

Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland



**Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 72
„Das neue Land, 2. Erweiterung“
der Gemeinde Sögel**

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH.....	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS.....	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	4
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM (RROP)	5
2.2 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	5
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	6
3 GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....	6
3.1 PLANUNGSKONZEPT	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
3.6 IMMISSIONSSCHUTZ.....	9
3.7 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	9
3.7.1 Verkehrliche Erschließung.....	9
3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.....	9
3.7.3 Energieversorgung	10
3.7.4 Abfallbeseitigung	10
3.7.5 Telekommunikation	11
3.7.6 Denkmalpflege.....	11
4 UMWELTBERICHT	11
4.1 EINLEITUNG	11
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes	11
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes.....	12
4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete.....	15
4.2 BESTANDSAUFNAHME.....	15
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch).....	15
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	16
4.2.2.1 Naturraum	16
4.2.2.2 Landschaftsbild	16
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	17
4.2.2.4 Klima / Luft.....	18
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften.....	18
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	21
4.3 PROGNOSE UND MAßNAHMEN.....	21
4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz.....	21

4.3.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.....	24
4.3.2.1	Landschaftsbild / Ortsbild.....	24
4.3.2.2	Boden / Wasser.....	25
4.3.2.3	Klima / Luft.....	26
4.3.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften.....	26
4.3.2.5	Wirkungsgefüge	27
4.3.2.6	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	28
4.3.2.7	Eingriffsregelung	28
4.3.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	33
4.3.4	Wechselwirkungen	33
4.3.5	Nullvariante.....	34
4.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	34
4.5	SONSTIGE BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	34
4.6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	35
4.6.1	Methodik	35
4.6.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	35
4.6.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
5	ABWÄGUNG	37
5.1	ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN ANREGUNGEN UND BEDENKEN.....	37
5.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	37
5.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	37
5.2	ABWÄGUNGSERGEBNIS.....	39
6	STÄDTEBAULICHE DATEN.....	40
7	VERFAHREN	40
	ANLAGEN.....	41

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Sögel, westlich angrenzend zu einem größeren Wohngebiet.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Ortskernentlastungsstraße Sögel von Norden nach Süden.

Südlich angrenzend verläuft der Torffehnsweg und nördlich angrenzend die Wahner Straße.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 6,3 ha bei einer Nord-, Süd-Ausdehnung von ca. 600 m und einer Breite von ca. 105 m. Die Fläche besteht im Wesentlichen aus Acker- und Grünland.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

1.2 Anlass und Erfordernis

In der Gemeinde Sögel liegt zur Zeit eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen jedoch nur noch sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung, die an Bauwillige veräußert werden können. Für die Ausweisung von neuem Wohnbauland besteht somit eine Nachfrage.

Um den vorliegenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll deshalb im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA), wie im östlich angrenzenden Bereich, festgesetzt werden.

Es ist städtebaulich sinnvoll, das angrenzend bestehende Wohngebiet in Richtung Westen zu erweitern und die freie Fläche zwischen der Ortskernentlastungsstraße und den bestehenden Wohngebieten mit Wohnhäusern zu bebauen und somit die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Die Flächen im Plangebiet stehen der Gemeinde außerdem für die Errichtung von Wohnbebauung zur Verfügung.

Die als Wohngebiet vorgesehene Fläche liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist die geplante Nutzung nicht zulässig. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Städtebauliche Ziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein Wohngebiet ausgewiesen werden. Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der Ortslage von Sögel zu schaffen.

Neben der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung, einer sozialgerechten Bodennutzung, einer menschenwürdigen Umwelt sowie dem Schutz der natür-

lichen Lebensgrundlagen hat sich die Gemeinde für diesen Bebauungsplan außerdem die folgenden Ziele gesetzt:

- die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden;
- die Berücksichtigung der Belange der angrenzend vorhandenen Nutzungen unter Einbeziehung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten;
- die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Anforderungen gemäß § 30 BauGB erfüllt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland ist der Bereich des Plangebietes als Fläche mit vorhandener Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Östlich und südlich sind ebenfalls derartige Bereiche ausgewiesen.

Nördlich ist eine Fläche ohne Darstellung vorhanden.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Ortskernentlastungsstraße, die als Straße von regionaler Bedeutung ausgewiesen ist. Dahinter folgt Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, das gleichzeitig als Vorbehaltsgebiet für Erholung dargestellt ist.

Nordwestlich und südwestlich sind Vorbehaltsgebiete für Wald vorhanden.

Des Weiteren liegt das Plangebiet, wie die gesamte Ortslage von Sögel, in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwassergewinnung. Dem vorbeugenden Trinkwasserschutz kommt somit im Plangebiet eine hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist aufgrund der vorliegenden Planung jedoch nicht zu befürchten.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist der Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

Östlich und südlich sind angrenzend ebenfalls Wohnbauflächen dargestellt.

Nördlich und westlich ist Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sögel zwischen dem vorhandenen Wohnsiedlungsbereich „Das neue Land“ im Osten und der Ortskernentlastungsstraße im Westen. Das östlich angrenzende Wohngebiet ist mit Einfamilienhäusern bebaut.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Wahner Straße, die ca. 90 m nordwestlich des Plangebietes mit der Ortskernentlastungsstraße (Hümmlinger Ring) einen Kreisverkehrsplatz bildet.

Zwischen der Ortskernentlastungsstraße und dem geplanten Wohngebiet verläuft ein Entwässerungsgraben mit einer Tiefe von ca. 1,5 m, dessen Böschungen überwiegend mit Gehölzen bestanden sind. Dieser entwässert in eine westlich der Ortskernentlastungsstraße gelegene Regenrückhalteanlage. Ansonsten befinden sich westlich der Ortskernentlastungsstraße Ackerflächen.

Südlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Torffehnsweg“, dahinter folgt Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet selbst stellt sich überwiegend als Acker- und Grünlandfläche dar. Zwei kleinere Flächen sind jedoch mit Nadelbäumen bewachsen (ehemalige Weihnachtsbaumkulturen).

3 Grundzüge der Planung

3.1 Planungskonzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die östlich und südlich des Plangebietes gelegene Einfamilienhausbebauung bis an die Ortskernentlastungsstraße weitergeführt werden.

Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan ist die geplante Ortsentwicklung in diesem Bereich bereits vorbereitet worden. Die geplante Bebauung soll sich an die bestehende Bebauung östlich und südlich des Plangebietes anpassen und somit die Ortslage städtebaulich sinnvoll in diesem Bereich weiterentwickeln.

Die verkehrliche Erschließung soll über Erschließungsstraßen, die Anschluss an die Straßen im östlich angrenzenden Bereich und die Straße Torffehnsweg haben, erfolgen. Eine direkte verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Ortskernentlastungsstraße erfolgt nicht.

Die vorhandenen Laubgehölzbestände im Plangebiet bleiben soweit wie möglich erhalten.

Zum Schutz vor Verkehrslärm wird entlang der Ortskernentlastungsstraße eine Wallanlage mit einer Gabionenwand als Lärmschutz errichtet.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird auf Grund des unter Punkt 1 dargelegten Bedarfes bzw. der Nachfrage ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Ein derartiges Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen und entspricht somit dem beschriebenen Bedarf.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes wird außerdem eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe bis 4,8 m bezogen auf die Ortskernentlastungsstraße, die als Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt wird, errichtet. Der vorhandene Graben wird als Fläche für die Wasserwirtschaft und die geplanten Straßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Straße „Torffehnsweg“ am Südrand des Plangebietes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des östlich angrenzend bestehenden Baugebietes dar.

Um die im angrenzenden Bereich vorhandene Bebauungsstruktur weiterzuentwickeln und aufgrund der konkreten Nachfrage nach freistehenden eingeschossigen Wohngebäuden wird eine derartige Bebauung für das Plangebiet vorgesehen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den gemäß § 17 BauNVO möglichen Maximalwert von 0,4 festgesetzt. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient insbesondere dazu, das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird zur Anpassung an die angrenzend vorhandene bzw. ortstypische Bebauung in Sögel auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen zu vermeiden, wird zusätzlich die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine maximale Höhe von 0,5 m über der Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte haben.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass die Höhenlage der Grundstücke nicht verändert werden darf und sich die Gebäudehöhen der vorhandenen natürlichen Höhenlage anpassen müssen.

Mit Hilfe dieser Festsetzungen soll eine für Sögel typische Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen damit größere Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen

Probleme der Oberflächenentwässerung reduziert werden. Eine geringe Soekelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Die festgesetzte, offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern wurde gewählt, um eine aufgelockerte Bebauung zu erhalten, die sich der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Bereich anpasst. Darüber hinaus ist nach den Bauwünschen der ortsansässigen Bevölkerung überwiegend ein Bedarf an freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden, der sich in diesem Rahmen realisieren lässt.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. Entlang der Erschließungsstraßen dient der nicht überbaubare Bereich der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Bereiches und der Verkehrssicherheit, entlang der Pflanz- bzw. Grünbereiche dient er dem Schutz der Anpflanzungen.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Gebietes in die Umgebung zu gewährleisten und den Eingriff in den Naturhaushalt zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Neben der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Lärmschutzanlage am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes sowie der im nordöstlichen Randbereich festgesetzten privaten Grünfläche, ist eine Straßenraumbegrünung mit hochstämmigen Laubbäumen festgesetzt. Mit dieser Neuanlage von Straßenbäumen und der gleichzeitigen Festsetzung von hochstämmigen Laubbäumen auf den privaten Grundstücken wird ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung innerhalb des Plangebietes erreicht. Die zu pflanzenden Baumarten sind der Pflanzliste im Bebauungsplan zu entnehmen. Die vorhandenen Einzelbäume im Bereich der privaten Grünfläche werden vor allem für das Landschaftsbild und für die Fauna des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt.

Die am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Anpflanzung randlich, der hier gleichzeitig entstehenden Gabionenwand stellt die Einbindung in die offene Landschaft sicher. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten entsprechend der Pflanzliste im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

3.6 Immissionsschutz

Zum Schutz des geplanten Wohngebietes vor Verkehrsimmissionen wird am westlichen Rand des Plangebietes eine Lärmschutzanlage (Gabionenwand auf einem Wall mit einer Gesamthöhe bis 4,8 m über der Fahrbahnoberkante der Ortskernentlastungsstraße) festgesetzt. Dadurch wird das Plangebiet im Wesentlichen vor dem Verkehrslärm der Ortskernentlastungsstraße geschützt.

Für das Erdgeschoss bzw. die Außenwohnbereiche im Erdgeschoss sind daher keine weiteren Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Im Obergeschoss sind jedoch entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile einzuhalten. Zudem sind in der Bauzeile entlang der Ortskernentlastungsstraße (Hümmlinger Ring) im Obergeschoss nachts schallgedämpfte Lüftungen für zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen.

Des Weiteren sind Balkone oder Dachterrassen nur auf den lärmabgewandten Seiten zulässig oder es ist die Anordnung von Lärmschutzwänden o.ä. erforderlich.

3.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

3.7.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes, die an die Verkehrsflächen im östlich gelegenen Wohngebiet angebunden sind.

Die Straßen im östlich angrenzenden Wohngebiet sind an Haupterschließungsstraßen bzw. an übergeordnete Straßen angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Die Anwohner von Stichstraßen/Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Eine direkte Erschließung des Plangebietes von der Ortskernentlastungsstraße erfolgt nicht.

Entlang der Ortskernentlastungsstraße gelten die anbaurechtlichen Vorschriften gemäß § 24 Abs. 1 NStrG und § 24 Abs. 2 NStrG. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in der 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden dürfen.

3.7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden.

Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung der Wasserbezugs- und Beitragsordnung des Wasserverbandes „Hümmling“ ergeben, angeschlossen werden.

b) Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet. Ausreichende Kapazitäten sind vorhanden.

c) Oberflächenentwässerung

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet angefertigt worden (Anlage 1).

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist, da ab einer Tiefe von 0,55 m bis 0,75 m unter Geländeoberkante Geschiebelehm auftritt. Die stellenweise graubraune und rötliche Färbung des Geschiebelehms zeigt bei allen durchgeführten Bodenbohrungen einen deutlichen Stauwassereinfluss an. Grundwasser wurde in einer Tiefe von bis 3 m jedoch nicht angetroffen.

Das anfallende Oberflächenwasser soll daher der westlich des Plangebietes gelegenen Regenwasserrückhalteanlage zugeführt werden und entsprechend dem natürlichen Abfluss der Vorflut zugeleitet werden. Die erforderlichen Kapazitäten sind in der Rückhalteanlage vorhanden bzw. das Plangebiet wurde bereits bei der Errichtung der Rückhalteanlage berücksichtigt.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Regenrückhalteanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 NWG erforderlich. Die Erlaubnis wird rechtzeitig vor Baubeginn beim Landkreis Emsland - Fachbereich Wasser und Bodenschutz - beantragt.

d) Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

3.7.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Gas- und Stromleitungen der EWE sind im angrenzenden Bereich vorhanden. Diese können in den Bereich des Plangebietes erweitert werden.

In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht und in Absprache mit der Bezirksmeisterei Sögel der EWE durchzuführen.

3.7.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur

Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

3.7.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom AG erfolgen.

3.7.6 Denkmalpflege

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

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird entsprechend den Ausführungen in Kapitel 1 die Erweiterung der Wohnbebauung westlich angrenzend zu bestehenden Wohngebieten in Sögel vorbereitet. Der wesentliche Inhalt der Planung ist in Kapitel 3 dargelegt.

Durch die vorliegende Planung wird eine Bebauung mit Wohnhäusern in großen Teilen des Plangebietes ermöglicht. Damit wird eine Versiegelung von Grundflächen vorbereitet. Durch die Bebauung und Bodenversiegelung können auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen.

Durch die Anlage von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Einzelbäumen, sind jedoch auch positive Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter zu erwarten.

Aus dem Plangebiet heraus sind aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Von der westlich des Plangebietes verlaufenden Ortskernentlastungsstraße können Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Mit erheblichen landwirtschaftlichen Immissionen ist im Plangebiet aufgrund der großen Entfernung zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb/Stallanlage nicht zu rechnen. Ebenso sind erhebliche Immissionen von gewerblichen Betrieben auf Grund des bestehenden Abstandes nicht zu erwarten.

Aufgrund der geplanten eingeschossigen Bebauung, der angrenzend bestehenden Wohnsiedlung, der vorgesehenen Gehölzanpflanzungen sowie dem Erhalt, der im Randbereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestände, sind erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG nennt die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

In der Bauleitplanung werden diese Ziele u.a. durch die Anwendung des § 14 (Eingriffe in Natur und Landschaft), des § 15 (Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen) und des § 18 (Verhältnis zum Baurecht) berücksichtigt.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Die Naturschutzbehörde führt ein Verzeichnis der im Sinne der §§ 23 bis 26 und §§ 28 bis 30 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft, einschließlich der Wallhecken im Sinne von § 22 Abs. 3 Satz 1, der Flächen im Sinne von § 22 Abs. 4 Satz 1 und der gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 24 Abs. 2 sowie der Natura 2000-Gebiete in ihrem Bereich.

Das Plangebiet ist nicht als ein schutzwürdiger oder nach dem BNatSchG geschützter Bereich gekennzeichnet.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

Im Landschaftsrahmenplan werden gem. § 10 BNatSchG die überörtlichen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile des Landes dargestellt. Dabei sind die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Landschaftsrahmenpläne sind für alle Teile des Landes aufzustellen. Gemäß § 3 NAGBNatSchG ist die Naturschutzbehörde für die Aufstellung des Landschaftsrahmenplanes zuständig.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet (landwirtschaftliche Nutzfläche) als Raum mit sekundärer Pla-

nungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und die „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes im Landschaftsplan dargestellt. Der Landschaftsplan enthält Angaben über den vorhandenen und den zu erwartenden Zustand von Natur und Landschaft, die konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Beurteilung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft und die Erfordernisse und Maßnahmen zur Umsetzung der konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Gemeinde Sögel bzw. die Samtgemeinde Sögel hat keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Verkehrslärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 sind bezogen auf Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Für ein allgemeines Wohngebiet, welches im Plangebiet entstehen soll, sind für Verkehrslärmimmissionen in der DIN 18005-1 Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) angegeben.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 sind nicht als Grenzwerte definiert. In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Die Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die

16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbe- und Industriege- biet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	69 dB (A)	64 dB (A)	59 dB (A)
nachts	59 dB (A)	54 dB (A)	49 dB (A)

In der Verkehrslärmschutzverordnung werden im Sinne der Verordnung Maßnahmen erforderlich, wenn die jeweiligen maßgeblichen Immissionsgrenzwerte (IGW) überschritten werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nach dem Runderlass d. MU v. 14.11.2000 ist für den Bereich der Landwirtschaft zunächst die TA-Luft sowie die jeweils maßgebliche VDI-Richtlinie anzuwenden. Nur sofern sich damit Probleme nicht lösen lassen, kommen die weiteren Verfahrensschritte nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) Niedersachsen zur Anwendung.

Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 10 v.H.).

Gewerbliche Lärmimmissionen

Bezogen auf Gewerbelärm sind im Beiblatt 1 der DIN 18005-1 Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein

Allgemeines Wohngebiet	55/40 dB (A) tags/nachts
Mischgebiet	60/45 dB (A) tags/nachts
Gewerbegebiet	65/50 dB (A) tags/nachts.
Industriegebiet	keine Angaben

Bezogen auf Anlagen i.S.d. BImSchG entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005-1 den Richtwerten in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm).

Richtwerte der TA- Lärm für gewerbliche Anlagen				
	Industriegebiet	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags	70 dB (A)	65 dB (A)	60 dB (A)	55 dB (A)
Nachts		50 dB (A)	45 dB (A)	40 dB (A)

Sonstige Immissionen

Sonstige schädliche Umwelteinwirkungen durch Anlagen, wie z.B. Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Licht und Wärme, sind zu berücksichtigen, wenn sie gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Sind bezüglich der Luftqualität maßgebliche Werte, insbesondere die der 22. BImSchV überschritten, sind Luftreinhaltepläne zu erstellen. In Gebieten, in denen kein Luftreinhalteplan erstellt wurde oder erforderlich ist, ist der Erhalt der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (§1a (6) Nr. 7 h BauGB).

4.1.3 FFH- und Vogelschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiet) oder einem EU- Vogelschutzgebiet. Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke solcher Gebiete sind daher nicht vorhanden. Eine Überprüfung der Verträglichkeit gemäß § 34 (1) BNatSchG ist nicht erforderlich.

4.2 Bestandsaufnahme

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

Das Plangebiet ist unbebaut.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Ortskernentlastungsstraße. Dahinter folgen landwirtschaftliche Nutzflächen. Südlich angrenzend befindet sich hinter der Gemeindestraße „Torffehnsweg“ Wohnbebauung. Östlich angrenzend zum Plangebiet ist ebenfalls großflächig Wohnbebauung vorhanden.

Ca. 40 m nördlich der Nordspitze des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Wahner Straße“, die ca. 80 m nordwestlich des Plangebietes mit der Ortskernentlastungsstraße einen Kreisverkehrsplatz bildet.

Ca. 800 m südwestlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Sonstige Anlagen oder Betriebe von denen erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der Umgebung nicht vorhanden.

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der **Börger-Sand-Geest**, die sich im Nord-Hümmling innerhalb der Haupteinheit **Sögeler Geest (Hümmling)** befindet.

Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Während im Norden bei Börger reine, trockene, meist bis zu Heidepodsolon gebleichte Sandböden (z.B. Flugsand) vorherrschen, sind die Böden im Süden besonders um Werpeloh und Sögel (Plangebiet), häufiger anlehmig oder enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den reinen Sandböden Stieleichen-Birkenwälder, auf den lehmreicheren Böden Buchen-Traubeneichenwälder. Sie sind heute nur noch in kleinen Resten erhalten.

Die lehmfeuchten Böden sind in den Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht und bergen hier die Standorte feuchter Eichen-Birkenwälder. Das gesamte Gebiet, insbesondere aber der nördliche Teil, war lange Zeit hindurch von Heide bedeckt. Zwischen den alten, lockeren Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich weite Heideflächen aus, in denen einzelne kleine Laubgehölze und Baumgruppen sowie die Heideweier in den feuchten Mulden das kennzeichnende Bild der Heidelandschaft waren. Zahlreiche Hünengräber zeugen von der seit alten Zeiten währenden Bedeutung des Landes als Siedlungs- und Wandergebiet zwischen Mooren und Niederungen. Heute nehmen die ehemals umfangreichen Heideflächen einen kleinen Raum ein und sind in Ackerflächen oder in ausgedehnte Nadelforste – meist Kiefernbestände - umgewandelt worden. Ackerflächen bestimmen vorwiegend die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Grünland fehlt fast vollkommen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

4.2.2.2 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortslage von Sögel, unmittelbar östlich der Ortskernentlastungsstraße (Hümmlinger Ring) und südlich der Wahner Straße. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vorrangig durch die unmittelbar östlich angrenzend vorhandene Wohnbebauung, durch die Ortsentlastungsstraße und durch die zwischen der Straße und dem Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen geprägt. Im südlichen und nördlichen Teil des Plangebietes werden die Flächen intensiv ackerbaulich genutzt. Der mittlere Teil wird durch Grünlandnutzung und eine durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur aus Fichten bestimmt. Eine derartige Weihnachtsbaumkultur befindet sich noch mal im äußersten südlichen Abschnitt des Plangebietes. Am östlichen Rand des nördlichen Abschnittes prägen einige ältere Einzelexemplare der Stieleiche den Übergang zum östlich angrenzenden Wohngebiet. Nördlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand, der sich im Wesentlichen aus Roterle zusammensetzt und den Planbereich deut-

lich vom vorhandenen Knotenpunkt der Wahner Straße mit der Ortsumgehung abtrennt. Auch der äußerste südliche Teil des Plangebietes ist zur westlich verlaufenden Ortskernentlastungsstraße deutlich abgegrenzt durch einen aufgeschütteten Wall und Baumreihen, die eine Dreiecksfläche umgeben.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist aufgrund der unmittelbar westlich sich anschließenden Ortsumgehung, der östlich angrenzend vorhandenen Wohnbebauung und der bestehenden ackerbaulichen Nutzung des Plangebietes selbst nicht von besonderer Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Nach Auswertung der Bodenübersichtskarte (Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, M 1 : 50.000, Hannover 1997) ist im Bereich des Plangebietes als Bodentyp ein Plaggenesch anzusprechen. Dieser ist unterlagert von Podsol. Aus dem anstehenden Sand und der Plaggenauflage hat sich ein Plaggenesch entwickelt.

Dieser Bodentyp zeichnet sich aus, durch ein mittleres Ertragspotential, ein mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung, Wasserdurchlässigkeit und Erwärmung und eine geringe Pufferkapazität. Er ist wenig verdichtungsempfindlich, besitzt aber eine hohe Auswaschungsgefährdung.

(Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung, Böden in Niedersachsen, Digitale Bodenkarte M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

b) Wasserhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine natürlich entstandenen Oberflächengewässer. Am westlichen Rand jedoch verläuft ein Vorfluter, der die Ableitung des Oberflächenwassers aus den vorhandenen Wohngebietsflächen regelt.

Laut der geowissenschaftlichen Karte des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen 1:200.000 (1979) Grundwasser -Grundlagen- liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von > 200 – 300 mm im Jahr vor. Die Gefährdung des Grundwassers gilt in Abhängigkeit von der Mächtigkeit und der Bodenart als „gering“.

c) Altlasten

Der Gemeinde Sögel liegen zur Zeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Plangebiet Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Altlasten oder Altablagerungen von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind der Gemeinde im Plangebiet oder in der Nähe des Plangebietes ebenfalls nicht bekannt.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1975)

Im Emsland herrschen westliche Winde vor. Im Herbst und Winter überwiegt eine südwestliche und im Frühjahr und Sommer eine westliche bis nordwestliche Windrichtung.

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissionen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potentiell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald entwickeln.

Als Baumarten der Sukzessionsphasen oder Begleiter, der von der Rot-Buche dominierten Schlussgesellschaft kämen Hänge-Birke, Hainbuche, Zitterpappel, Trauben-Eiche, Stieleiche, Eberesche und Winterlinde natürlicherweise im Plangebiet vor.

(Quelle: Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform.d. Naturschutz Niedersachsen 2003)

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2004). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Ackerfläche (A)

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes werden als Ackerfläche intensiv genutzt. Die einzelnen Flurstücke des südlichen Teiles werden als eine große Fläche bewirtschaftet. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Februar 2011) sind auf den Ackerflächen noch die Maisstoppeln der letzten Ernte zu erkennen. Entsprechend dem Städtetagmodell werden die Ackerflächen dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

Artenarmes Intensivgrünland (GI)

Die mittig des Plangebietes gelegenen Flächen werden als Weideflächen und als Mähwiesen intensiv genutzt. Die Fläche südlich der Weihnachtsbaumkultur wird als Hühnerweide und die Flächen nördlich der Weihnachtsbaumkultur werden als Mähwiesen genutzt. In den Flächen dominieren die Süßgräser, krautige Pflanzen treten stark zurück. Die Flächen werden aufgrund ihrer Nutzungsintensität mit dem **Wertfaktor 2 WF** bewertet.

Weihnachtsbaumkultur (EBW)

Zwei Flurstücke sind offensichtlich als Weihnachtsbaumkultur angelegt worden und durchgewachsen. Es handelt sich hierbei um ältere, lückige Fichtenbestände mittig und im südlichen Teil des Plangebietes. Diese Fichtenbestände, in denen auch einzelne Baumweiden eingewandert sind, werden dem **Wertfaktor 1 WF** zugeordnet.

Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand (HPS)

Am westlichen und am östlichen Rand des Plangebietes sind in kurzen Teilabschnitten Gehölzstrukturen vorhanden, die aufgrund ihres geringen Alters noch nicht den übrigen Biotoptypen der Gebüsche und Gehölzbestände zugeordnet werden können. Sie setzen sich im Wesentlichen aus jungen Stieleichen und Rotbuchen zusammen und werden dem **Wertfaktor 3 WF** zugeordnet.

Halbruderales Gras- und Staudenflur (UH)

Am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Streifen zwischen Straßenverkehrsfläche und dem zuvor beschriebenen Fichtenbestand seit längerer Zeit nicht mehr bewirtschaftet. Es handelt sich hierbei um einen grasreichen Standort in dem auch krautige Pflanzen wie z.B. Beifuß, Brennnessel und Rainfarn vorkommen. Auch am nördlichen Rand ergibt sich aus der Führung des Fuß- und Radweges entlang der Ortskernentlastungsstraße und des Fuß- und Radweges, der aus dem angrenzenden Wohngebiet zur Wahner Straße führt, eine Restfläche, die sich als halbruderales Gras- und Staudenflur ebenfalls im Wesentlichen aus einer grasreichen Vegetation zusammensetzt. Die halbruderales Gras- und Staudenflur wird entsprechend dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 3 WF** bewertet.

Nährstoffreicher Graben (FGR)

Der Graben an der westlichen Seite des Plangebietes ist im Regelprofil ausgebaut und dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen. Zur Zeit der Bestandsaufnahme war dieser Graben wasserführend. Der Graben ist zum überwiegenden Teil beidseitig von jungen Erlen und von Brombeergebüsch überwachsen. In der Krautschicht der Böschungen sind vor allem Süßgräser und stickstoffanzeigende Kräuter vertreten. Der Graben wird als nährstoffreicher Graben dem **Wertfaktor 2 WF** zugeordnet.

Strauch-Baumhecke (HFM)

Am östlichen Rand des nördlichen Plangebietsabschnitts befindet sich eine Strauch-Baumhecke, die sich im Wesentlichen aus älteren Einzelexemplaren der Stieleiche zusammensetzt. Als Straucharten zwischen diesen Einzelbäumen kommen überwiegend Späte Traubenkirsche und der Schwarze Holunder vor. Da im Bereich des Plangebietes ansonsten keine älteren Laubbäume vorhanden sind, sind diese Einzelbäume besonders prägend für das Landschaftsbild. Sie stellen wertvolle Landschaftselemente im Übergangsbereich der freien, offenen Ackerflächen zum angrenzend vorhandenen Wohngebiet dar und sind für die Tierwelt als wertvoller Lebensraum zu bewerten. Die Strauch-Baumhecke wird durch Festsetzung dauerhaft gesichert und geht mit dem **Wertfaktor 3 WF** in die Bewertung ein.

Straßenverkehrsfläche (OVS)

Der „Torffehnsweg“ am südlichen Rand des Plangebietes gliedert sich in eine ca. 4,00 m breite bituminös befestigte Fahrbahn mit seitlichen Grünstreifen. Die Fahrbahn geht als versiegelte Fläche mit dem **Wertfaktor 0 WF** und die seitlichen Grünstreifen als stark anthropogen beeinflusste Bereiche mit dem **Wertfaktor 1 WF** in die Bewertung ein. Der Torffehnsweg dient im heutigen Zustand bereits der Erschließung der östlich angrenzenden Wohnbebauung und erfährt durch die vorliegende Planung keine Veränderung.

Fauna

Im Rahmen der 105. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde für den sich unmittelbar südwestlich anschließenden Planbereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland können die Ergebnisse dieser im Frühjahr / Sommer 2009 durchgeführten Brutvogel- und Fledermauserfassung auch für das vorliegende Plangebiet angenommen und entsprechend übertragen werden:

Bei der Brutvogelerfassung wurden seinerzeit keine europarechtlich oder gem. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG streng geschützten Vogelarten festgestellt. Auch Fledermausquartiere konnten im Plangebiet der 105 Änd. nicht nachgewiesen werden. Der Großteil der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zählt zu

den mehr oder weniger häufigen mitteleuropäischen Brutvögeln, die als wenig störungsempfindlich einzustufen sind. Im Rahmen der Fledermauserfassung für die 105. Änd. konnte lediglich ein einmaliger Kontakt mit einer jagenden Zwergfledermaus festgestellt werden, die, wie der Beobachter vermutet, von den Straßenlaternen angelockt wurde.

Im Bereich des vorliegenden Plangebietes ist aufgrund der gleichen Biotopausstattung mit dem gleichen Arteninventar zu rechnen.

Die drei älteren Einzelbäume am nordöstlichen Rand des Plangebietes können aufgrund ihres größeren Stammumfanges Höhlen und wiederkehrend nutzbare Nester beherbergen.

Die übrigen, in kurzen Teilabschnitten randlich des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen übernehmen aufgrund ihres geringen Alters im Wesentlichen noch keine Funktionen für die Fauna des Gebietes.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Sögel sind im Plangebiet sowie in der Umgebung keine Boddendenkmale bzw. keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter bekannt. Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen könnten, sind ebenfalls nicht vorhanden.

4.3 Prognose und Maßnahmen

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung sowie Darstellung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

4.3.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und wird überwiegend als Acker- oder Grünland genutzt.

Westlich angrenzend zum Plangebiet verläuft die Ortskernentlastungsstraße von Norden nach Süden. Dahinter liegen großräumig landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich und südlich angrenzend zum Plangebiet ist großräumig Wohnbebauung vorhanden. Ca. 30 m nördlich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Wahner Straße“.

Die überplanten Flächen stellen aufgrund ihrer Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung als Erholungsraum für die benachbarte Wohnbevölkerung dar.

Durch die zukünftige Bebauung wird lediglich die Wahrnehmung des offenen Landschaftsbildes geringfügig beeinträchtigt. Eine Vorbelastung ist durch die angrenzende bestehende Bebauung jedoch bereits gegeben.

Eine weitere Vorbelastung des Plangebietsbereiches ist durch die Lärmimmissionen der Ortskernentlastungsstraße und die zeitweise zu erwartenden Ge-

ruchsbelastungen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche selbst und der angrenzenden Flächen (Gülledüngung) zu berücksichtigen.

Erhebliche Emissionen, die aufgrund der Planung ermöglicht werden, sind nicht zu erwarten.

a) Verkehrslärm

Von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH ist zur Beurteilung der Verkehrslärm-situation ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 6826.1/02) angefertigt worden (Anlage 3).

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung einer Verkehrsuntersuchung zur Ortskernentlastungsstraße mit einer Prognose für das Jahr 2020 und einer überschlägigen Hochrechnung für das Jahr 2025 berechnet und beurteilt. Dabei wurde eine Lärmschutzmaßnahme entlang der Ortskernentlastungsstraße in Form einer Aufschüttung mit einer zusätzlichen Gabionenwand (Gesamthöhe bis 4,8 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Ortskernentlastungsstraße) berücksichtigt. Entlang des Torffehnswe-ges ist eine Gabionenwand mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf die Fahr-bahn berücksichtigt.

Gemäß den Berechnungsergebnissen werden unter Berücksichtigung der v.g. Maßnahmen fast im gesamten Plangebiet in den typischen Außenwohnberei-chen in Terrassenlage die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

Lediglich in geringfügigen Randbereichen im Norden des Plangebietes entlang des hier verlaufenden Fuß- und Radweges (ca. 150 qm im östlichen und süd-östlichen Randbereich des hier festgesetzten Wohngebietes nördlich des Fon-taneweges) ist mit einer Überschreitung des Orientierungswertes von bis zu einem dB(A) zu rechnen. Da die Außenwohnbereiche in der Regel ohnehin im Süden und Westen auf den Grundstücken errichtet werden und die Über-schreitung unter einem dB(A) liegt und daher kaum wahrnehmbar ist, soll da-her auf eine gesonderte Festsetzung zum Schallschutz für diesen Bereich ver-zichtet werden.

Am Südrand des Plangebietes ergibt sich ebenfalls auf zwei geringfügigen Flächen (ca. 30 qm und ca. 40 qm) eine Überschreitung des Orientierungswertes bis zu einem dB(A). Da sich diese Bereiche überwiegend im nicht über-baubaren Bereich am Südrand des festgesetzten Wohngebietes befinden und wegen der geringen Größe der Flächen soll hier ebenfalls auf eine gesonderte Festsetzung zum Schallschutz für diese Fläche verzichtet werden.

Bezogen auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sind im gesamten Plangebiet keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Für die schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss sowie für Balkone und Dachterrassen im 1. Obergeschoss sind jedoch zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

In der ersten Bauzeile entlang der Ortskernentlastungsstraße (Hümmlinger Ring) sind deshalb im 1. Obergeschoss schallgedämpfte Lüftungseinrichtun-

gen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen. Alternativ ist eine ausreichende Lüftung von den abgewandten Fassadenseiten sicherzustellen bzw. ein entsprechender Einzelnachweis zu führen. Des Weiteren sind im 1. Obergeschoss im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV) für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen Schalldämmmaße durch die Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich III:

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

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

Lärmpegelbereich IV:

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

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

Außerdem werden im überwiegenden Teil des Plangebietes im 1. Obergeschoss für die Außenwohnbereiche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aus diesem Grund sind Balkone, Dachterrassen o.ä. ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Plangebiet nicht zulässig.

Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweiligen Gebäude auf den lärmabgewandten Seiten bezogen auf den Hümmlinger Ring (Ortskernentlastungsstraße) und die Wahner Straße verstanden werden. Die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden oder Nebengebäuden im Nahbereich ist ebenfalls möglich. Hierbei ist jedoch sicherzustellen, dass derartige Lärmschutzeinrichtungen so dimensioniert sind, dass sie eine Minderung des Schalls um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes bewirken.

b) Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Entfernung und der Lage der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Stallanlagen sind im Plangebiet erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind daher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen worden.

Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen, die durch das Ausbringen von Gülle auf die in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen möglich sind, sind im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung nicht zu vermeiden und daher im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

c) Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des westlich des Plangebietes gelegenen Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Sögel auf folgendes hin: Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende An-

lage 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.

d) Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Stäube, Strahlung, Erschütterungen, Licht oder Abwärme) sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da Anlagen von denen derartige Emissionen ausgehen könnten in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Altlasten oder Altablagerungen von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind der Gemeinde im Plangebiet oder in der Nähe ebenfalls nicht bekannt.

Andere Betriebe oder Anlagen (Gewerbebetriebe, Sportanlagen o.ä.) von denen sonstige erhebliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

4.3.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.3.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper auf bisher als Acker und Grünland genutzten Flächen hervorgerufen. Zudem verursacht der entstehende Lärmschutzwall in Form einer

Wallanlage mit einer mittig entstehenden Gabione am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes einen Eingriff in das Landschaftsbild. Dieser Eingriff wird aber durch eine landschaftsgerechte Bepflanzung des Walles zu beiden Seiten der Gabione ausgeglichen. Die vorhandenen noch jungen Gehölzstrukturen im Bereich des Grabens bzw. zwischen dem vorhandenen Graben und der entstehenden Lärmschutzanlage bleiben soweit wie möglich erhalten. Darüber hinaus wird ebenfalls die Strauch-Baumhecke mit den vorhandenen Einzelbäumen am nordöstlichen Rand des Plangebietes durch Festsetzung dauerhaft gesichert und trägt damit von Anfang an zu einer Einbindung des entstehenden Wohngebietes bei. Mit der festgesetzten eingeschossigen Bauweise und den Festsetzungen zur Sockelhöhe sowie zur Höhenlage der Grundstücke werden gleichzeitig Eingriffe in das Landschaftsbild vermieden. Die festgesetzten Straßenbäume und die festgesetzten Einzelbäume im Bereich der privaten Gärten tragen darüber hinaus zu einer kräftigen Durchgrünung des künftigen Wohngebietes bei. Ungeachtet dessen, wird mit der vorliegenden Planung die östlich angrenzend vorhandene Einfamilienhausbebauung städtebaulich sinnvoll erweitert.

Insgesamt entsteht an diesem Standort, durch die festgesetzten Maßnahmen, aufgrund der angrenzend bereits vorhandenen Bebauung und den festgesetzten Neuanpflanzungen sowie dem Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

4.3.2.2 Boden / Wasser

Ein Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen. Mit der Inanspruchnahme eines durch die intensive Landwirtschaft genutzten Bodens wird aber auf einen stark anthropogen veränderten Boden (Stoffeinträge, Bodenverdichtung, Erosion) zurückgegriffen und die Überplanung eines noch nicht veränderten oder weniger veränderten Bodens vermieden.

Im Bereich der verbleibenden Freiflächen, die als Gartenflächen hergestellt und zukünftig genutzt werden, werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vermieden. Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben jedoch erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation der Beeinträchtigungen ist die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Auf der zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche wird eine Nutzungsextensivierung durchgeführt.

Mit der zukünftig möglichen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in diesen überbauten Abschnitten generell verringert.

Die durchgeführte Bodenuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden für eine Versickerung nicht geeignet ist, da ab einer Tiefe von 0,55 m bis 0,75 m unter Geländeoberkante Geschiebelehm auftritt. Die stellenweise graubraune und rötliche Färbung des Geschiebelehms zeigt bei allen

durchgeführten Bodenbohrungen einen deutlichen Stauwassereinfluss an. Grundwasser wurde in einer Tiefe von bis 3 m jedoch nicht angetroffen. Das anfallende Oberflächenwasser soll daher der westlich des Plangebietes gelegenen Regenwasserrückhalteanlage zugeführt werden und entsprechend dem natürlichen Abfluss der Vorflut zugeleitet werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes weitestgehend vermieden werden. Durch Extensivierungsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden sich darüber hinaus positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben, so dass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.3.2.3 Klima / Luft

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust von Verdunstungsfläche kommt es kleinräumig zu einer schnelleren und stärkeren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Die siedlungsnahen Freifläche als Frischluftentstehungsgebiet wird reduziert. Gleichzeitig aber werden die für das Klima und die Luft wertvollen Laubgehölzstrukturen randlich des Plangebietes und insbesondere die älteren Einzelbäume am nordöstlichen Rand vollständig erhalten.

Durch die festgesetzten Neuanpflanzungen am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes, beidseitig des geplanten Lärmschutzwalles wird jedoch auch neue vertikale Verdunstungsstruktur geschaffen. Diese Gehölzanpflanzungen wirken sich positiv auf das Kleinklima (Luftbefeuchtung) und die Luftqualität (z.B. Ausfilterung von Staub- und Schadstoffen) aus, so dass damit die negativen Auswirkungen durch die Flächenversiegelung reduziert werden. Des Weiteren dienen die Neuanpflanzungen den Erfordernissen des Klimaschutzes, indem sie dem Klimawandel entgegenwirken (z.B. durch Bindung von CO₂). Damit wird dem Grundsatz nach § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen.

Gleichzeitig entstehen innerhalb des geplanten Wohngebietes Gartenflächen, die mit ihrer Vegetationsbedeckung weiterhin eine positive Bedeutung für das Klima und die Luft haben. Insgesamt werden durch die Begrenzung der Versiegelung bei gleichzeitiger Neuanlage von Gehölzstrukturen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes hervorgerufen.

Darüber hinaus führen die auf einer externen Kompensationsfläche geplanten Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auch zu einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft. Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.3.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch den Verlust von intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen verursacht.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es zum Verlust potenzieller Nahrungshabitate verschiedener Vogelarten. Die Verminderung von Nahrungshabitaten kann, je nach Erheblichkeit, zu einem Verlust an Niststätten an anderer Stelle führen. Bei Vögeln handelt es sich aber um eine hochmobile Tierartengruppe, die große Distanzen bei der Nahrungssuche zurücklegt bzw. zurücklegen kann. Da in der näheren Umgebung weitere Acker- und auch Grünlandflächen vorhanden sind und zumindest auch in Teilbereichen der künftig entstehenden Gärten von einer Gartengestaltung mit Blütenreichtum und heimischen Laubgehölzen auszugehen ist, ist die Betroffenheit der Vögel durch den Verlust potenzieller Nahrungshabitate eher als gering einzuschätzen. Eine erhebliche Störung, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, ist deshalb nicht zu erwarten.

Im Sinne der Vermeidungsmaßnahmen sollten dennoch alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern führen könnten, außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit von Mitte März bis Ende Juli) durchgeführt werden.

Da innerhalb des Plangebietes keine Fledermausquartiere zu erwarten sind, bzw. die Einzelbäume, in denen Höhlen potenziell vorkommen können, erhalten bleiben, sind Beeinträchtigungen für die Tierartengruppe der Fledermäuse nicht zu erwarten.

Insgesamt verursacht die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

4.3.2.5 Wirkungsgefüge

Die o.g. Schutzgüter stehen in Beziehung zueinander. Die getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen können daher auf das eine Schutzgut positive auf das andere jedoch negative Auswirkungen haben. Nachfolgend wird das aus der vorliegenden Planung resultierende Wirkungsgefüge beschrieben.

Mit der Planung gehen im Wesentlichen Acker- und Grünlandflächen verloren. Durch die Versiegelung wird die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate reduziert.

Das Landschaftsbild des Planungsraumes wird verändert und die derzeitigen Grün- und Ackerflächen stehen nicht mehr als Nahrungsraum für die Fauna des Gebietes zur Verfügung. Mit der zu erwartenden Freiflächengestaltung der nicht überbaubaren Bereiche des Plangebietes in Form von Gartenflächen entstehen jedoch neue Lebensräume für die Arten des Siedlungsgebietes. Auch durch die Neuanlage der randlichen Gehölzstreifen sowie der festgesetzten Baumpflanzung innerhalb der Straßenverkehrsfläche und auf den privaten Grundstücken entsteht neuer Rückzugs-, Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Fauna. Diese neu entstehenden Gehölzstrukturen tragen darüber hinaus zu einer Einbindung der entstehenden Bebauung bei.

Da auch die vorhandenen Gehölzstrukturen am nordöstlichen Rand sowie im Bereich der Grabenfläche erhalten bleiben, wird mit der vorliegenden Planung

das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.3.2.6 Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB

Gemäß § 1a (2) Satz 1 soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen und insbesondere die Möglichkeiten der Städte und Gemeinden zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung genutzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das östlich angrenzend vorhandene Wohngebiet städtebaulich sinnvoll erweitert. Desweiteren bleiben die für das Landschaftsbild und für die Fauna des Gebietes wertvollen Gehölzstrukturen weitestgehend erhalten.

Für die vorliegende Planung wird zum überwiegenden Anteil landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Das Maß der möglichen Bodenversiegelung wird durch die Festlegung der Grundflächenzahl auf 0,4 begrenzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet. Damit wird eine optimale Ausnutzung der Flächen ermöglicht und einem zusätzlichen Verbrauch von Landschaft entgegengewirkt.

Von den neu herzustellenden Straßenverkehrsflächen werden ebenfalls Anteile nicht versiegelt und als Straßenbegleitgrün entwickelt.

Die Gemeinde ist daher der Ansicht, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die Größe der erforderlichen Gebietsausweisung als auch auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist.

4.3.2.7 Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Planungsgebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gem. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen z.T. erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes dar.

Nach § 15 (1) und (2) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder zu ersetzen.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, in den vorherigen Kapiteln schutzgutbezogen aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 23 – 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllt sind. Das Plangebiet erfüllt nicht diese Voraussetzungen.

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde Sögel die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

Im Folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2006) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Acker (A)	37.970 qm	1 WF	37.970 WE
Artenarmes Intensivgrünland (GI)	9.230 qm	2 WF	18.460 WE
Weihnachtsbaumkultur (EBW)	3.840 qm	1 WF	3.840 WE
Standortgerechter Gehölzbestand	397 qm	3 WF	1.191 WE
Halbrud. Gras-und Staudenflur (UH)	4.210 qm	3 WF	12.630 WE
Nährstoffreicher Graben (FGR)	4.378 qm	2 WF	8.756 WE
Strauch-Baumhecke (HFM)	1.613 qm	3 WF	4.839 WE
Straßenverkehrsfläche	1.103 qm	–	–
versiegelt (80 %)	882 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %)	221 qm	1 WF	221 WE
Gesamtfläche:	62.741 qm		
Eingriffsflächenwert:			87.907 WE

d) Ermittlung des Kompensationswertes

In den vorangegangenen Kapiteln wurden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs schutzgutbezogen beschrieben. Zusammengefasst sind dieses: die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche und im Bereich der privaten Grundstücke sowie der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen am nordöstlichen Rand des Plangebietes und die Anlage von Gartenflächen im Bereich der verbleibenden Freiflächen. Die Gehölzstreifen am nördlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes gleichen den, durch die Anlage des Lärmschutzwalles mit der Gabione verursachten Eingriff in das Landschaftsbild wieder aus und gehen in die Eingriffsbilanz nicht mit ein.

Den neu entstehenden Biotoptypen wird entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit ein Wertfaktor nach dem Städtetagmodell zugeordnet. Sie werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohngebiet (GRZ 0,4)	42.186 qm	–	–
versiegelt (40%), (X)	16.874 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (60%)	25.312 qm	–	–
Gartenflächen	25.312 qm	1 WF	25.312 WE
Lärmschutzanlage	6.542 qm	–	–
Graben	4.378 qm	2 WF	8.756 WE
Fläche z. Anpflanzen	352 qm	3 WF	1.056 WE
Private Grünfläche	1.613 qm	3 WF	4.839 WE
Straßenverkehrsfläche (OVS)	7.670 qm	–	–
versiegelt (80 %)	6.136 qm	0 WF	0 WE
unversiegelt (20 %), Baumpflanzung	1.534 qm	2 WF	3.068 WE
Gesamtfläche:	62.741 qm		
Kompensationswert:			43.031 WE

Innerhalb des Plangebietes entsteht durch Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen ein Kompensationswert von **43.031 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**87.907 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **44.876 WE**, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 4)

Dieses Defizit soll im Bereich des Kompensationspools „an der Nordradde“ ersetzt werden.

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

Dieser Kompensationspool liegt südöstlich der Ortslage von Sögel, nördlich der Kläranlage. Die Flächen grenzen unmittelbar westlich an die Nordradde.

Der Kompensationspool setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

Kompensationspool an der Nordradde (tabellarische Auflistung)

Flur	Flurstück	Gemarkung	Größe	Eigentumsverhältnisse	Stand der Umsetzung
55	56	Sögel	36.266 m ²	Gde.Sögel	vollständig entwickelt
55	67	Sögel	16.035 m ²	Gde Sögel	vollständig entwickelt
55	76	Sögel	19.513 m ²	Gde Sögel	vollständig entwickelt
55	73	Sögel	9.695 m ²	Gde Sögel	vollständig entwickelt
55	68	Sögel	199 m ²	Gde Sögel	vollständig entwickelt
55	72	Sögel	19.256 m ²	Privat	noch nicht entwickelt
			100.964 m²		

Der Kompensationspool hat insgesamt eine Größe von **100.964 m²**. Die einzelnen Flurstücke wurden in ihrem Bestand insgesamt als Ackerfläche (AS) mit dem **Wertfaktor 1 WF** eingestuft. Entsprechend ihrer Lage, unmittelbar an der Nordradde wurde dieser Kompensationspool zu extensivem Grünland entwickelt. Aufgrund der Sicherung und Festlegung der extensiven Nutzung als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) wurde der Pool nach der Herrichtung mit dem **Wertfaktor 3 WF** beurteilt, so dass **201.928 WE** als Kompensation im Flächenpool zur Verfügung stehen.

Gemäß einem Gespräch mit Herrn Habicht vom Amt für Naturschutz und Forsten, Landkreis Emsland am 24.04.08 wurden zu diesem Kompensationspool folgende Punkte abgesprochen:

Durch die Anlage von Blänken kann im Bereich des Flächenpools **ein zusätzlicher Aufwertungspunkt** angesetzt werden.

D.h. durch die Anlage von Blänken kann eine Aufwertung um **3 WF** erreicht werden, so dass **302.892 WE** dann zur Verfügung stehen.

Einige Eingriffe wurden bereits diesem Kompensationspool zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 50 „Industriegebiet Twickenweg“	89.975 WE
Bebauungsplan Nr. 56 „	28.010 WE
III. Bauabschnitt der Ortskernentlastungsstraße	30.000 WE
Erw. Kläranlage Sögel	11.186 WE
Bebauungsplan Nr. 59 „Industriegebiet Diekkämpe	54.124 WE
Bebauungsplan Nr. 61 „Das neue Land, 1.Erw.“	11.920 WE
Bebauungsplan Nr. 65 „Berßener Straße“	16.812 WE
Bebauungsplan Nr. 66 „Wohnen mit Pferden“	10.968 WE

Es sind somit bereits 252.995 WE verbraucht, so dass zur Kompensation anderweitiger Eingriffe in diesem Flächenpool **noch 49.897 WE** zur Verfügung stehen.

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 72 verursachten Eingriffe werden die benötigten **44.876 WE** dieser noch zur Verfügung stehenden 49.897 WE in Anspruch genommen, so dass innerhalb des Kompensationspools weiterhin noch 5.021 WE für eine Kompensation bereitstehen.

Diese noch zur Verfügung stehenden Werteinheiten werden für die Kompensation der Eingriffe aus der 105 Änderung des Flächennutzungsplanes „Wohnen mit Pferdehaltung“ weiterhin vorgehalten.

Dem Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ werden somit 44.876 WE des Kompensationspools an der Nordradde zugeordnet.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 72 verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen wird und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.3.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung oder sonstige wertvolle Sachgüter bekannt sind, sind Umweltauswirkungen auf diese Güter nicht zu erwarten. Sollten jedoch ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, werden diese unverzüglich der Denkmalbehörde gemeldet.

4.3.4 Wechselwirkungen

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen.

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

Mit der vorliegenden Planung eines allgemeinen Wohngebietes entstehen somit keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter), die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

4.3.5 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Plangebiet die intensive landwirtschaftliche Nutzung fortgeführt. Mögliche negative Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt durch die Bewirtschaftung (Bodenverdichtung, Erosion, Stoffeinträge) würden bestehen bleiben. Das Niederschlagswasser könnte, abgesehen von einer Beeinträchtigung durch Bodenverdichtung, den natürlichen Bodenverhältnissen entsprechend, versickern. Die derzeitige Acker- und Grünlandfläche mit der Funktion eines Kaltluftentstehungsgebietes bliebe erhalten. Das bestehende Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft untereinander würde bestehen bleiben. Das Landschaftsbild mit seinen derzeitigen Sichtbeziehungen bliebe erhalten.

Da Kultur- und sonstige wertvolle Sachgüter im Gebiet nicht bekannt sind, sind veränderte Auswirkungen auf diese Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten.

4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Wie bereits in Kapitel 1.2 erläutert, besteht konkrete Nachfrage für die Errichtung von Wohnhäusern im Bereich des Plangebietes. Die grundsätzliche Eignung und städtebauliche Sinnhaftigkeit dieses Standortes sind im Rahmen der genehmigten 90. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel nachgewiesen.

Da es städtebaulich sinnvoll ist, bestehende Baugebiete zu erweitern und dadurch den Landschaftsverbrauch zu minimieren, ergibt sich keine grundsätzliche Alternative zum gewählten Standort zwischen der Ortskernentlastungsstraße und den bestehenden Wohngebieten.

Insgesamt ergänzt das Plangebiet städtebaulich sinnvoll die vorhandenen Wohngebiete westlich der Ortsmitte innerhalb des „Ringes“ der Ortskernentlastungsstraße und beugt damit einer nicht gewollten unnötigen Zersiedelung der Landschaft vor. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung ergeben sich nach Auffassung der Gemeinde Sögel somit nicht.

4.5 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Durch die Lage des Plangebietes ist eine verbesserte Auslastung der angrenzend vorhandenen Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Anschluss an die zentrale Kläranlage sowie das Abfallentsorgungssystem durch die Samtgemeinde bzw. den Landkreis gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll

jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)** verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft getreten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht. Die vorgesehene Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energiesparverordnung, EEWärmeG u.ä.). Es wird darauf hingewiesen, dass mit der 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen sind.

4.6 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.6.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2006)“ zur Anwendung.

Die Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für Arten und Lebensgemeinschaften wurde anhand einer faunistischen Erhebung vorgenommen.

Zur Ermittlung der Verkehrslärsituation wurde ein schalltechnischer Bericht (Nr. LL 6826.1/02) durch die Zech Ingenieurgesellschaft angefertigt. Dabei wurden die einschlägigen Normen, Richtlinien und Verordnungen berücksichtigt.

Die Ermittlung von Gewerbelärm und von landwirtschaftlichen Immissionen war nicht erforderlich.

4.6.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen, die bei ihrer Durchführung erhebliche Umweltauswirkungen eintreten lassen, planerisch vorbereitet.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung jedoch nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Anpflanzungen wird von der Gemeinde durch Inaugenscheinnahme überwacht. Die Dauer der erforderlichen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sollte 3 Jahre betragen.

Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt sind und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass eine zusätzliche Umsetzungskontrolle entbehrlich ist. Die Gemeinde behält sich ein Einschreiten vor, sofern Hinweise für einen nicht ordnungsgemäßen Zustand vorliegen.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde auf Flächen, die ihr für die geplante Maßnahme dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird regelmäßig, d.h. mindestens alle fünf Jahre eine Überprüfung der Maßnahmen durchführen.

4.6.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

In der allgemeinverständlichen Zusammenfassung werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern bzw. eines allgemeinen Wohngebietes direkt westlich angrenzend zu einem bestehenden großflächigen Wohngebiet in Sögel geschaffen werden.

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes am vorliegenden Standort kommt es zu einem Verlust von unbebauter Landschaft überwiegend in Form von intensiv genutztem Acker. Für Natur und Landschaft (Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Landschaftsbild) geht Acker- und Grünlandfläche verloren.

Die faunistische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Durch die Anlage siedlungsnaher Gehölzstrukturen und die Begrenzung der Bauhöhe durch die festgesetzte eingeschossige Bebauung verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, der Arten und Lebensgemeinschaften und des Klimas bzw. der Luft. Die geplanten Gehölzanpflanzungen können außerdem den Auswirkungen des Klimawandels entgegenwirken (z.B. Bindung von CO₂).

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser wird in die westlich gelegene Rückhalteanlage eingeleitet. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes außerhalb des Plangebietes können durch die Rückhaltung somit vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen gewerblichen Immissionen sowie Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft zu erwarten.

Die Immissionen des westlich gelegenen Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, in der hinsichtlich von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist, weil Art und Ausmaß der Lärmimmissionen bekannt sind.

Bezüglich des Verkehrslärms sind derartige Festsetzungen getroffen (Errichtung einer Gabionenwand, zulässige Lage der Terrassen und Balkone im Obergeschoss, Schalldämmung der Außenbauteile im Obergeschoss), dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm für den Menschen im Plangebiet nicht auftreten können.

Zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Altablagerungen o.ä. sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Da keine wertvollen Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder angrenzend bekannt sind, ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Sollten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde zu melden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (Mensch, Natur und Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sind im Plangebiet und der Umgebung nicht zu erwarten.

5 Abwägung

5.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ wurden von der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit war daher nicht erforderlich.

5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden, soweit relevant, im Entwurf berücksichtigt. Diesbezüglich vorgelegte umweltbezogene Stellungnahmen wurden mit dem Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich ausgelegt.

Über die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Bebauungsplan vorgetragene Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die eingegangenen Stellungnahmen bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf wurde abschließend wie folgt entschieden:

Landkreis Emsland

Stellungnahmen vom 13.10.2011 und 25.09.2012

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgetragene Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, die Bäume am Ostrand des Plangebietes zu erhalten, wurde berücksichtigt.

Die vorgetragene Anregungen im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bezüglich Wasser, Bodenschutz und Abfallwirtschaft wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Bodens durchgeführt. Diese ergab, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist und das Regenwasser der angrenzend vorhandenen Rückhalteanlage zugeführt werden muss. Hierzu wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Der Hinweis zur Abfallentsorgung (Bereitstellung der Abfallbehälter) ist in die Planung aufgenommen worden.

Die Hinweise zum Brandschutz werden berücksichtigt.

EWE NETZ GmbH

Stellungnahme vom 03.09.2012

Die Anregungen bezüglich der vorhandenen 20 KV Stromleitung im Bereich der Kompensationsflächen sowie den Leitungen im Plangebietsbereich werden berücksichtigt.

Wasserverband Hümmling

Stellungnahme vom 21.09.2012

Das Schreiben bezieht sich auf die Ausbauplanung. Dieses wird daher bei der konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie

Stellungnahme vom 30.08.2012

Der Hinweis auf die im Plangebiet vorhandenen Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung wird zur Kenntnis genommen. Aus städtebaulichen Gründen kann auf eine Bebauung im Plangebiet jedoch nicht verzichtet werden.

Die Herrichtung der Kompensationsflächen mit z.B. Blänken ist bereits vor Jahren erfolgt. Durch den Verzicht auf eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen wird das Schutzgut Boden ausreichend berücksichtigt.

Hinweise für Schadstoffbelastungen des Bodens im Bereich des Plangebietes liegen nicht vor. Diesbezügliche Bodenuntersuchungen sind somit nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Stellungnahme vom 18.09.2012

Das Schreiben bezieht sich auf die konkrete Erschließungsplanung. Es wird im Rahmen der Ausbauplanung berücksichtigt.

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme vom 30.08.2012

Die Stellungnahme bezieht sich auf die konkrete Ausgestaltung bzw. Planung der Gabionenwand. Diese wird in Abstimmung mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr errichtet.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes gegen den Straßenbaulastträger bestehen.

5.2 Abwägungsergebnis

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insgesamt die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorganges sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Wie die Umweltprüfung (Kap. 4 Umweltbericht) gezeigt hat, ergeben sich durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht ausgeglichen werden können.

Durch die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes im Plangebiet ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen (z.B. Lärm) auf das Schutzgut Mensch. Im Plangebiet sind keine erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft oder von gewerblichen Betrieben oder sonstigen Anlagen zu erwarten.

Bezüglich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind derartige Festsetzungen für das Plangebiet getroffen (Abschirmung durch Gabionenwand und Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen für das 1. Obergeschoss), dass erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner nicht entstehen, bzw. die Richtwerte eingehalten werden.

Die Immissionen des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt, die Immissionen bekannt sind und diese als ortsübliche Vorbelastung anerkannt werden.

Etwaige visuelle Beeinträchtigungen durch die entstehenden Baukörper werden durch die im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Gehölzbestände weitgehend vermieden. Diese Gehölzbestände werden durch Anpflanzungen

im Bereich der geplanten Gabionenwand ergänzt. Die festgesetzte eingeschossige Bebauung, die eine Einbindung mit Gehölzen problemlos ermöglicht, trägt ebenfalls dazu bei, erhebliche visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Die durch die mögliche Bebauung und Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und werden, soweit möglich, im Plangebiet ausgeglichen. Der verbleibende Kompensationsbedarf kann auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen werden.

Im Plangebiet fällt nach dem angewandten Kompensationsmodell ein Eingriffsflächenwert von 87.907 WE an, diesem steht ein Kompensationswert von 43.031 WE durch die vorgesehenen Maßnahmen gegenüber.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser werden durch die Ableitung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers vermieden.

Wesentliche andere Belange als die in der Begründung, insbesondere im Umweltbericht dargelegten, sind nicht zu berücksichtigen. Nach Abwägung aller vorgenannten Belange kann die vorliegende Planung daher durchgeführt werden.

6 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	42.186 qm	67,2 %
Lärmschutzanlage	6.542 qm	10,4 %
Graben	4.378 qm	7,0 %
Fläche zum Anpflanzen v. Bäumen u, Str.	352 qm	0,6 %
Private Grünfläche	1.613 qm	2,6 %
Straßenverkehrsfläche	7.670 qm	12,2 %
Plangebiet	62.741 qm	100 %

7 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeinde Sögel hat gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 27.08.2012 bis 27.09.2012 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 14.11.2012.

Sögel, den 14.11.2012

gez. Welling

.....
Bürgermeisterin

gez. Wigbers

.....
Gemeindedirektor

Anlagen

1. Bodenuntersuchung
2. Biotoptypen des Plangebietes
3. Schalltechnischer Bericht
4. Externe Kompensationsmaßnahmen

**Bebauungsplan Nr. 72
Gemeinde Sögel**

- Bodenuntersuchung -

Bodenuntersuchungen in Sögel

Bebauungsplan Nr. 72 „das neue Land, 2. Erweiterung“

Projekt: 0586-2011

Eignung des Untergrundes zur Versickerung von Niederschlagswasser

- Auftraggeber:** Samtgemeinde Sögel
Ludmillenhof
49751 Sögel
- Planendes Büro:** Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Wehmer Str. 3
49757 Werlte
- Auftragnehmer:** Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Südstraße 26 b
49751 Sögel
- Bearbeiter:** Dipl.-Landsch.-ökol. Nina Kampling
Dr. rer. nat. Mark Overesch
- Datum:** 16. März 2012

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

Büro Sögel:
Südstr. 26 b, 49751 Sögel
Tel.: 0 59 52 / 90 33 88
Fax: 0 59 52 90 33 91
e-mail: info@bfg-soegel.de
Internet: www.bfg-soegel.de

Büro Rheine:
Hovesaatstr. 6, 48432 Rheine
Tel: 0 59 75 / 9 55 90 82
Fax: 0 59 75 / 9 55 90 84

Die Vervielfältigung des vorliegenden Gutachtens in vollem oder gekürztem Wortlaut sowie die Verwendung zur Werbung ist nur mit unserer schriftlichen Genehmigung zulässig.

1	Anlass der Untersuchung.....	2
2	Untersuchungsunterlagen	2
3	Geologische und bodenkundliche Verhältnisse	2
4	Durchführung der Untersuchungen	2
5	Ergebnisse der Untersuchungen	3
5.1	Bodenverhältnisse	3
5.2	Grundwasserverhältnisse.....	3
5.3	Wasserdurchlässigkeit	3
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 und Rheine, wurde von der Samtgemeinde Sögel beauftragt, im Rahmen der 2. Erweiterung des Baugebietes „das neue Land“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 Untersuchungen für die Eignung des Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser durchzuführen. Für die Planung der Versickerungsanlage sind der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens und der Grundwasserflurabstand maßgebend.

2 Untersuchungsunterlagen

- Übersicht Lageplan 1:2.500
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3111 Sögel
- Bodenübersichtskarte 1:50.000, Blatt L3110 Sögel
- Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000
- Ergebnisse Rammkernsondierungen (RKS 1 – RKS 4)

3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

Das Untersuchungsgebiet ist nach der geologischen Karte 1:25.000 im Tiefenbereich 0 bis 2,0 m unter GOK geprägt von Geschiebelehm.

Laut Bodenübersichtskarte 1:50.000 tritt auf der untersuchten Fläche Plaggenesch, unterlagert von Podsol, auf. Im Nordwesten tritt Pseudogley-Podsol auf.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt am untersuchten Standort laut Karte ‚Lage der Grundwasseroberfläche‘ 1:50.000 zwischen rd. 15,0 und 12,5 m.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 08.03.2012 an den auf dem Lageplan (Anlage 1) gekennzeichneten Ansatzpunkten vier Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3,00 m unter GOK niedergebracht. Potenziell vorkommendes Grundwasser wurde im Bohrgut geprüft.

Aufgrund der angetroffenen Bodenverhältnisse wurde auf eine Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f) mittels Feldpermeameter verzichtet. Der auf der betrachteten Fläche aufgeschlossene Geschiebelehm weist erfahrungsgemäß einen Durchlässigkeitsbeiwert von $< 1 * 10^{-6}$ m/s auf.

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 den Rammkernsondierungen RKS 1 bis 4 wurde ein 0,45 bis 0,68 m humoser Oberboden aus schluffigem, schwach mittelsandigem Feinsand angetroffen. Darunter lagern mit Mächtigkeiten von 0,08 m bis 0,14 m an allen vier Bohrpunkten mittelsandige Feinsande, welche an Bohrpunkt 2 (RKS 2) schwach schluffig und schwach grobsandig ausgeprägt sind. Bis in einer Tiefe von 3,00 m befindet sich in allen Bohrpunkten Geschiebelehm in Form von sandigen, schwach tonigen und teils schwach feinkiesigen Schluffen. In dem Geschiebelehm können Zwischenschichten aus schluffigem, schwach mittelsandigem Feinsand auftreten, wie in der Rammkernsondierung RKS 4 in einer Tiefe von 1,30 m bis 1,60 m. Die stellenweise grau-braune und rötliche Färbung des Geschiebelehms zeigt bei allen Rammkernsondierungen einen deutlichen Stauwassereinfluss (Pseudovergleyung) an.

5.2 Grundwasserverhältnisse

Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde bis zur Endteufe der Bohrungen bei 3,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen.

5.3 Wasserdurchlässigkeit

Der in einer Tiefe zwischen 0,55 und 3,00 m unter GOK angetroffene Geschiebelehm zeigt Staunässemerkmale (Pseudovergleyung) und weist damit erfahrungsgemäß einen k_f -Wert von $< 1 * 10^{-6}$ m/s auf. Der Geschiebelehm ist damit nach DWA-A 138 nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Der auf der Fläche zwischen 0,55 und 3,00 m unter GOK auftretenden Geschiebelehm zeigt einen Stauwassereinfluss an (Pseudovergleyung). Mit einem k_f -Wert von erfahrungsgemäß $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s ist er nach DWA-A 138 nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

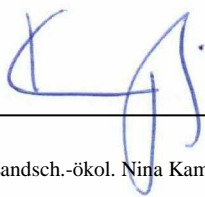
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der untersuchte Standort für eine Versickerung oberhalb und im Bereich des Geschiebelehms nicht geeignet ist.

7 Schlusswort

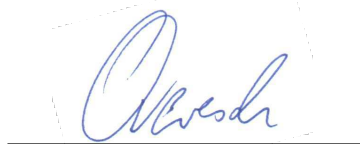
Sollten sich hinsichtlich der vorliegenden Bearbeitungsunterlagen und der zur Betrachtung zugrunde gelegten Angaben Änderungen ergeben oder bei der Bauausführung abweichende Boden- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden, ist der Verfasser sofort zu informieren.

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

Sögel, 16. März 2012



Dipl.-Landsch.-ökol. Nina Kampling



Dr. rer. nat. Mark Overesch

Literatur

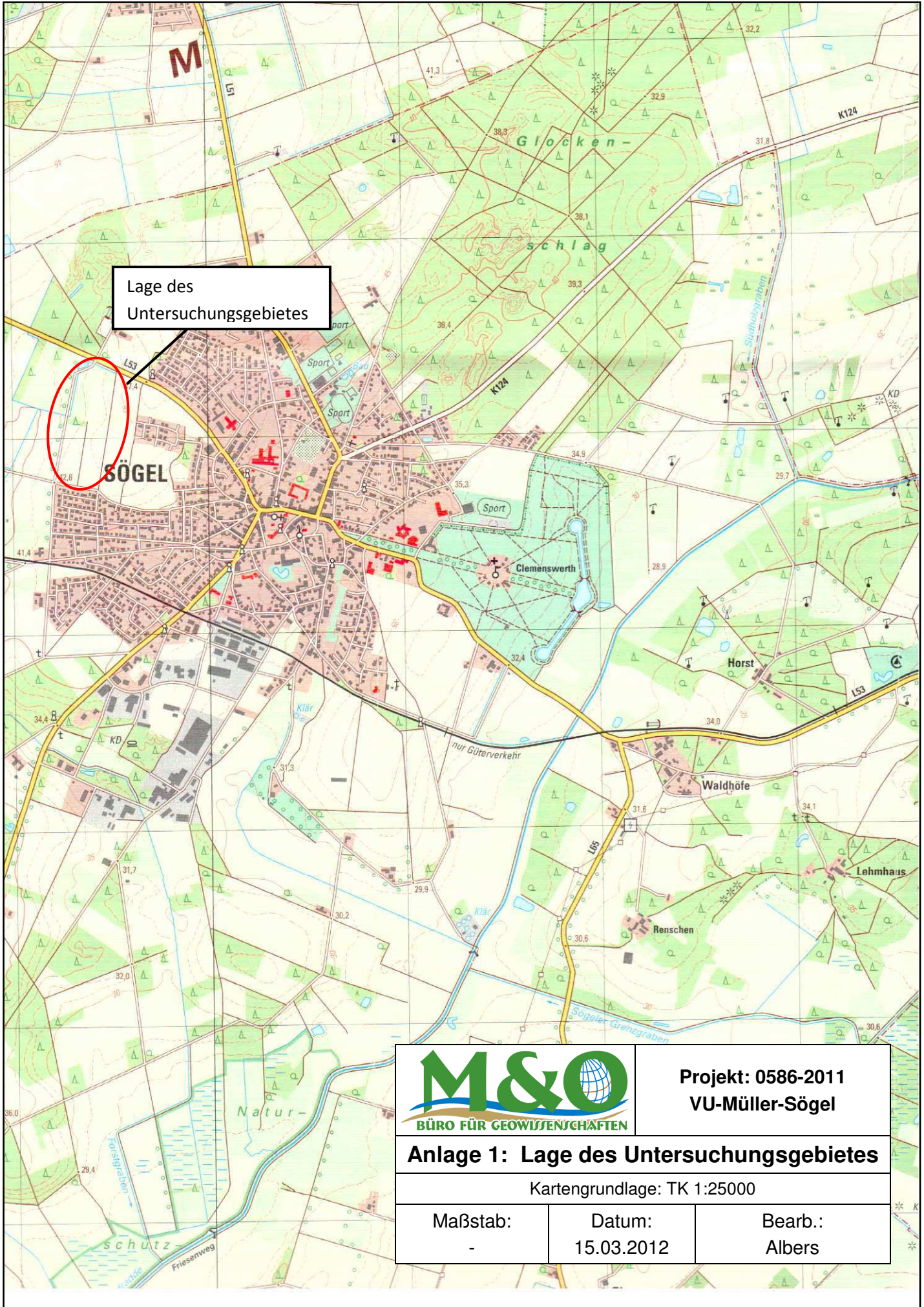
DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

Anlagen

Anlage 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Anlage 2: Lage der Untersuchungspunkte

Anlage 3: Bohrprofile der Rammkernsondierungen (RKS 1, RKS 2, RKS 3, RKS 4)



Lage des
Untersuchungsgebietes



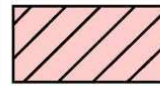
Projekt: 0586-2011
VU-Müller-Sögel

Anlage 1: Lage des Untersuchungsgebietes

Kartengrundlage: TK 1:25000

Maßstab:	Datum:	Bearb.:
-	15.03.2012	Albers

Zeichenerklärung:



WA Allgemeines Wohngebiet



GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

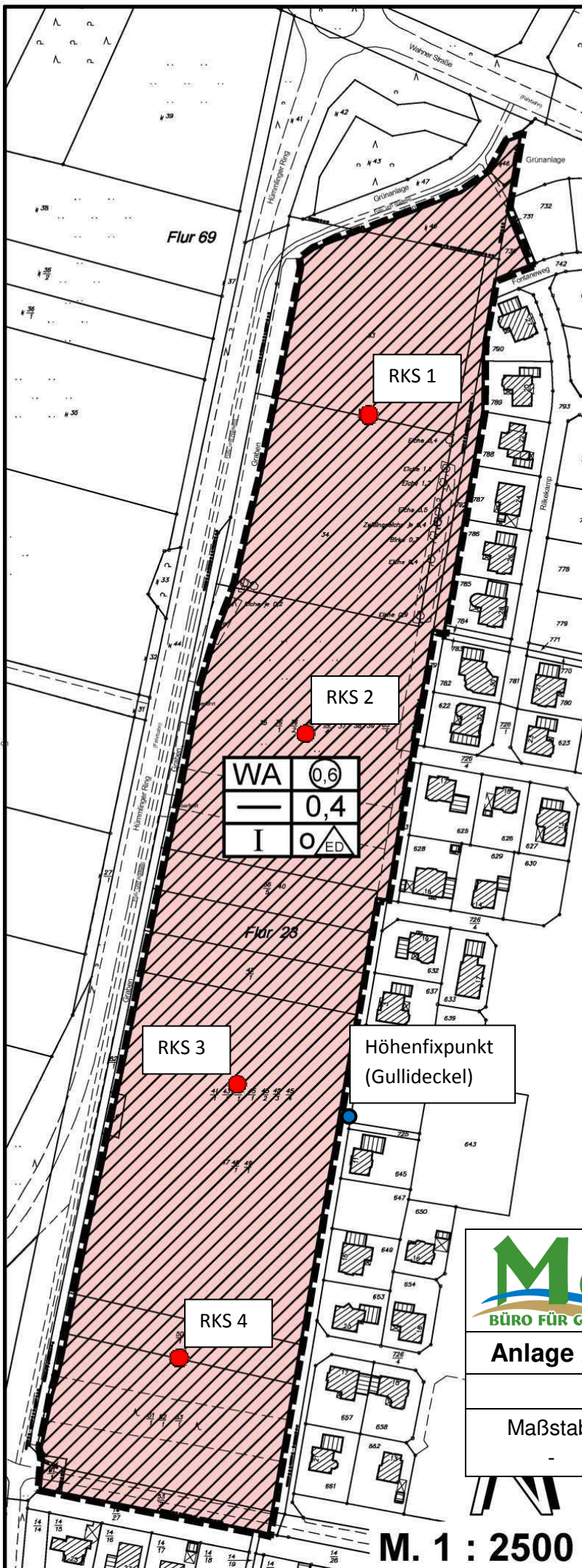
O

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 72



Projekt: 0586-2011
VU-Müller-Sögel

Anlage 2: Lage der Untersuchungspunkte

Kartengrundlage: Auftraggeber

Maßstab:

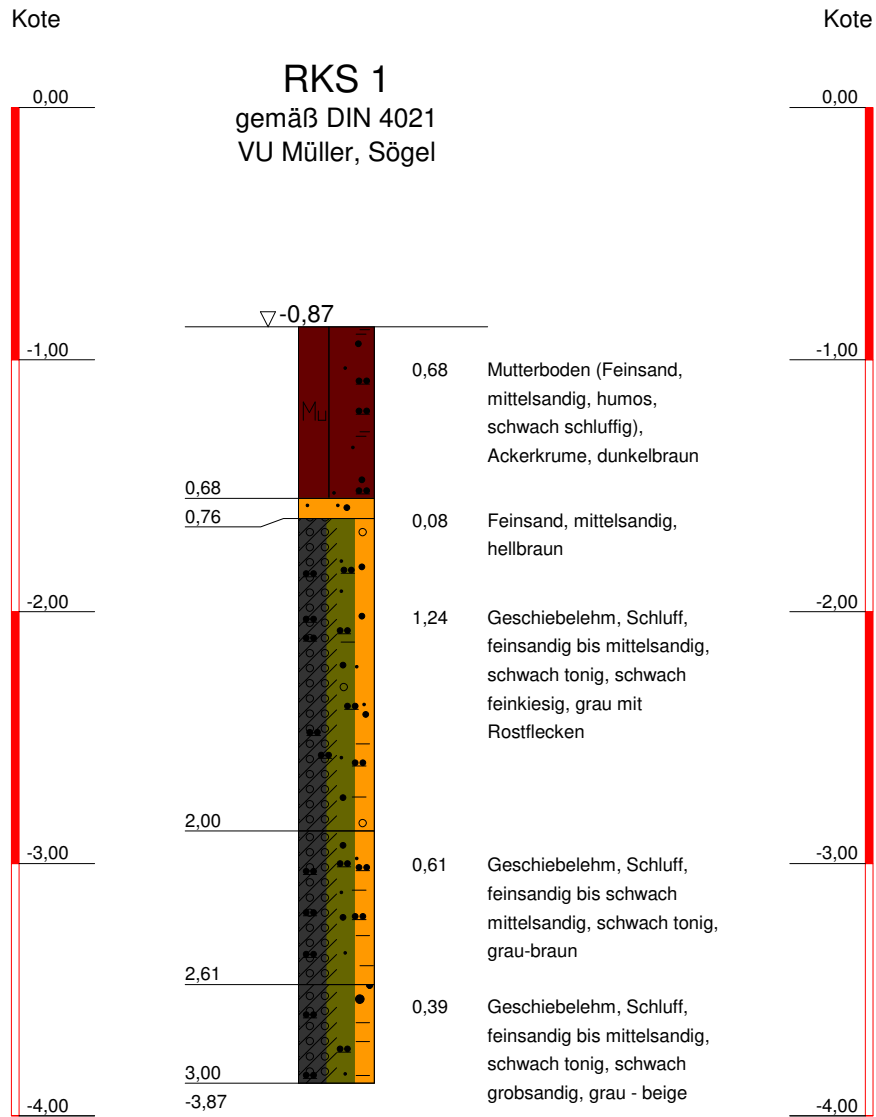
Datum:

Bearb.:

15.03.2012

Albers

M. 1 : 2500



Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Südstr. 26b
49751 Sögel
Tel.: 05952-903388 Fax: 05952-903391
e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:
VU Müller, Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierung
zur Erkundung des Untergrundes

Plan-Nr: Anlage 3

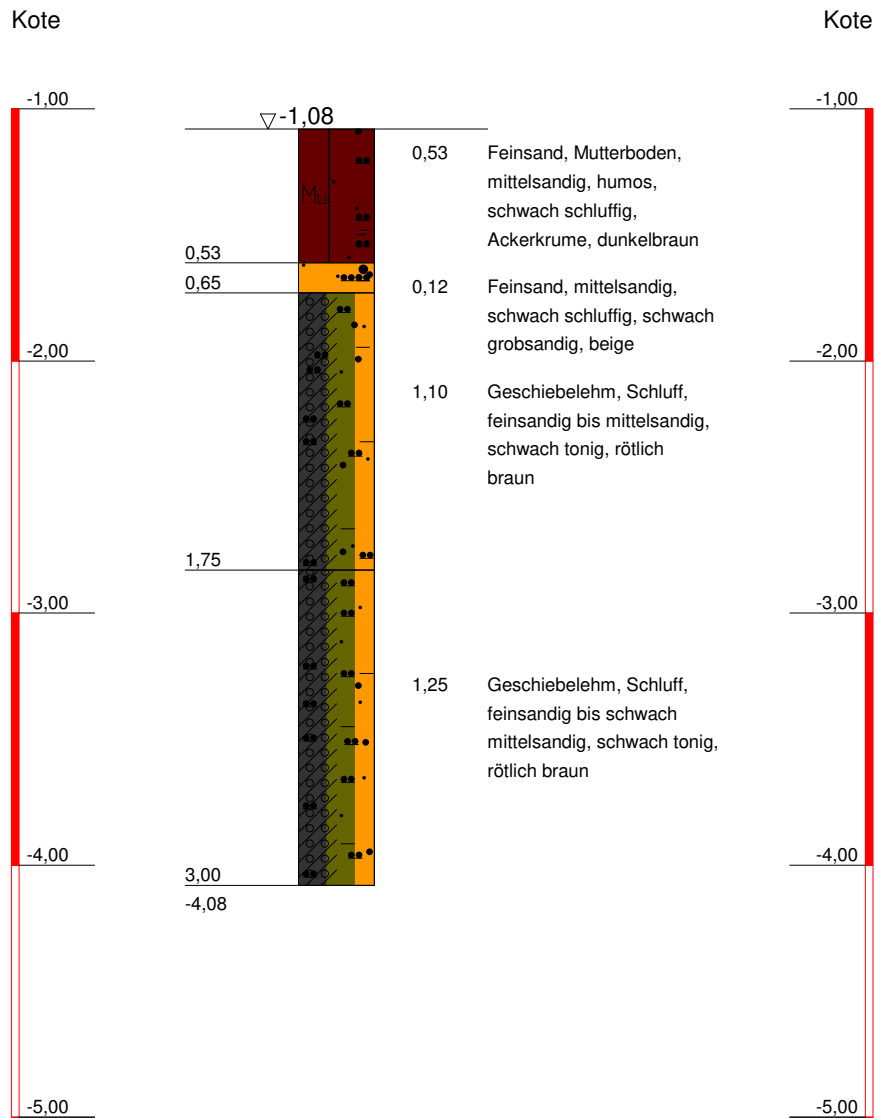
Projekt-Nr: 0586-2011

Datum: 15.03.2012

Maßstab: 1 : 30

Bearbeiter: Albers

RKS 2
gemäß DIN 4021
VU Müller, Sögel



Büro für Geowissenschaften

Meyer & Overesch GbR

Südstr. 26b
49751 Sögel
Tel.: 05952-903388 Fax: 05952-903391
e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:
VU Müller, Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierung
zur Erkundung des Untergrundes

Plan-Nr: Anlage 3

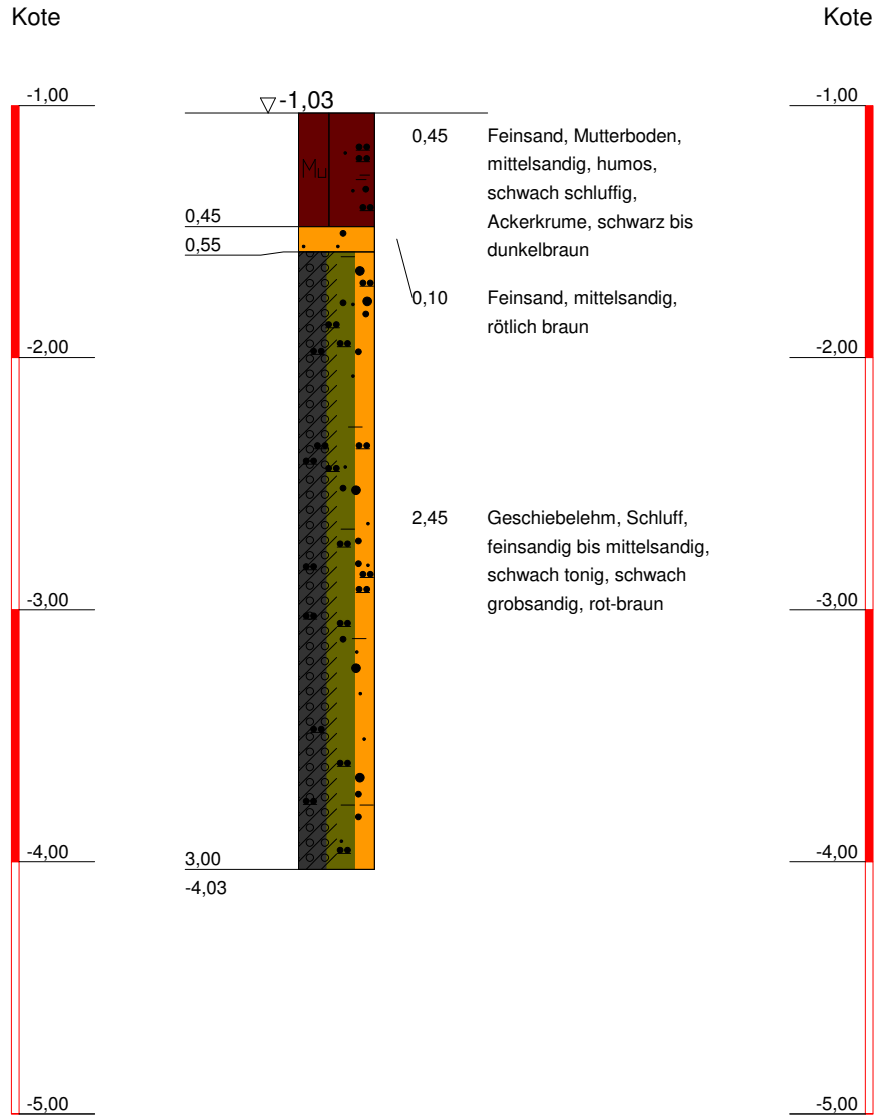
Projekt-Nr: 0586-2011

Datum: 15.03.2012

Maßstab: 1 : 30

Bearbeiter: Albers

RKS 3
gemäß DIN 4021
VU Müller, Sögel



Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Südstr. 26b
49751 Sögel
Tel.: 05952-903388 Fax: 05952-903391
e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:
VU Müller, Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierung
zur Erkundung des Untergrundes

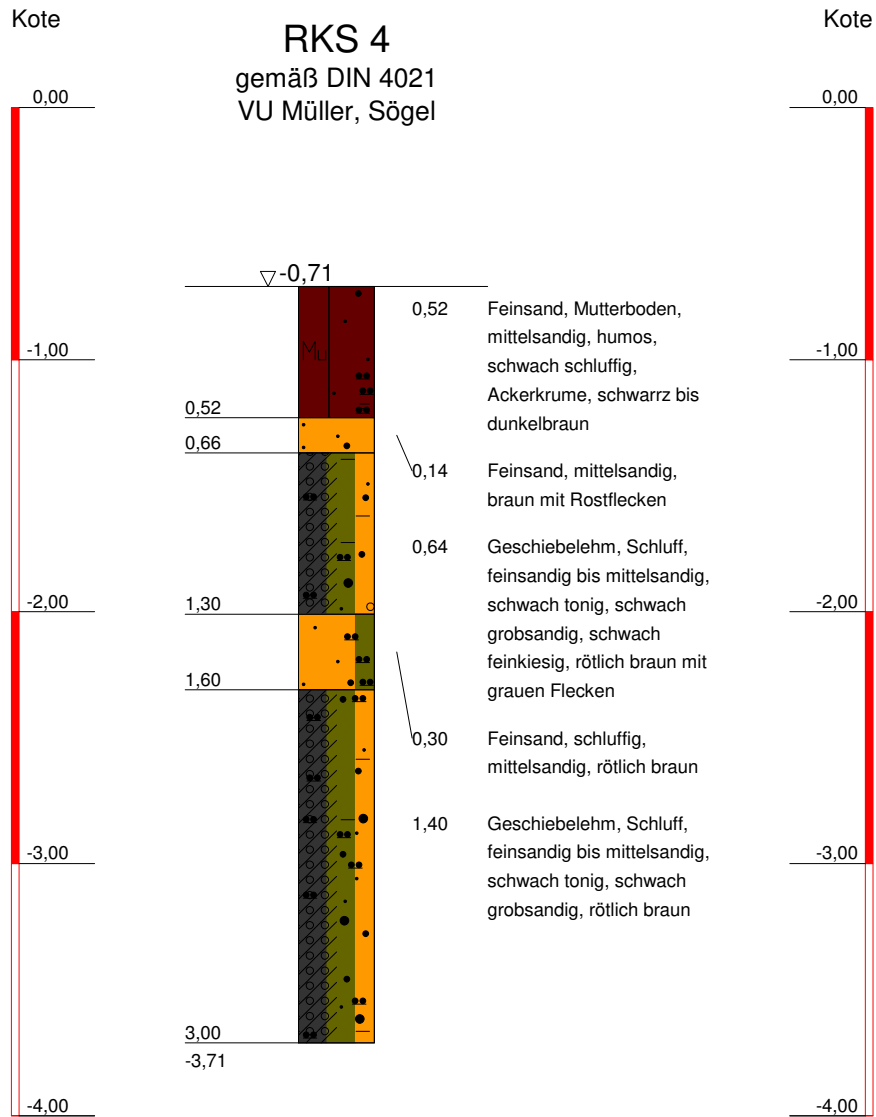
Plan-Nr: Anlage 3

Projekt-Nr: 0586-2011

Datum: 15.03.2012

Maßstab: 1 : 30

Bearbeiter: Albers



Büro für Geowissenschaften

Meyer & Overesch GbR

Südstr. 26b
49751 Sögel

Tel.: 05952-903388 Fax: 05952-903391
e-mail: info@bfg-soegel.de

Bauvorhaben:
VU Müller, Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierung
zur Erkundung des Untergrundes

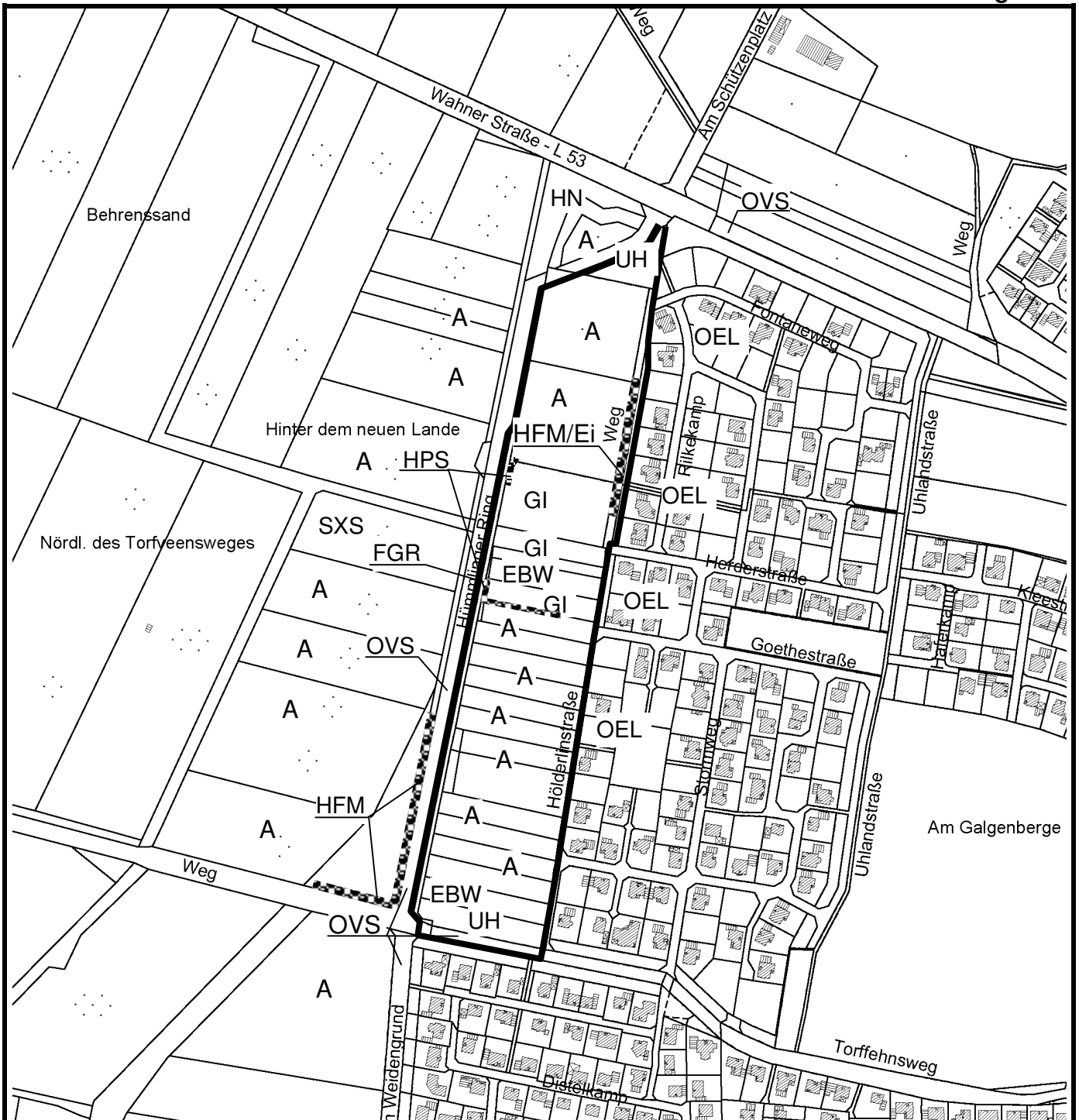
Plan-Nr: Anlage 3

Projekt-Nr: 0586-2011

Datum: 15.03.2012

Maßstab: 1 : 30

Bearbeiter: Albers



Legende:
Biotoptypen nach DRACHENFELS (2004)

- A Acker
- EBW Weihnachtsbaumkultur
- FGR Nährstoffreicher Graben
- GI Artenarmes Intensivgrünland
- HFM Strauch-Baumhecke
- HN Naturnahe Feldgehölz
- HPS Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand
- OEL Locker bebautes Einzelhausgebiet
- OVS Straße
- SXS Sonstiges naturfernes Staugewässer
- UH Halbruderale Gras- und Staudenflur

Hauptbestandsbildner:

- Ei Eiche

Gemeinde Sögel

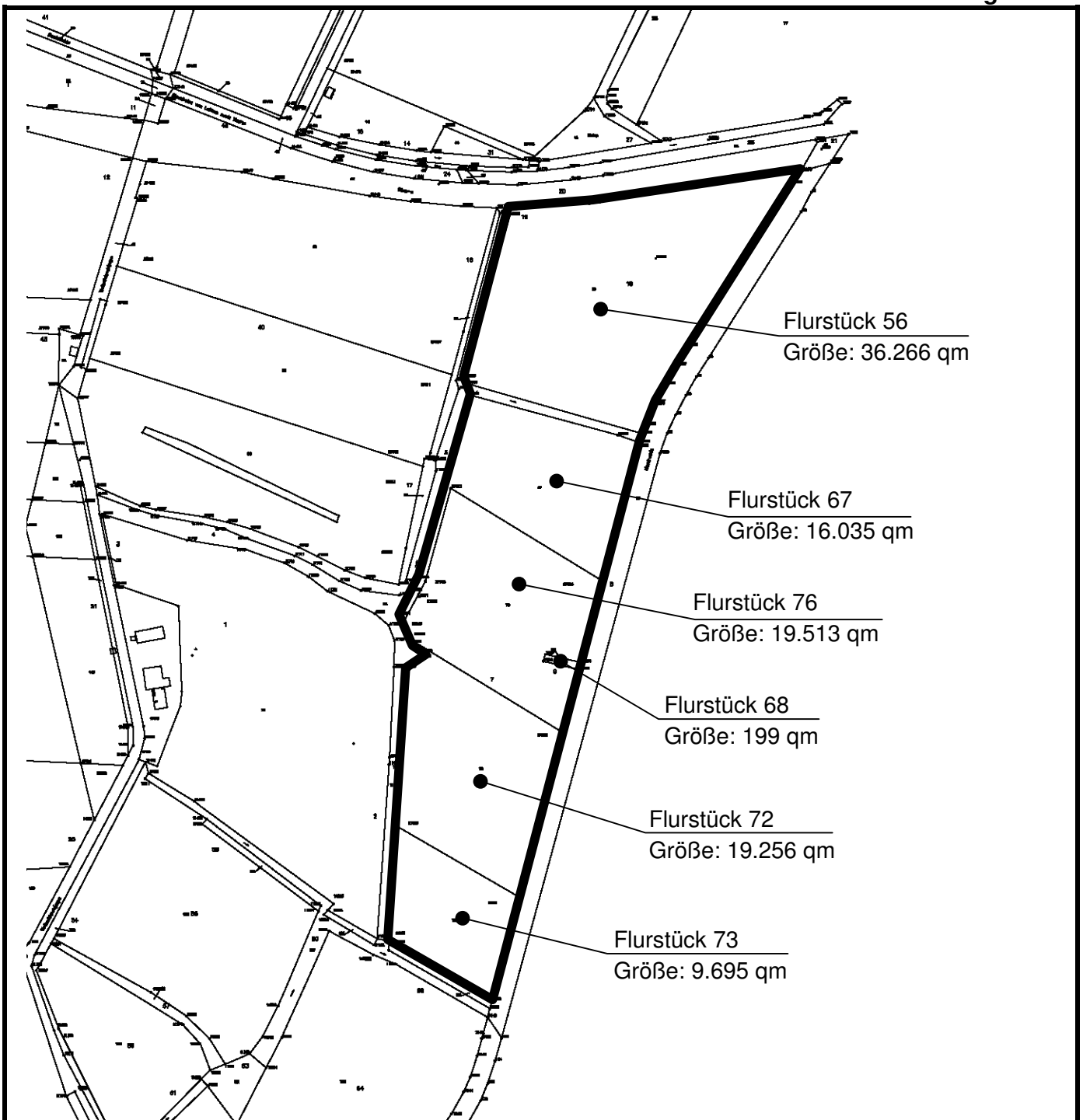
Anlage 2
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 72
„Das neue Land,
2. Erweiterung“

Plangebiet

Biotoptypen

**Bebauungsplan Nr. 72
Gemeinde Sögel**

**Schalltechnischer Bericht
Nr. LL6826.1/02**



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
BBP Nr. 65	16.812 WE
BBP Nr. 66	10.968 WE
BBP Nr. 72	44.876 WE

Für die 105 Änderung des FNP werden weiterhin 5.021 WE vorgehalten!

Damit ist der Kompensationspool verbraucht!

Gemeinde Sögel

Anlage 4
 der Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 72
 „Das neue Land,
 2. Erweiterung“

Kompensationspool
 an der Nordradde
 -Zuordnung-
 M 1 : 5.000

Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB



1. Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ liegt am westlichen Ortsrand von Sögel, unmittelbar westlich angrenzend zu einem größeren Wohngebiet.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Ortskernentlastungsstraße Sögel von Norden nach Süden.

In der Gemeinde Sögel liegt zur Zeit eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen jedoch nur noch sehr wenige Baugrundstücke zur Verfügung, die an Bauwillige veräußert werden können. Für die Ausweisung von neuem Wohnbauland besteht somit eine Nachfrage.

Um den vorliegenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll deshalb im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA), wie im östlich angrenzenden Bereich, festgesetzt werden.

Es ist städtebaulich sinnvoll, das angrenzend bestehende Wohngebiet in Richtung Westen zu erweitern und die freie Fläche zwischen der Ortskernentlastungsstraße und den bestehenden Wohngebieten mit Wohnhäusern zu bebauen und somit die Ortslage in diesem Bereich abzurunden.

Grundsätzliches Ziel der Gemeinde ist es daher, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung der Ortslage von Sögel zu schaffen. Die als Wohngebiet vorgesehene Fläche liegt jedoch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist die geplante Nutzung nicht zulässig. Es ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.09.2011 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 07.10.2011.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen ein, die wesentliche Planänderungen zur Folge hatten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer

Bürgersprechstunde/Anhörung am 06.10.2011 im Rathaus der Gemeinde Sögel durchgeführt. Der Termin wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 27.08.2012 bis einschließlich 27.09.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde ein Hinweis zur Abfallentsorgung in die Planzeichnung und die Begründung aufgenommen.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Verkehrslärm

Von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH ist zur Beurteilung der Verkehrslärmsituation ein schalltechnischer Bericht angefertigt worden.

Die Verkehrslärmsituation im Plangebiet wurde unter Zugrundelegung einer Verkehrsuntersuchung zur Ortskernentlastungsstraße mit einer Prognose für das Jahr 2020 und einer überschlägigen Hochrechnung für das Jahr 2025 berechnet und beurteilt. Dabei wurde eine Lärmschutzmaßnahme entlang der Ortskernentlastungsstraße in Form einer Aufschüttung mit einer zusätzlichen Gabionenwand (Gesamthöhe bis 4,8 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Ortskernentlastungsstraße) berücksichtigt. Entlang des Torffehnsweges ist eine Gabionenwand mit einer Höhe von 2,5 m bezogen auf die Fahrbahn berücksichtigt.

Gemäß den Berechnungsergebnissen werden unter Berücksichtigung der v.g. Maßnahmen fast im gesamten Plangebiet in den typischen Außenwohnbereichen in Terrassenlage die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

Bezogen auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Erdgeschoss sind ebenfalls im gesamten Plangebiet keine Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Für die schützenswerten Wohn- und Aufenthaltsräume im 1. Obergeschoss sowie für Balkone und Dachterrassen im 1. Obergeschoss sind jedoch zum Teil Überschreitungen der Orientierungswerte zu erwarten.

In der ersten Bauzeile entlang der Ortskernentlastungsstraße (Hümmlinger Ring) sind deshalb im 1. Obergeschoss schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume vorzusehen. Alternativ ist eine ausreichende Lüftung von den abgewandten Fassadenseiten sicherzustellen bzw. ein entsprechender Einzelnachweis zu führen.

Des Weiteren sind im 1. Obergeschoss im Bereich der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III, LPB IV) für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen Schalldämmmaße durch die Außenbauteile einzuhalten.

Außerdem werden im überwiegenden Teil des Plangebietes im 1. Obergeschoss für die Außenwohnbereiche die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Aus diesem Grund sind Balkone, Dachterrassen o.ä. ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen im Plangebiet nicht zulässig.

Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der Entfernung und der Lage der nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe bzw. Stallanlagen sind im Plangebiet erhebliche Immissionen aus der Landwirtschaft nicht zu erwarten. Seitens der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind daher im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung keine Bedenken vorgetragen worden.

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des westlich des Plangebietes gelegenen Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Sögel auf folgendes hin:

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.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2008)“ zur Anwendung.

Ein Teil der ermittelten Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhebliche verbleibende Be-

eintrüchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Eine faunistische Untersuchung des Plangebietes war nicht erforderlich, da mit gefährdeten Arten auf der Fläche nicht zu rechnen war und die bestehenden Laubgehölze erhalten werden.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der vorgesehenen gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Altlasten auf Grund der großen Abstände zu derartigen Emissionsquellen zu erwarten.

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung eines Wohngebietes können sich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ergeben. Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind hier besonders zu nennen.

Im vorliegenden Fall können Beeinträchtigungen der Schutzgüter jedoch durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes gemindert und ausgeglichen werden, so dass der ermöglichte Eingriff letztendlich zulässig ist.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die spätere Bebauung aufgrund der angrenzenden Bebauung und Gehölzbestände sowie der geplanten Anpflanzungen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen durch Immissionen ergeben sich aufgrund der festgesetzten Maßnahmen (u.a. Gabionenwand) im Plangebiet nicht.

Da sich das festgesetzte Wohngebiet sinnvoll an die Ortslage von Sögel anfügt und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

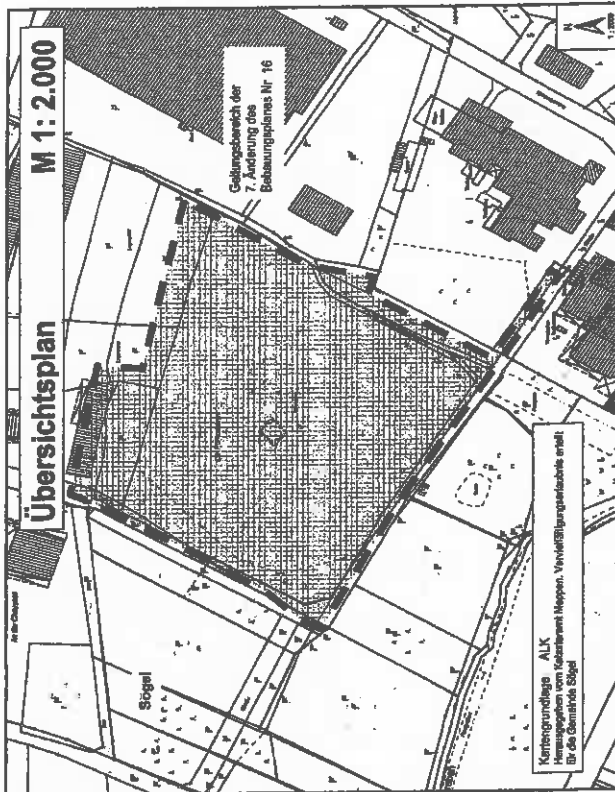
Der Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel ist somit am 14.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Sögel, den 14.11.2012

gez. Wigbers

.....

(Gemeindedirektor)



Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmühlenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 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.

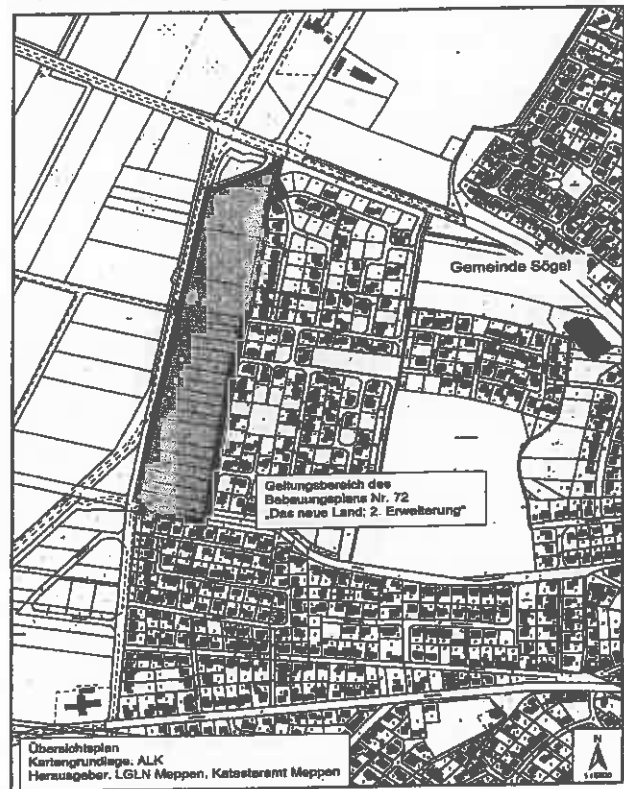
Sögel, 11.12.2012

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

581 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 14.11.2012 den Bebauungsplan Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Das neue Land, 2. Erweiterung“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 72 liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sögel, Ludmühlenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 72 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, 12.12.2012

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor