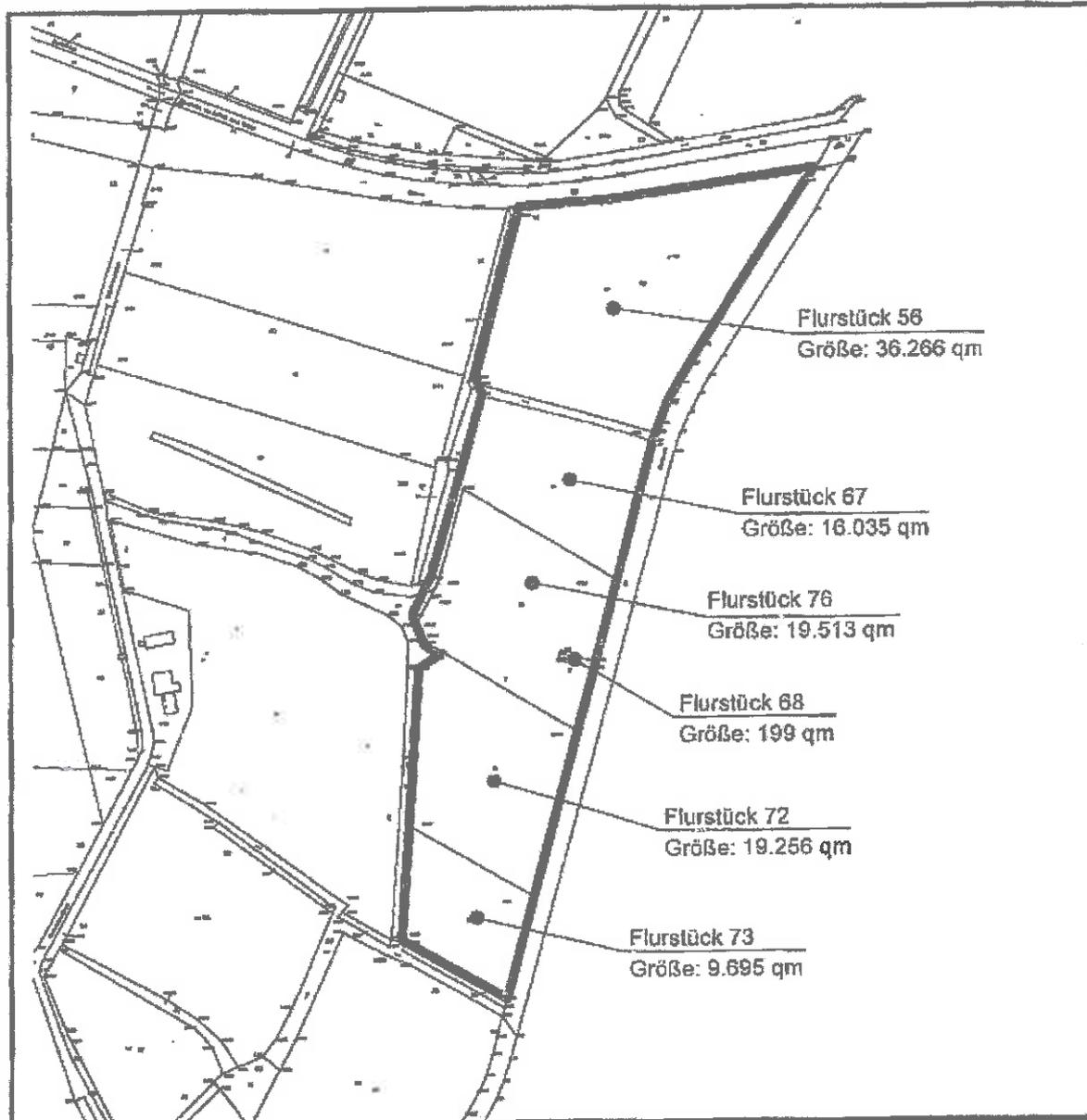
Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 keine ausreichend großen Flächen für die vollständige Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB zum Teil außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 3.535 Werteinheiten). Hierfür stehen im Kompensationsflächenpool an der Nordradde noch ausreichend große Flächen zur Verfügung.

Zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung trägt die streng bedarfsgerechte Begrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl, aber auch die Zulässigkeit von flächensparenden Bauweisen (Doppelhäuser) bei. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB). Zusammen mit den festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des neuen Baugebietes und der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (maximale Gebäudehöhe 8,50 m, nur ein Vollgeschoss) gewährleisten sie ein 'Sich Einfügen' der Bebauung in das derzeitige Ortsbild.

Anlage 1: Bestandsaufnahme August 2010 (Biotoptypenkartierung)



**Anlage 2:** Kompensationsflächenpool an der Nordradde (Auszug aus der Ermittlung von Kompensationsüberschüssen aus vorherigen Planungen, Büro für Landschaftsplanung, Werlte, 2010)



**Kompensationspool an der Nordradde**  
Flur: 55, Flurstücke: 56,67,76,68,72 und 73

**Gesamtgröße:** 100.964 qm/302.892 WE

**zugeordnet:**

BBP Nr. 50	89.975 WE
BBP Nr. 56	28.010 WE
III. Bauabschnitt Ortskernentlastungsstraße:	30.000 WE
Erw. Kläranlage Sögel	11.186 WE
BBP Nr. 59	54.124 WE
BBP Nr. 61	11.920 WE
105. Änd. FNP	26.056 WE werden vorgehalten

**noch zur Verfügung stehen:** 51.621 WE

**Samtgemeinde Sögel**

**Kompensationspool  
an der Nordradde**

**- Zuordnung -**

**M 1 : 5.000**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 01/2010

## **Anhang 1:**

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

# **Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und faunistische Kartierungen zur Ausweisung eines Wohnbaugebietes „ Tannenkamp “ in Sögel in 2010.**

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

**Im Auftrag des  
Planungsbüros Lehnhaus  
49 751 Sögel**

## **1. Einleitung :**

Die geplante Ausweisung eines Baugebietes am Tannenkamp in Sögel erforderte die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahre 2010. Die Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte in Anlehnung an das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten ( Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3 und 4 2008 ). Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde im Frühjahr 2010 eine Brutvogel- und Fledermauserfassung auf der für den Bebauungsplan vorgesehenen Fläche und angrenzenden Bereichen durchgeführt. Die Auswahl der Arten bei den anderen Artengruppen beschränkte sich auf die Anhang IV – Arten der FFH – Richtlinie, sofern diese Arten im Verzeichnis den Habitattypen der Eingriffsfläche zugeordnet werden konnten. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Aussagen zur Betroffenheit durch die Planungsmaßnahmen sowie Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs – und gegebenenfalls vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ( CEF – Maßnahmen ) zu treffen.

## **2. Habitatausstattung der Eingriffsfläche, Gebietsbeschreibung:**

Auf der Grundlage der in 2010 durchgeführten Flächenbesuche umfasst das für eine Bebauung vorgesehene Gebiet und seine unmittelbare Umgebung die folgenden Habitatkomplexe aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten:

1 = Wälder      11= Äcker      13 = Gebäude

Bei der eigentlichen Eingriffsfläche handelt es sich um einen Maisacker. An diesen grenzt im Nordwesten und Norden, teils auch im Osten ein Mischwaldkomplex aus Eichen, Rotbuchen, Sandbirken, Kiefern, Fichten und weiteren, vorwiegend heimischen Baum – und Straucharten. Im Süden und teils auch im Osten schließen sich bereits vorhandene Wohnbebauungen an die Eingriffsfläche an. Die nordwestliche Begrenzung der Eingriffsfläche wird von einem nur schwach geschotterten Wirtschaftsweg gebildet, im Südwesten und Süden verläuft mit dem „ Tannenkamp “ eine asphaltierte Straße.

### 3. Säugetiere :

Artenschutzrechtlich relevante Arten betreffen nach dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten und der Habitatausstattung des Untersuchungsgebietes ausschließlich Fledermausarten. Dabei bieten die älteren Eichen und Buchen des zur Eingriffsfläche benachbarten Waldbestandes geeignet erscheinende Quartierstandorte. Mit Quartiervorkommen ist auch in den Wohnbaugebieten der Umgebung zu rechnen.

Um das Artenspektrum näher einzugrenzen, wurde im Frühjahr 2010 eine Fledermauserfassung mittels Ultraschalldetektor durchgeführt. Es fanden insgesamt sechs Begehungen im Zeitraum Mai – September 2010 statt, wobei zwischen abendlichen und morgentlichen Kontrollen zu unterscheiden ist : 11.05 ( abends ); 22.05 ( abends ); 13.06 ( morgens ); 04.07 ( morgens ); 07.08 ( abends ); 08.09.2010 ( morgens ).

Zur Erfassung der Fledermäuse wurden sowohl die Ränder des Waldbestandes als auch Wirtschaftsweg und Straße begangen.

Alle Beobachtungen ( Sichtkontakte und Detektorkontakte ) über jagende, vorbeifliegende oder um mögliche Quartierstandorte schwärmende Tiere wurden in einer Karte des Maßstabes 1 : 2000 möglichst flächengenau festgehalten. In der beiliegenden Karte des Maßstabes 1 : 2000 werden sämtliche Beobachtungen aus allen fünf Kontrollen summarisch wiedergegeben.

Hierbei bezeichnet ein einseitig ausgerichteter Pfeil eine vorbeifliegende Fledermaus, ein beidseitig ausgerichteter Pfeil eine hin und her fliegende und somit mit hoher Wahrscheinlichkeit jagende Fledermaus und eine kreisförmige Pfeilfigur eine um einen möglichen Quartierstandort schwärmende Fledermaus. Für die einzelnen Arten wurden dabei folgende Abkürzungen verwandt:

BFF = Breitflügelfledermaus    ZF = Zwergfledermaus

BF = Bartfledermaus ( Genaue Artzugehörigkeit Große oder Kleine Bartfledermaus ist nicht bekannt )

Als Summe aus allen Kontrollen konnte eine Bartfledermaus, welche um eine ältere Eiche schwärmte, zwei vorbeifliegende Zwergfledermäuse am Gebietsrand und insgesamt 11 Breitflügelfledermäuse beobachtet werden. Die Bartfledermaus, deren Artzugehörigkeit nicht ermittelt werden konnte ( Große oder Kleine Bartfledermaus ), dürfte in der Eiche ein Quartier bezogen haben. Die Zwergfledermäuse wurden jeweils nur kurz im Vorbeiflug beobachtet. Die Breitflügelfledermäuse jagten sowohl über der Eingriffsfläche als auch entlang der Straße und entlang des Weges am Waldrand. Maximal konnten bis zu vier jagende Breitflügelfledermäuse gleichzeitig festgestellt werden. Die tatsächliche Anzahl der den Eingriffsbereich zur Jagd nutzenden Breitflügelfledermäuse ließ sich aber nicht ermitteln.

**Durch die geplante Bebauung besteht für den Quartierstandort der Bartfledermaus im Wald keine Gefährdungssituation, da dieser außerhalb des Eingriffsbereiches liegt. Durch die geplante Bebauung werden somit auch keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse direkt beeinträchtigt. Gleiches gilt auch für die Flugschneisen der Zwergfledermäuse entlang der Wege. Im Zuge der Bebauung müssten die jagenden Breitflügelfledermäuse allerdings auf die Waldränder und die Wege ausweichen, die bereits während der Kontrollen mitgenutzt wurden. Um dies zu gewährleisten wird vorgeschlagen, ausreichend breite Flug – und Jagdkorridore zwischen der Bebauung bzw. zwischen bebauter Fläche und Waldrand in die Planung einzubeziehen oder externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Als solche käme die Schaffung in Waldrandnähe gelegener Waldschneisen oder die Verbreiterung von Waldwegen in Betracht. Die Maßnahmen sollten möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriffsort und vor der Bebauung durchgeführt werden, um ein rechtzeitiges Ausweichen zu gewährleisten.**

#### 4. Vögel :

Zur Eingrenzung der artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde auf der gesamten Eingriffsfläche im Frühjahr 2010 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Es fanden insgesamt 6 Kontrollen statt ( 29.03; 07.04 ; 02.05 ; 11.05; 22.05; 13.06.2010 ). Nachtaktive Arten wurden während der Fledermauserfassungen berücksichtigt. Während jeder Kontrolle wurde die Untersuchungsfläche in ausreichender Hörweite der Arten am Rande abgelaufen.

Für die Festlegung von Revieren wurden revieranzeigende Verhaltensweisen wie Gesang, Balzverhalten, paarweises Auftreten und territoriale Auseinandersetzungen herangezogen. Zur Festlegung eines Revieres kam es dann, wenn während vier aufeinanderfolgender Kontrollen wenigstens zwei Beobachtungen über revieranzeigendes Verhalten räumlich zusammenfielen.

In der beiliegenden Karte des Maßstabes 1 : 2000 wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung. Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2007 (RLV = Vorwarnliste ) Im einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten festgestellt werden:

Buchfink = B = 4 Reviere  
Zilpzalp = Zi = 4 Reviere  
Ringeltaube = Rt = 4 Reviere  
Amsel = A = 3 Reviere  
Blaumeise = Bm = 3 Reviere  
Tannenmeise = Tm = 3 Reviere  
Mönchsgrasmücke = Mg = 3 Reviere  
Grünfink = Gf = 2 Reviere  
Kohlmeise = K = 2 Reviere  
Zaunkönig = Z = 2 Reviere  
Haubenmeise = Hm = 1 Revier  
Singdrossel = Sd = 1 Revier  
Stieglitz = Sti = 1 Revier  
Rotkehlchen = R = 1 Revier  
Heckenbraunelle = He = 1 Revier  
Sumpfmehse = Sum = 1 Revier  
Kernbeisser = Kb = 1 Revier  
Kleiber = Kl = 1 Revier  
Gartenbaumläufer = Gb = 1 Revier  
Trauerschnäpper = Ts = 1 Revier RLV  
Rabenkrähe = Rk = 1 Revier  
Elster = E = 1 Revier  
Fasan = Fa = 1 Revier

Von den nachgewiesenen Vogelrevieren entfallen ein Fasanrevier, zwei Tannenmeisenreviere, ein Haubenmeisenrevier, ein Kohlmeisenrevier, ein Gartenbaumläuferrevier, ein Zaunkönig – und ein Buchfinkenrevier auf die Eingriffsfläche, alle anderen Reviere auf die angrenzenden Wald- und Siedlungsbereiche. Es liegen auch keine Hinweise darauf vor, dass die im angrenzenden Wald oder im bebauten Bereich siedelnden Arten die Ackerfläche als Lebensraum mitnutzten, was am ehesten bei Ringeltaube, Amsel, Singdrossel, Rabenkrähe und Elster zu erwarten gewesen wäre.

Bei allen betroffenen Vogelarten handelt es sich um weit verbreitete, häufige Arten ohne Bestandsgefährdungssituation in Niedersachsen, welche in der Umgebung (Waldbereiche und Ackerflächen) geeignete Ausweichmöglichkeiten vorfinden. Es bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken aus der Sicht der Brutvogelarten gegenüber der Bebauung. Durch das Anbringen artspezifischer Nistkästen (Meisen, Gartenbaumläufer) und das Auslegen von Reisighaufen (Zaunkönig) in der Nähe des Eingriffsortes könnte die Umsiedlung bei mehreren der betroffenen Revierbesitzern unterstützt werden, sofern die Maßnahmen zeitnah zum Eingriff durchgeführt werden.

#### 5. Reptilien =

Schlingnatter = 1 = nicht zu erwarten, da offene, trockene Flächen im Waldbereich fehlen  
Zauneidechse = 1 = nicht zu erwarten, da offene, trockene Flächen im Waldbereich fehlen

#### 6. Amphibien =

Laubfrosch = 1 = Keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung. Vorkommen daher unwahrscheinlich  
Knoblauchkröte = 1 = Keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung. Vorkommen daher unwahrscheinlich  
Moorfrosch = 1 = Keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung. Vorkommen daher unwahrscheinlich  
Kleiner Wasserfrosch = 1 = Keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung. Vorkommen daher unwahrscheinlich  
Kammolch = 1 = In den die Planfläche umgebenden Wäldern finden sich mehrere, zeitweilig wasserführende Senken, welche zur Fortpflanzung genutzt werden könnten. Außerdem sind die frisch – feuchten Laubwaldbereiche im Umfeld der Planfläche als Sommer – und Winterlebensraum geeignet. Bei Wanderungen zwischen den jahreszeitlichen Lebensräumen könnten Kammolche auch auf die Eingriffsfläche gelangen und dabei durch Straßenverkehr, Unbedachtsamkeit der Anwohner oder indem sie in Kellerschächte fallen zu Tode kommen. Allerdings ist zu bedenken, dass die derzeitige Nutzung der Planfläche als Maisacker für den Kammolch eine mindestens ebenso große Gefahr darstellt. Verlustrisiken umfassen derzeit vor allem mechanische Einwirkungen bei der Flächenbearbeitung oder der Einsatz von Spritzmitteln und Gülle. Somit stellt eine Bebauung der Fläche statt einer Fortsetzung der ackerbaulichen Bewirtschaftung insgesamt keine Verschlechterung der Lebenssituation von Kammolchvorkommen in den Wäldern dar. Die Anlage kleiner Ausweichtümpel und eine Aufklärung der Bevölkerung könnten dagegen zu einer Situationsverbesserung beitragen.

#### 7. Fische und Rundmäuler = Keine

#### 8. Farn – und Blütenpflanzen = Keine

#### 9. Moose = Keine

#### 10. Flechten = Keine

#### 11. Pilze = Keine

12. Schmetterling = keine

13. Hautflügler = Keine

14. Käfer =

**Eremit = 1 = Als Besiedler alter Bäume, vor allem abgestorbener Eichen kann ein Vorkommen in den an das Plangebiet angrenzenden Waldbeständen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist allerdings sehr unwahrscheinlich, da die einzigen, bekannten Vorkommen im westlichen Niedersachsen sich auf nur drei Lokalitäten beschränken ( Bremen, Vechta und Bad Bentheim ) und auch während der im Jahre 2010 durchgeführten Bestandserfassungen keine Hinweise auf mögliche Vorkommen im Plangebiet vorlagen.**

**Von einer Gefährdung möglicher Vorkommen durch eine Bebauung der Ackerfläche ist aber nicht auszugehen, da Äcker vom Eremiten nicht genutzt werden und durch die Bebauung auch keine alten Baumbestände der Umgebung gefährdet sind.**

15 = Libellen =

Grüne Mosaikjungfer = 1 = Wegen fehlender Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten

Zierliche Moosjungfer = 1 = Wegen fehlender Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten

Große Moosjungfer = 1 = Wegen fehlender Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten

Sibirische Winterlibelle = 1 = Wegen fehlender Fortpflanzungsgewässer in der Umgebung nicht zu erwarten

16 = Echte Netzflügler = Keine

17 = Springschrecken = Keine

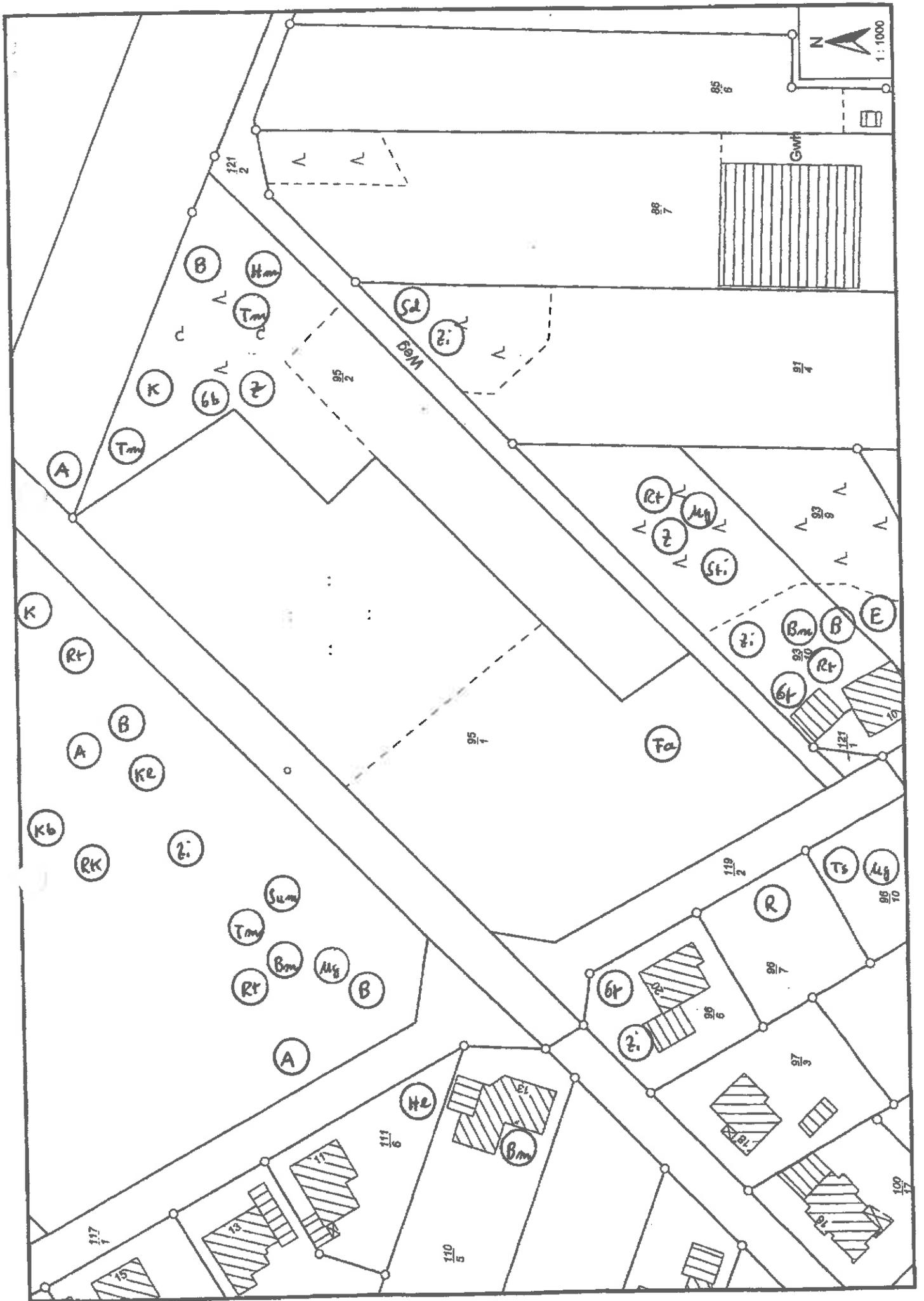
18 = Webspinnen = Keine

19 = Krebse = Keine

20 = Weichtiere = Keine

21 = Stachelhäuter = Keine





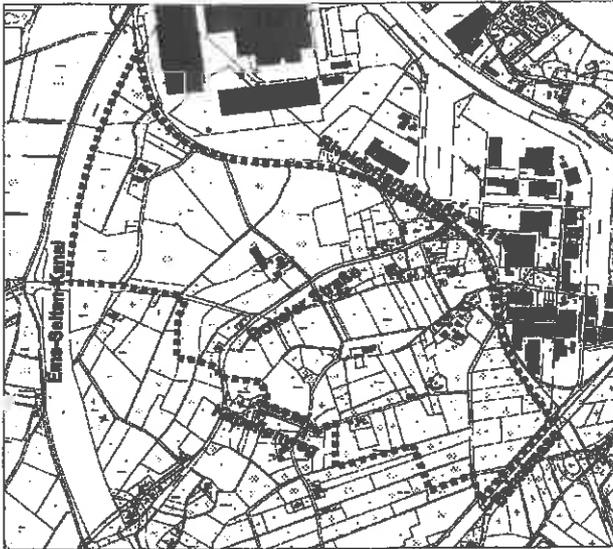
Brut vöml 2010

Die Satzung liegt ab sofort im Rathaus, Stadtbauamt, Zimmer 67 (Neubau), Hauptkanal rechts 68/69, 26871 Papenburg, während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Papenburg, 13.04.2012

STADT PAPENBURG  
Der Bürgermeister

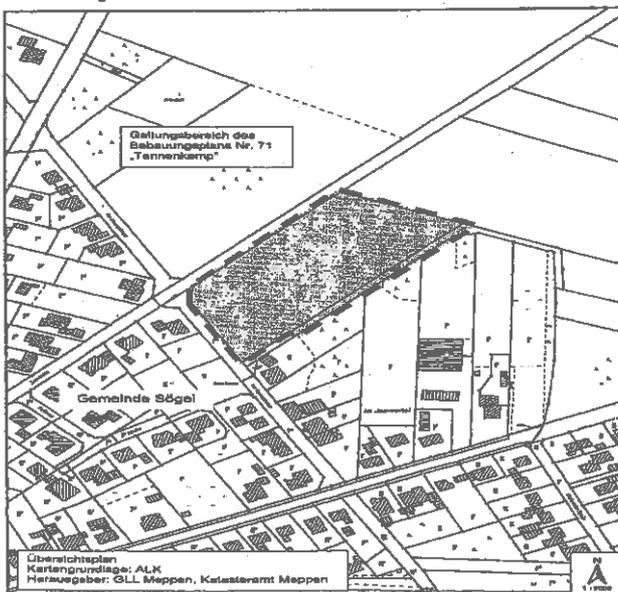
Geltungsbereich der Veränderungssperre:



## 170 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 07.02.2012 den Bebauungsplan Nr. 71 „Tannenkamp“ mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Tannenkamp“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 71 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. 71 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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, 30.04.2012

GEMEINDE SÖGEL  
Der Gemeindedirektor

## 171 Hauptsatzung der Gemeinde Spelle

Auf Grund des § 12 Abs. 1 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576) hat der Rat der Gemeinde Spelle in seiner Sitzung am 23.04.2012 folgende Hauptsatzung beschlossen:

### § 1 Bezeichnung, Name

- (1) Die Gemeinde führt die Bezeichnung und den Namen: Gemeinde Spelle.
- (2) Die Gemeinde ist Mitglied der Samtgemeinde Spelle.

### § 2 Wappen, Flagge, Dienstsiegel

- (1) Das Wappen zeigt im blauen Feld über einem goldenen Räderpflug im Schildfuß einen goldenen, bezinnten Burgturm mit spitzem Dach, begleitet von zwei goldenen ausgerissenen Eichen.
- (2) Die Farben der Gemeinde Spelle sind: Blau-Gold
- (3) Die Flagge der Gemeinde Spelle ist ein Rechteck mit einem Verhältnis der Seiten wie 5:3, blau-gold-blau, längs gestreift. Die beiden blauen Randstreifen haben die Breite von je einem Fünftel der Flaggenhöhe (kurze Seite). In dem breiten goldenen Mittelstreifen steht das Wappen der Gemeinde, von der Mitte um eine Schildbreite gegen die Stange verschoben.
- (4) Das Dienstsiegel enthält das Wappen der Gemeinde Spelle und die Umschrift „+GEMEINDE • SPELLE • LANDKREIS • EMSLAND“ und eine Ordnungszahl.