

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt).

1. Die in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Über-

2. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäudehöhe (GH) von maximal 8,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäudehöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur straßenseitigen Gebäudemitte (unterer Bezugspunkt). Überschreitungen der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile (Antennen,

3. Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO nur

Gebäude mit einer Höhe der Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) von maximal 0,40 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugs-

punkte gemäß § 18 (1) BauNVO für die Bemessung des Fertigfußbodens sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Be-

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

schaft (Wallhecken mit Schutzstreifen) sind keine den Bestimmungen des § 22 (3) NAGBNatSchG zuwiderlaufenden Handlungen zulässig. Auf den Wallhecken und innerhalb der Wallhecken-Schutzstreifen sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung des Wallheckenschutzstreifens und eine fachgerechte Pflege der Wallhecken

sind zulässig. Innerhalb der Wallhecken-Schutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro

4. Innerhalb der gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Land-

5. In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei

Wohnungen zulässig. Hierbei gilt, dass in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

zugspunkt) und die Oberkante der endausgebauten, erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur

schreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

Schornsteine usw.) sind zulässig.

Vegetationsperiode) zu pflegen.

Sonstige Festsetzungen

PLANZEICHENERKLÄRUNG Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB 1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten 2. Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Grundflächenzahl Maximale Höhe baulicher Anlagen, Gebäudehöhe GH_{ma} Maximale Höhe des fertigen Fussbodens über Fahrbahn 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nur Enzel- und Doppelhäuser zulässig 4. Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

> 5. Grünflächen Private Grünfläche Zweckbestimmung Grünzug

 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zweckbestimmung: Wallhecke mit Schutzstreifen

7. Sonstige Planzeichen

Straßenbegrenzungslinie

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), i. V. m. §10 und § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel den Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" bestehend aus der nachstehenden/nebenstehenden Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Sögel, den 01.07.2015





Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.03.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 21.04.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 01.07.2015



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte, Maßstab: 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2014

Gemarkung: Sögel, Flur: 5 Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 140121

Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann, Forst-Arenberg-Str. 1, 26892 Dörpen Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand : 27.03 2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der

Dörpen, den 07.07.2015



Der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" wurde ausgearbeitet von: Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

Sögel, den 29.06.2015



planungsbüro

stadt landschaft freiraum

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.03.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 21.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" und die Begründung haben vom 30.04.2015 bis 01.06.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 01.07.2015



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" in seiner Sitzung am 01.07.2015 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 01.07.2015



Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Amtsblatt für den Landkreis Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eiens Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Gemeindedirektor

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

__ow_ Oberflächenentwässerung

- Baugesetzbuch (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder frühgeschichtliche Bodenaltertümer festgestellt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. In diesem Zusammenhang wird auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978 (Nds. GVBI. S. 517), sowie die Änderung vom 26.05.2011 (Nds. GVBI. S. 135), § 14 verwiesen, wonach der Finder und der Leiter von Erdarbeiten verpflichtet sind. Bodenfunde anzuzeigen.

---- Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude

2. Altablagerungen, Altstandorte Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zu Tage treten, so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen. Meldepflichtig sind der Leiter der Arbeiten oder die bauausführende Firma.

3. Rechtliche Grundlagen

Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fasssung : - Niedersächsisches Ausführungsgesetz

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) - Niedersächsische Bauordnung (NBauO)

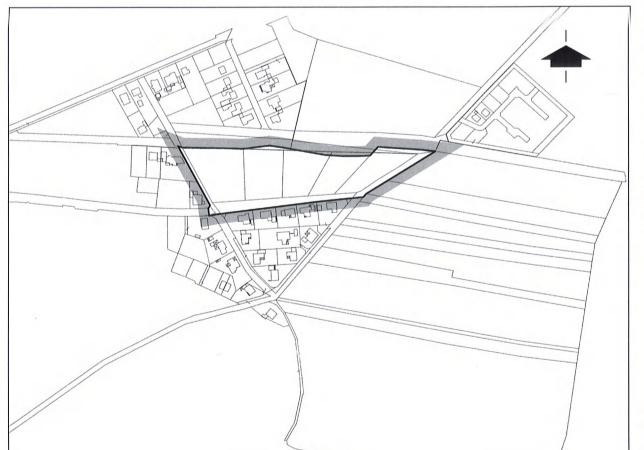
4. Wehrtechnische Dienststelle 91 (WTD 91) Die aufgrund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91, Meppen) zeitweise

Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt. Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder natur

räumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestand teile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind. Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

GEMEINDE SÖGEL Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Nordesch I"



Übersichtsplan zum Plangebiet

49751 sögel

lehmhaus@t-online.de

Auszug aus der ALK, Maßstab 1:5000

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

hellkampshöhe 21 tel 05952-903964



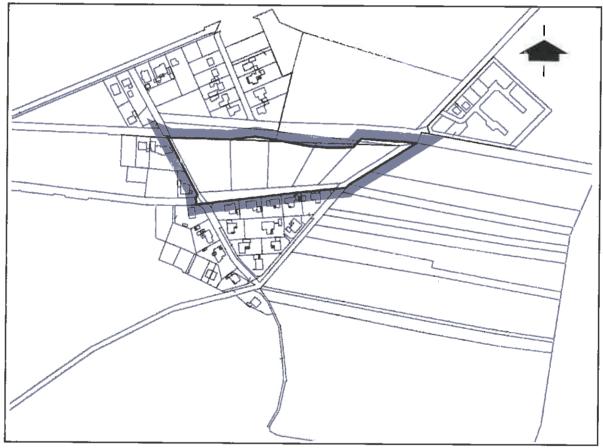


Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Nordesch I"

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet (Auszug aus der ALK)

Maßstab 1: 5.000

URSCHRIFT

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



planungsbüro



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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II", Gemeinde Sögel

INHALTSVERZEICHNIS		
ł.	Grundlagen des Bebauungsplanes	(
	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
	Vorgaben der Raumordnung	5
	5. Bestandssituation	5
Ił.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
	1. Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
	Öffentliche Verkehrsflächen	8
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und	
	Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	9
	6. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB	9
	7. Hinweise	10
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
	1. Öffentliche Belange	11
	1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	11
	1.2 Umweltbelange	14
	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse Belange der Landwirtschaft	16
	1.5 Belange der Forstwirtschaft	17 18
	2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	18
	3. Flächenbilanz	18
Verf	ahrensvermerke	19
Anla	ngen/Anhänge	
Anla	ge 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	20
Anh Anh	ang 1: Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit ang 2: Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II", Gemeinde Sögel

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt auf derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 111, bis 114, Flur 5, Gemarkung Sögel) nördlich der Straße "Amtsvogtsweg" ca. 12 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Zur Durchgrünung der vorhandenen und geplanten Siedlungsstrukturen, wird das Flurstück 110 im Westen des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Das etwa 1,91 ha große Plangebiet schließt sich im Osten Sögels unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und wird derzeit als Maisacker genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 77 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in der Gemeinde Sögel zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs gewährleistet ein "Sich Einfügen" der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Wallhecke an; Teile der Wallhecke liegen innerhalb des Plangebietes. Wallhecken stellen geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG1 i.V. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG2 dar. Die vorhandene, an die geplante Bebauung, angrenzende Wallhecke wird durch die Festsetzuna Wallheckenschutzstreifens in ihrem Bestand gesichert. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung potentiell wertvoller Flächen (Freiflächen nördlich des Plangebietes) wurden zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange Kartierungen hinsichtlich der Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel III.1.2 ausführlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der endausgebauten Straße "Amtsvogtsweg". Um die Erschließung der innerhalb des Plangebietes rückwärtig zum "Amtsvogtsweg" gelegenen Grundstücksflächen sicherstellen zu können, ist der Bau von zwei kurzen Stichstraßen vorgesehen.

Nördlich, westlich und südlich grenzt bereits Wohnbebauung an das Plangebiet. Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten, am Ortsrand gelegenen Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Darüber hinaus

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

² Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Für die Gemeinde Sögel prognostiziert der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung, entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2025 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sögel, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen. Derzeit stehen nur noch 12 Baugrundstücke im Gemeindegebiet zur Verfügung³. Um der dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können, plant die Gemeinde Sögel die Siedlungsentwicklung an zwei Standorten voranzutreiben.

Die mit dem Baugebiet "Nordesch II" initiierte Wohnbaulandentwicklung dient der kurzfristigen Deckung der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken. Die mittel- und längerfristige Siedlungsentwicklung Sögels soll in den nächsten Jahren über die Bebauung von Freiflächen im Südosten des Gemeindegebietes in mehreren Bauabschnitten ("Wohnen am Schloss") erfolgen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Sögel ermöglicht und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst eine ca. 1,91 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

- im Süden durch die Straße Amtsvogtsweg (südlich des Amtsvogtsweges befindet sich das vollständig bebaute Baugebiet "Nordesch I" (Bebauungsplan Nr. 20),
- im Westen durch das bereits vollständig bebaute Baugebiet "Richardstraße" (Bebauungsplan Nr. 64),

³ Noch zur Verfügung stehende Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Sögel (Stand: November 2014):

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land", 1. Erweiterung: 1 Bauplatz

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land", 2. Erweiterung: ca. 10 Bauplätze

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden". 1 Bauplatz

- im Norden durch eine Wallhecke und einen gehölzgesäumten Feldweg; nördlich der Wegeparzelle schließen sich das Baugebiet "Marientaler Straße" (Bebauung gemäß § 34 BauGB) und Waldflächen an,
- im Osten durch die Straße "Im Tünneken"; östlich der Straße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das "Entwicklungsgebot" gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Emsland ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2010) heranzuziehen.

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Tourismus". Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 enthält das RROP keine Darstellungen.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sögel nördlich des Amtsvogtsweges. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" werden fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Lediglich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mit Sträuchern und Bäumen bestandene Wallhecke vorhanden. Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG⁴ i.V. mit § 22 NAGBNatSchG⁵

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 20 und 64 sichern bereits vollständig bebaute Baugebiete unmittelbar südlich bzw. westlich des Plangebietes planungsrechtlich ab. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein gehölzgesäumter Feldweg (Verlängerung der Richardstraße nach Osten). Nördlich der Wegeparzelle schließen sich das Baugebiet "Marientaler Straße" (Bebauung gemäß § 34 BauGB) und Waldflächen an. Nordöstlich schließt sich ein Ferienhausgebiet an. Die plangebietsnahe Bebauung wird

⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit überwiegend neuzeitlich gestalteten Hausgärten.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straßen "Amtsvogtsweg" und "Im Tünneken". Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg (Verlängerung der Straße "Am Tannenkamp".

<u>Aussagen des Landschaftsrahmenplanes (LRP) des Landkreises Emsland (2001)</u>

Der LRP enthält keine flächenbezogenen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II".

Altlasten

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

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

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

II. Inhalt des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes am Wald- und Ortsrand
- die gleichfalls gegebene N\u00e4he zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Lebensmittelgesch\u00e4ft, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des t\u00e4glichen Bedarfs)
- die Gebietseigenschaften der angrenzenden Baugebiete,
- und die Art der Erschließung (Stichstraßen, Anliegerstraßen).

Das für den Bebauungsplan Nr. 77 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. differierende Grundstücksgrößen, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann.

2. Maß der baulichen Nutung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 77 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt. Die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem dem unmittelbaren Schutz der Anlieger. Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein "Sich Einfügen" der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert (rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 20 und 64) auf 0,4 festgesetzt. Damit können 40% der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höne baulicher Anlagen

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

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

Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung des durch die angrenzende Bestandsbebauung vorgegebenen Gebietscharakters, sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Hierbei gilt, dass in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zum Amtsvogtsweg, zur Straße "Im Tünneken" und zu den geplanten Stichstraßen ist bestandsorientiert ein Baufluchtabstand von 3 m einzuhalten. Zum Wallheckenschutzstreifen ist ein Abstand der Baugrenze von 1 m festgesetzt.

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

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der nicht direkt am Amtsvogtsweg oder der Straße "Im Tünneken" gelegenen Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes, ist der Bau von zwei etwa 30 bzw. 35 m langen Erschließungsstichen notwendig. Die Trassenbreite beträgt 5 m. Da ein

Erschließungsstich nur jeweils zwei rückwärtig des Amtsvogtswegs gelegene Grundstücke erschließt, wird auf Wendeanlagen verzichtet. Müllfahrzeuge können die vier rückwärtig gelegenen Grundstücke nicht anfahren. Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung, ist für diese Anlieger im Einmündungsbereich der beiden Erschließungsstiche je ein Müllsammelplatz in einer Größe von 4 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen den Straßen "Am Tannenkamp" und "Im Tünneken" im Westen des Plangebietes, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV ist gewährleistet.

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

5. Private Grünfläche

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 wird das Flurstück 110 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" festgesetzt. In Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grünzug im Bereich des gehölzgesäumten Feldwegs (Flurstücke 115/1, 123/2, 20 und 21/1) und der nach Norden daran angrenzenden Freifläche mit Stillgewässer ("Trohe", Flurstück 83/21) soll eine Durchgrünung der lokalen Siedlungsstrukturen gesichert werden.

Die ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Nutzung im Wallheckenschutzstreifen bleibt wie auch die fachgerechte Pflege der Wallhecken zulässig.

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

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" verläuft eine Wallhecke. Teile dieser Wallhecke liegen innerhalb des Plangebietes. Zum Schutz und langfristigen Erhalt der gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecke vor aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Übernutzungen, wird ein 5 m breiter Streifen südlich der Wallhecke als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der auf der Wallhecke stockenden Bäume. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wallheckenabschnitte und der geplante Wallheckenschutzstreifen werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf den Wallhecken und innerhalb der

Wallhecken-Schutzstreifen Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Wallheckenschutzstreifen wie auch die fachgerechte Pflege der Wallhecken sind zulässig. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Die Ausführungen des § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil) werden als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Hinweise

Schießplatz

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

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

Wallhecken

Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt.

§ 22 (3) NAGBNatSchG (Auszug):

¹Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind. ²Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. ³Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Das Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und an das im Bereich des Amtsvogtswegs und die Straße "Im Tünneken" vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist der Wasserverband Hümmling darauf hin, dass nach den geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405) das Trinkwasserleitungsnetz des Verbandes zwar auch zum Zwecke der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden kann, dies jedoch nur in einem Maße, wie es die jeweilige Versorgungssituation zu dem jeweiligen Zeitpunkt erlaubt, so dass der Verband weder für eine gewisse Menge noch für einen gewissen Druck garantieren kann. Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass Anzahl und Standorte der Unterflurhydranten nach den Bedürfnissen einer einwandfreien Trinkwasserversorgung gewählt werden.

Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer wird hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Es wird seitens der EWE Netz GmbH ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten der EWE Netz GmbH erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit von Bediensteten und Beauftragten der Gemeinde Sögel wird dadurch nicht eingeschränkt.

Bevor die Gemeinde Sögel die Grundstücke zur Bebauung freigibt, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgungsträger in der von der Gemeinde zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH fest zu legen.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen der EWE Netz GmbH ist unzulässig.

Es wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich

werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Emsland. Für die Anlieger der beiden geplanten Erschließungsstiche ist in den Einmündungsbereichen zum Amtsvogtsweg je ein Müllsammelplatz einzurichten. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. Abfälle, die der Landkreis Emsland nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

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

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Sögel. Die Entwässerungsplanung wurde von Rücken & Partner Ingenieure, Meppen, im Herbst 2014 erstellt.

Die Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht vor, das auf den öffentlichen Fahrflächen sowie den Dachflächen und den befestigten Flächen der Anliegergrundstücke Oberflächenwasser über geplante Regenwasserleitungen DN 300 bis DN 500 zu sammeln und im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Die Lage des geplanten RRB befindet sich im Bereich eines trockengefallenen Stillgewässers, der so genannten "Trohe" nördlich des Plangebietes (Flurstück 83/21). Hier steht ausreichend Retentionsraum zur Verfügung. Die Ableitung des gespeicherten Regenwassers erfolgt über Pumpen in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gemeinde Sögel.

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

Telekommunikation:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG, T-Com. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

1.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Realisierung des geplanten Wohngebietes einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und Ergänzung der gemeindlichen Infrastruktur in zentrumsnaher Lage. Die Planung berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die vorhandenen, geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) werden in ihrem Bestand durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB langfristig gesichert. Südlich der Wallhecken wird ein 5 m breiter Wallheckenschutzstreifen festgesetzt, in dem Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind.

Zur Minimierung zukünftiger Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserhaushaltes im Plangebiet trägt auch das vorhabenbedingt angepasste Entwässerungskonzept bei. Das infolge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 77 durch Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, wird im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die Lage des geplanten RRB befindet sich im Bereich eines trockengefallenen Stillgewässers, der so genannten "Trohe" nördlich des Plangebietes (Flurstück 83/21). Hier steht ausreichend Retentionsraum zur Verfügung.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug", die vernetzt ist mit den Freiflächen nördlich des Plangebietes (Regenrückhaltebecken, gehölzgesäumter Feldweg, Wald) gewährleistet auch zukünftig eine ortsgerechte Durchgrünung der umgebenden Siedlungsflächen. Die Erhaltung der Freifläche hat auch positive Auswirkungen auf das Lokalklima.

Darüber hinaus werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 77 wie folgt beachtet:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv landwirtschaftlich genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung,
- Durch Inanspruchnahme überwiegend erschlossenen Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.

- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen und die zulässige Gebäudehöhe beschränkt.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen (Acker, Randstreifen), entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Extensivrasen) werden beseitigt. Die vorhandenen Freiflächen werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 77 auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Baugebietsentwicklung auf den Artenschutz, wurden im Jahr 2014 Kartierungen zu den potentiell am meisten betroffenen Tierartengruppen durchgeführt. Die relevanten Vorkommen von Singvögeln, Fledermäusen und Amphibien und die vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf diese Tierartengruppen wurden im Rahmen von jeweils vier Begutachtungen der Örtlichkeit gutachterlich abgeschätzt⁶ (s. Anhang). Im Ergebnis ist für die untersuchten Tierartengruppen folgendes festzuhalten:

Singvögel

Alle Im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologischen Funktionen etwaiger im räumlichem Zusammenhang der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten weitgehend erfüllt bleiben.

<u>Fledermäuse</u>

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Begutachtung zu dem Schluss, dass die für das Plangebiet anzunehmenden Fledermausnahrungsflächen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beurteilungsrelevant sind (keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Eine Zerstörung von Quartieren ist zudem nicht zu erwarten (Baumbestände mit etwaigen Höhlen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 bzw. sind geschützt).

Amphibien

Amphibien wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Im Ergebnis stehen der Vorhabenplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG.

Lärmimmissionen im Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle Meppen (WTD 91): Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei

Moormann, Klaus-Dieter (2014): Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienkartierung zum geplanten Baugebiet Amtvogtsweg in Sögel in 2014, Ergebnismitteilung

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 privatoder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Entsprechend den Maßgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind die von in einem Radius von 600 m um die geplante Wohnbebauung herum vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen zu beurteilen. In einem Radius von 600 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Unvermeidbare und in der Regel temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 77 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1,07 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

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

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

Spielplatz

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

Der Bedarf wurde im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBI. S.29) geregelt. Das NSpPG wurde gemäß Artikel 2 des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 aufgehoben. Eine Verpflichtung zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" besteht nun seitens der Gemeinde Sögel nicht mehr.

Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich am westlichen Ende des Amtsvogtsweges in ca. 360 m Entfernung. Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes weitläufige Wald- und andere Freiflächen für das Kinderspiel zur Verfügung. Unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse ist ein ausreichendes Angebot an Spielflächen als gewährleistet anzusehen.

1.4 Belange der Landwirtschaft

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

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

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker). Die städtebauliche Entwicklung im Osten Sögels ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Westen, Norden und Süden bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Neben den bestehenden Nutzungskonflikten (Intensivlandwirtschaft/Wohnen) spricht auch die isolierte Lage des relativ kleinen Schlages für die hier planungsrechtlich vorbereitete Umnutzung. Nach Norden grenzen Frei- und Waldflächen an die landwirtschaftliche Restfläche an.

Die Herausnahme der mit Wohnbebauung überplanten Flurstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb des betroffenen Landwirts nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

1.5 Belange der Forstwirtschaft

Die nördlich an die Wegeparzelle (Flurstücke 20 und 21/1) angrenzenden Waldflächen weisen einen Abstand von ca. 30 m auf. Dieser Abstand gewährleistet einen ausreichenden Schutz der im Plangebiet lebenden Bevölkerung vor Waldbränden und Windwurf. Der ordentliche Forstbetrieb wird infolge der geplanten Baugebietsentwicklung nicht beeinträchtigt.

2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind in relativ geringem Umfang zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 "Nordesch II" hat eine Größe von ca. 1,91 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 894 m	
Öffentliche Verkehrsflächen davon Fuß- und Radweg: 346 m	₂ 4.036 m ²
Private Grünflächen davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 666 m	
Summe	19.096 m²

Hinweis

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

Verfahrensvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer.

Sögel, den 03,07, 2015

Leer, den 03,07, 2015

R Lehn Sout Dipl.-Ing. Barbara Lehmhaus

i. A. B. Leffonday Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

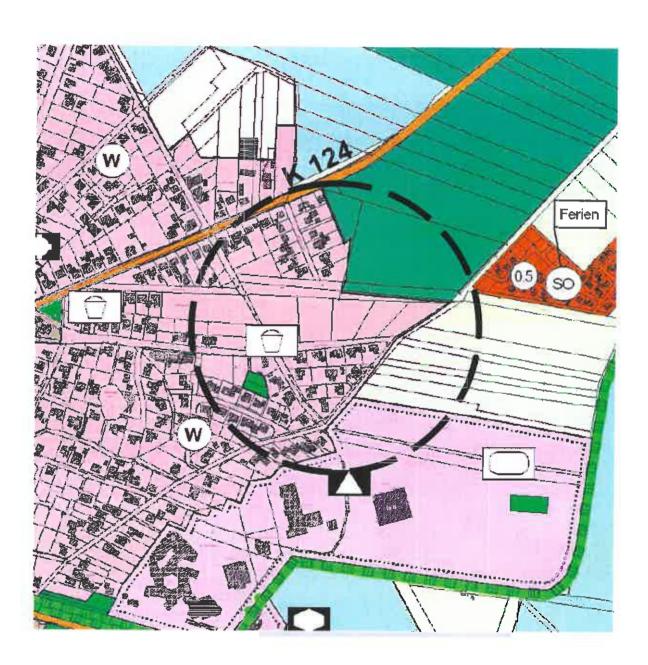
planungsbüro

Der Rat der Gemeinde Sögel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 2.02. Zugestimmt.

Sögel, den 08-07-45

Gemeindedirektor

Anhang 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (unmasstäblich)



Anhang 2: Kartierergebnisse

Diplom – Biologe Klaus – Dieter Moormann Antoniusstraße 35 49811 Lingen Tel = 0591 / 47916 E – Mail = Moobiol@kabelmail.de

An das Planungsbüro Barbara Lehmhaus Hellkampshöhe 21 49 751 Sögel

Betr.: Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienkartierung zum geplanten Baugebiet Amtvogtsweg in Sögel in 2014, Ergebnismitteilung

Sehr geehrte Frau Lehmhaus;

Die Kartierungen fanden an folgenden Terminen statt= Brutvogelkartierung = 10.04; 26.04; 07.05; 22.05 und 14.06.2014. Fledermauskartierung = 07.05; 22.05; 19.06; 03.07 und 10.08.2014 Amphibienkartierung = 10.04; 26.04; 07.05; 22.05 und 14.06.2014

Ergebnisse der Brutvogelkartierung = Auf der Ackerfläche wurden lediglich ein Bachstelzenund ein Fasanrevier festgestellt. In dem gehölzbestandenen Wall folgende Arten = Ringeltaube, Zilpzalp, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Buchfink, Singdrossel, Gartengrasmücke, Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Amsel, Sumpfmeise, Buntspecht.

Außerhalb der Planungsfläche in den bereits bebauten Bereichen der Nachbarschaft = Kohlmeise, Buchfink, Hausrotschwanz. Türkentaube. Haussperling, Blaumeise, Rotkehlchen. Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Sommergoldhähnchen, Zilpzalp, Amsel, Bluthänfling, Grünfink, Klappergrasmücke, Singdrossel, Ringeltaube

Aus der Sicht der Brutvögel bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung, wenn die Gehölze auf dem Wall erhalten bleiben.

<u>Ergebnisse der Fledermauserfassung</u> = Es konnten während der Erfassungen folgende Arten im Bereich des gehölzbestandenen Walles nachgewiesen werden = Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Braunes Langohr.

Aus der Sicht der Fledermäuse bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung, wenn die Gehölze auf dem Wall erhalten bleiben.

Amphibien konnten nicht aufgefunden werden. Somit bestehen aus der Sicht der Amphibien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.

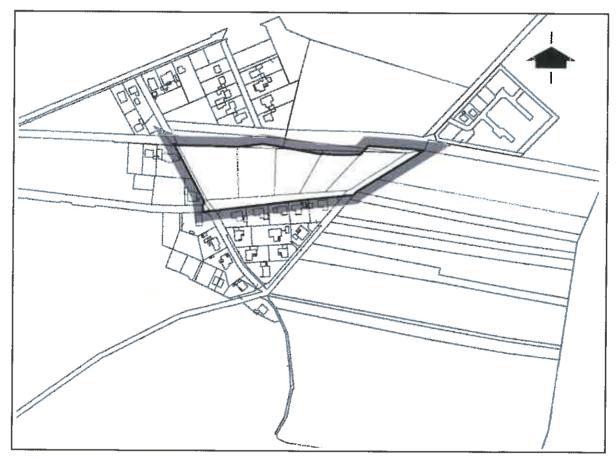
Mit freundlichen Grüßen Klaus – Dieter Moormann

Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II"

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Nordesch I"

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet (Auszug aus der ALK)

Maßstab 1:5.000

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

hellkampshöhe 21 49761 sögel tel 05952-903964 fax 05952-903965 lehmhaus@t-online.de





roter weg 8 26789 leer tel 0491-9791638 fax 0491-9791645 mail@planungsbuero-buhr.de www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II", Gemeinde Sögel

INHALTSVERZEICHNIS		
I.	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
	Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
	4. Vorgaben der Raumordnung	5
	5. Bestandssituation	5
II.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	2. Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
	4. Öffentliche Verkehrsflächen	8
	5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und	
	Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB	9
	6. Flächen mit Pflanzgeboten gemäß § 9 (1) 25 a BauGB	9
	7. Hinweise	10
III.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
	1. Öffentliche Belange	11
	1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	11
	1.2 Umweltbelange	14
	1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse1.4 Belange der Landwirtschaft	16
	1.5 Belange der Landwirtschaft	17 18
	Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	18
	3. Flächenbilanz	18
Veri	fahrensvermerke	19
Anla	agen/Anhänge	
Anla	age 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	20
	ang 1: Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit ang 2: Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)	

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II", Gemeinde Sögel

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt auf derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flurstücke 111, bis 114, Flur 5, Gemarkung Sögel) nördlich der Straße "Amtsvogtsweg" ca. 12 Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Zur Durchgrünung der vorhandenen und geplanten Siedlungsstrukturen, wird das Flurstück 110 im Westen des Plangebietes als private Grünfläche festgesetzt. Das etwa 1,91 ha große Plangebiet schließt sich im Osten Sögels unmittelbar an die im Zusammenhang bebaute Ortslage an und wird derzeit als Maisacker genutzt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 77 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang in der Gemeinde Sögel zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs gewährleistet ein "Sich Einfügen" der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine Wallhecke an; Teile der Wallhecke liegen innerhalb des Plangebietes. Wallhecken stellen geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG1 i.V. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG2 dar. Die vorhandene, an die geplante Bebauung, angrenzende Wallhecke wird durch die Festsetzung Wallheckenschutzstreifens in ihrem Bestand gesichert. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung potentiell wertvoller Flächen (Freiflächen nördlich des Plangebietes) wurden zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes und zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange Kartierungen hinsichtlich der Tiergruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Die Ergebnisse werden in Kapitel III.1.2 ausführlich dargestellt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der endausgebauten Straße "Amtsvogtsweg". Um die Erschließung der innerhalb des Plangebietes rückwärtig zum "Amtsvogtsweg" gelegenen Grundstücksflächen sicherstellen zu können, ist der Bau von zwei kurzen Stichstraßen vorgesehen.

Nördlich, westlich und südlich grenzt bereits Wohnbebauung an das Plangebiet. Die Einbeziehung der intensiv landwirtschaftlich genutzten, am Ortsrand gelegenen Flächen im Plangebiet in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Sögel, dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungs- und Infrastrukturanlagen. Darüber hinaus

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

berücksichtigt die Planung die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Für die Gemeinde Sögel prognostiziert der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung. entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2025 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sögel, ist die Bereitstellung von Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen. Derzeit stehen nur noch 12 Baugrundstücke im Gemeindegebiet zur Verfügung³. Um der dringenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gerecht werden zu können, plant die Gemeinde Sögel die Siedlungsentwicklung an zwei Standorten voranzutreiben.

Die mit dem Baugebiet "Nordesch II" initiierte Wohnbaulandentwicklung dient der kurzfristigen Deckung der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken. Die mittel- und längerfristige Siedlungsentwicklung Sögels soll in den nächsten Jahren über die Bebauung von Freiflächen im Südosten des Gemeindegebietes in mehreren Bauabschnitten ("Wohnen am Schloss") erfolgen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" gefasst. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Bebauungsplan eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im unbeplanten Innenbereich der Gemeinde Sögel ermöglicht und damit der Innenentwicklung dient und die festgesetzte Grundfläche unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² liegt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 umfasst eine ca. 1,91 ha große Fläche. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

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

- im Süden durch die Straße Amtsvogtsweg (südlich des Amtsvogtsweges befindet sich das vollständig bebaute Baugebiet "Nordesch I" (Bebauungsplan Nr. 20),
- im Westen durch das bereits vollständig bebaute Baugebiet "Richardstraße" (Bebauungsplan Nr. 64),

³ Noch zur Verfügung stehende Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Sögel (Stand: November 2014):

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land", 1. Erweiterung: 1 Bauplatz
 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 "Das neue Land", 2. Erweiterung: ca. 10 Bauplätze

im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 "Wohnen mit Pferden": TBauplatz

- im Norden durch eine Wallhecke und einen gehölzgesäumten Feldweg; nördlich der Wegeparzelle schließen sich das Baugebiet "Marientaler Straße" (Bebauung gemäß § 34 BauGB) und Waldflächen an,
- im Osten durch die Straße "Im Tünneken"; östlich der Straße schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

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

Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das "Entwicklungsgebot" gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Landkreis Emsland ist zur Beurteilung das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP, 2010) heranzuziehen.

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe "Tourismus". Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben "Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten". Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 enthält das RROP keine Darstellungen.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sögel nördlich des Amtsvogtsweges. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" werden fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Maisacker genutzt. Lediglich entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mit Sträuchern und Bäumen bestandene Wallhecke vorhanden. Wallhecken sind geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 29 BNatSchG⁴ i.V. mit § 22 NAGBNatSchG⁵

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 20 und 64 sichern bereits vollständig bebaute Baugebiete unmittelbar südlich bzw. westlich des Plangebietes planungsrechtlich ab. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein gehölzgesäumter Feldweg (Verlängerung der Richardstraße nach Osten). Nördlich der Wegeparzelle schließen sich das Baugebiet "Marientaler Straße" (Bebauung gemäß § 34 BauGB) und Waldflächen an. Nordöstlich schließt sich ein Ferienhausgebiet an. Die plangebietsnahe Bebauung wird

⁴ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

⁵ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern mit überwiegend neuzeitlich gestalteten Hausgärten.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straßen "Amtsvogtsweg" und "Im Tünneken". Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft ein unbefestigter Weg (Verlängerung der Straße "Am Tannenkamp".

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

Der LRP enthält keine flächenbezogenen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II".

Altlasten

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

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

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

II. Inhalt des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 77 werden die Flächen, auf denen Wohnnutzung entwickelt werden soll gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

- die attraktive, ruhige Lage des Plangebietes am Wald- und Ortsrand
- die gleichfalls gegebene N\u00e4he zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Lebensmittelgesch\u00e4ft, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des t\u00e4glichen Bedarfs)
- die Gebietseigenschaften der angrenzenden Baugebiete,
- und die Art der Erschließung (Stichstraßen, Anliegerstraßen).

Das für den Bebauungsplan Nr. 77 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (wie z. B. differierende Grundstücksgrößen, Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern) unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann.

2. Maß der baulichen Nutung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 77 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt. Die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem dem unmittelbaren Schutz der Anlieger. Diese Festsetzungen tragen zur Vermeidung von ortsgestalterischen und landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen bei und gewährleisten ein "Sich Einfügen" der geplanten Bebauung in die Umgebung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert (rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 20 und 64) auf 0,4 festgesetzt. Damit können 40% der Baugrundstücksfläche für eine Überbauung mit baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden. Die in den allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung des durch die angrenzende Bestandsbebauung vorgegebenen Gebietscharakters, sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Hierbei gilt, dass in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig ist.

3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend durch Baugrenzen bestimmt. Zum Amtsvogtsweg, zur Straße "Im Tünneken" und zu den geplanten Stichstraßen ist bestandsorientiert ein Baufluchtabstand von 3 m einzuhalten. Zum Wallheckenschutzstreifen ist ein Abstand der Baugrenze von 1 m festgesetzt.

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

4. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Erschließung der nicht direkt am Amtsvogtsweg oder der Straße "Im Tünneken" gelegenen Grundstücksflächen des geplanten Wohngebietes, ist der Bau von zwei etwa 30 bzw. 35 m langen Erschließungsstichen notwendig. Die Trassenbreite beträgt 5 m. Da ein

Erschließungsstich nur jeweils zwei rückwärtig des Amtsvogtswegs gelegene Grundstücke erschließt, wird auf Wendeanlagen verzichtet. Müllfahrzeuge können die vier rückwärtig gelegenen Grundstücke nicht anfahren. Zur Sicherstellung der geregelten Müllentsorgung, ist für diese Anlieger im Einmündungsbereich der beiden Erschließungsstiche je ein Müllsammelplatz in einer Größe von 4 m² festgesetzt. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden.

Die vorhandene Wegeverbindung zwischen den Straßen "Am Tannenkamp" und "Im Tünneken" im Westen des Plangebietes, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Eine kurze fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV ist gewährleistet.

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

5. Private Grünfläche

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 wird das Flurstück 110 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" festgesetzt. In Verbindung mit dem nördlich angrenzenden Grünzug im Bereich des gehölzgesäumten Feldwegs (Flurstücke 115/1, 123/2, 20 und 21/1) und der nach Norden daran angrenzenden Freifläche mit Stillgewässer ("Trohe", Flurstück 83/21) soll eine Durchgrünung der lokalen Siedlungsstrukturen gesichert werden.

Die ordnungsgemäße, landwirtschaftliche Nutzung im Wallheckenschutzstreifen bleibt wie auch die fachgerechte Pflege der Wallhecken zulässig.

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

Im Bereich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" verläuft eine Wallhecke. Teile dieser Wallhecke liegen innerhalb des Plangebietes. Zum Schutz und langfristigen Erhalt der gemäß § 29 BNatSchG i.V. mit § 22 Abs. 3 NAGBNatSchG geschützten Wallhecke vor aus der geplanten Wohnbebauung resultierenden Übernutzungen, wird ein 5 m breiter Streifen südlich der Wallhecke als Wallheckenschutzstreifen festgesetzt. Die Breite des Schutzstreifens orientiert sich an der Kronentraufe der auf der Wallhecke stockenden Bäume. Die innerhalb des Plangebietes gelegenen Wallheckenabschnitte und der geplante Wallheckenschutzstreifen werden als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt.

Ergänzend zur zeichnerischen Festsetzung der im Plangebiet vorhandenen Wallhecken wird gemäß § 9 (1) 20 BauGB textlich festgesetzt, dass auf den Wallhecken und innerhalb der

Wallhecken-Schutzstreifen Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Wallheckenschutzstreifen wie auch die fachgerechte Pflege der Wallhecken sind zulässig. Innerhalb der Wallheckenschutzstreifen sind Ansaaten mit Landschaftsrasen entsprechend Regelsaatgutmischung (RSM) 7.1.2 zulässig. Die Wallheckenschutzstreifen sind durch den Eigentümer durch regelmäßige Mahd (mindestens 1 x pro Vegetationsperiode) zu pflegen. Die Ausführungen des § 22 (3) NAGBNatSchG (Wallhecken als geschützter Landschaftsbestandteil) werden als Hinweis Bestandteil des Bebauungsplans.

7. Hinweise

Schießplatz

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

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

Wallhecken

Die innerhalb und unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" vorhandenen Wallhecken sind gemäß § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. mit § 22 (3) Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) gesetzlich geschützt.

§ 22 (3) NAGBNatSchG (Auszug):

¹Mit Bäumen oder Sträuchern bewachsene Wälle, die als Einfriedung dienen oder dienten, auch wenn sie zur Wiederherstellung oder naturräumlich-standörtlich sinnvollen Ergänzung des traditionellen Wallheckennetzes neu angelegt worden sind, (Wallhecken) sind geschützte Landschaftsbestandteile im Sinne von § 29 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG; ausgenommen sind Wälle, die Teil eines Waldes im Sinne von § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung sind. ²Wallhecken dürfen nicht beseitigt werden. ³Alle Handlungen, die das Wachstum der Bäume und Sträucher beeinträchtigen, sind verboten.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrserschließung

Das Verkehrserschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und an das im Bereich des Amtsvogtswegs und die Straße "Im Tünneken" vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung im Plangebiet sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Im Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB weist der Wasserverband Hümmling darauf hin, dass nach den geltenden DVGW-Richtlinien (Arbeitsblatt W 405) das Trinkwasserleitungsnetz des Verbandes zwar auch zum Zwecke der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden kann, dies jedoch nur in einem Maße, wie es die jeweilige Versorgungssituation zu dem jeweiligen Zeitpunkt erlaubt, so dass der Verband weder für eine gewisse Menge noch für einen gewissen Druck garantieren kann. Es sei außerdem darauf hingewiesen, dass Anzahl und Standorte der Unterflurhydranten nach den Bedürfnissen einer einwandfreien Trinkwasserversorgung gewählt werden.

Die brandschutzrechtliche Beurteilung einzelner Gebäude von besonderer Art und Nutzung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Gas- und Stromversorgung:

Die Versorgung mit Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE). Auf die Erkundigungspflicht der Ausbauunternehmer wird hingewiesen. Der Unternehmer genügt dieser Prüfungspflicht nicht, wenn er sich bei dem Grundstückseigentümer bzw. bei der örtlichen Stadt- oder Gemeindeverwaltung erkundigt. Vielmehr hat er sich bei dem jeweiligen Versorgungsunternehmen zu erkundigen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind.

In dem Plangebiet befinden sich Gasverteilungsleitungen, 20-kV und 1-kV Kabel sowie Fernmeldekabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

Es wird seitens der EWE Netz GmbH ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Lage der Leitungen und Kabel sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändern können. Es besteht daher die Pflicht, die genaue Tiefe und Lage durch Querschläge, Suchschlitze o. ä. festzustellen. Arbeiten, die die Sicherheit der Leitungen gefährden könnten, dürfen nur unter Aufsicht eines Beauftragten der EWE Netz GmbH erfolgen. Den Anweisungen des Beauftragten zum Schutz der Leitungen ist Folge zu leisten. Die eigentliche Verantwortlichkeit von Bediensteten und Beauftragten der Gemeinde Sögel wird dadurch nicht eingeschränkt.

Bevor die Gemeinde Sögel die Grundstücke zur Bebauung freigibt, ist dafür Sorge zu tragen, dass die Versorgungsträger in der von der Gemeinde zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Grundlage für die Leitungstrasse sind Bauvorschriften und Sicherheitshinweise der EWE NETZ GmbH sowie u. a. BGV C22, BGR 500, BGI 531 und BGI 759. Dabei sind die Leitungstrassen so zu planen, dass die geforderten Mindestabstände gemäß VDE und DVGW Regelwerke eingehalten werden. Im Bebauungsplan ist für die privaten Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE NETZ GmbH fest zu legen.

Eine Oberflächenbefestigung im Bereich von Versorgungsleitungen sollte so geplant werden, dass die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen, Rohrnetzkontrollen usw. problemlos durchgeführt werden können. Eine eventuelle Bepflanzung darf nur mit flachwurzelnden Gehölzen ausgeführt werden, um eine Beschädigung der Versorgungsleitungen auszuschließen. Eine Überbauung der Anlagen der EWE Netz GmbH ist unzulässig.

Es wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich

werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen. Träger der Abfallbeseitigung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Emsland. Für die Anlieger der beiden geplanten Erschließungsstiche ist in den Einmündungsbereichen zum Amtsvogtsweg je ein Müllsammelplatz einzurichten. Dort müssen die Müllsäcke am Abfuhrtag deponiert werden. Abfälle, die der Landkreis Emsland nach Art und Menge gemäß Satzung von der Abfallbeseitigung ausgeschlossen hat, sind vom Abfallbesitzer selbst geordnet zu beseitigen. Sonderabfälle sind einer zugelassenen Beseitigungs- und Behandlungsanlage zuzuführen.

Abwasserbeseitigung:

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

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Sögel. Die Entwässerungsplanung wurde von Rücken & Partner Ingenieure, Meppen, im Herbst 2014 erstellt.

Die Entwässerungsplanung. die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht vor, das auf den öffentlichen Fahrflächen sowie den und den befestigten Flächen der Anliegergrundstücke anfallende Oberflächenwasser über geplante Regenwasserleitungen DN 300 bis DN 500 zu sammeln und im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken zuzuleiten. Die Lage des geplanten RRB befindet sich im Bereich eines trockengefallenen Stillgewässers, der so genannten "Trohe" nördlich des Plangebietes (Flurstück 83/21). Hier steht ausreichend Retentionsraum zur Verfügung. Die Ableitung des gespeicherten Regenwassers erfolgt über Pumpen in die vorhandene Regenwasserkanalisation der Gemeinde Sögel.

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

Telekommunikation:

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom AG, T-Com. Die Telekom wird die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet prüfen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Es wird darum gebeten, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

1.2 Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" wird auf der Grundlage der Novellierung des BauGB (2007) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der Umweltbelange hat das u.a. zur Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 18 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BNatSchG) nicht anzuwenden ist, da die festgesetzten Grundflächen kleiner als 2 ha sind. Eingriffe gelten in diesem Fall im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Darüber hinaus ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und eine Grundfläche von weniger als 2 ha festsetzen, keine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die Realisierung des geplanten Wohngebietes einer städtebaulich sinnvollen Nachverdichtung und Ergänzung der gemeindlichen Infrastruktur in zentrumsnaher Lage. Die Planung berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und entspricht damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Die vorhandenen, geschützten Landschaftsbestandteile (Wallhecken) werden in ihrem Bestand durch Festsetzungen gemäß § 9 (1) 20 BauGB langfristig gesichert. Südlich der Wallhecken wird ein 5 m breiter Wallheckenschutzstreifen festgesetzt, in dem Aufschüttungen, Abgrabungen, Ablagerungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen (wie z. B. Blockhütten, Kompostanlagen, Pflasterflächen) jeglicher Art unzulässig sind.

Zur Minimierung zukünftiger Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserhaushaltes im Plangebiet trägt auch das vorhabenbedingt angepasste Entwässerungskonzept bei. Das infolge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 77 durch Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, wird im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die Lage des geplanten RRB befindet sich im Bereich eines trockengefallenen Stillgewässers, der so genannten "Trohe" nördlich des Plangebietes (Flurstück 83/21). Hier steht ausreichend Retentionsraum zur Verfügung.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug", die vernetzt ist mit den Freiflächen nördlich des Plangebietes (Regenrückhaltebecken, gehölzgesäumter Feldweg, Wald) gewährleistet auch zukünftig eine ortsgerechte Durchgrünung der umgebenden Siedlungsflächen. Die Erhaltung der Freifläche hat auch positive Auswirkungen auf das Lokalklima.

Darüber hinaus werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 77 wie folgt beachtet:

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv landwirtschaftlich genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme überwiegend erschlossenen Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.

- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen und die zulässige Gebäudehöhe beschränkt.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter Flächen (Acker, Randstreifen), entstehen trotz der dargestellten Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffsfolgen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Extensivrasen) werden beseitigt. Die vorhandenen Freiflächen werden durch Sichtbeziehungen unterbindende Gebäudestrukturen ersetzt. Trotz der Tatsache, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 77 auf der Grundlage des § 13 a BauGB nicht anzuwenden ist, sind die artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf der Grundlage der Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu prüfen.

Zur Abschätzung der Auswirkungen der geplanten Baugebietsentwicklung auf den Artenschutz, wurden im Jahr 2014 Kartierungen zu den potentiell am meisten betroffenen Tierartengruppen durchgeführt. Die relevanten Vorkommen von Singvögeln, Fledermäusen und Amphibien und die vorhabenbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf diese Tierartengruppen wurden im Rahmen von jeweils vier Begutachtungen der Örtlichkeit gutachterlich abgeschätzt⁶ (s. Anhang). Im Ergebnis ist für die untersuchten Tierartengruppen folgendes festzuhalten:

Singvögel

Alle Im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten fallen unter die Legal-Ausnahme des § 44 Abs. 5 BNatSchG, da angenommen werden kann, dass die ökologischen Funktionen etwaiger im räumlichem Zusammenhang der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätten weitgehend erfüllt bleiben.

Fledermäuse

Im Ergebnis kommt die artenschutzrechtliche Begutachtung zu dem Schluss, dass die für das Plangebiet anzunehmenden Fledermausnahrungsflächen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht beurteilungsrelevant sind (keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten). Eine Zerstörung von Quartieren ist zudem nicht zu erwarten (Baumbestände mit etwaigen Höhlen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 77 bzw. sind geschützt).

<u>Amphibien</u>

Amphibien wurden im Plangebiet nicht angetroffen.

Im Ergebnis stehen der Vorhabenplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen. Die Ausgestaltung des Vorhabens berücksichtigt das Gebot zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des § 15 (1) BNatSchG.

Lärmimmissionen im Bereich der Wehrtechnischen Dienststelle Meppen (WTD 91): Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei

Moormann, Klaus-Dieter (2014): Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienkartierung zum geplanten Baugebiet Amtvogtsweg in Sögel in 2014, Ergebnismitteilung

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 Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privatoder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Entsprechend den Maßgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind die von in einem Radius von 600 m um die geplante Wohnbebauung herum vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen zu beurteilen. In einem Radius von 600 m um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 ist kein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden.

Unvermeidbare und in der Regel temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel I.1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 77 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Es wird eine Fläche von rd. 1,07 ha für die Schaffung neuer Wohnbaugrundstücke geschaffen.

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

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

Spielplatz

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

Der Bedarf wurde im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBI. S.29) geregelt. Das NSpPG wurde gemäß Artikel 2 des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 aufgehoben. Eine Verpflichtung zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" besteht nun seitens der Gemeinde Sögel nicht mehr.

Der nächstgelegene öffentliche Spielplatz befindet sich am westlichen Ende des Amtsvogtsweges in ca. 360 m Entfernung. Darüber hinaus stehen in unmittelbarer Nähe des Baugebietes weitläufige Wald- und andere Freiflächen für das Kinderspiel zur Verfügung. Unter Würdigung der örtlichen Verhältnisse ist ein ausreichendes Angebot an Spielflächen als gewährleistet anzusehen.

1.4 Belange der Landwirtschaft

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

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

Die Flächen im Plangebiet werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisacker). Die städtebauliche Entwicklung im Osten Sögels ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Westen, Norden und Süden bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Neben den bestehenden Nutzungskonflikten (Intensivlandwirtschaft/Wohnen) spricht auch die isolierte Lage des relativ kleinen Schlages für die hier planungsrechtlich vorbereitete Umnutzung. Nach Norden grenzen Frei- und Waldflächen an die landwirtschaftliche Restfläche an.

Die Herausnahme der mit Wohnbebauung überplanten Flurstücke aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb des betroffenen Landwirts nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

1.5 Belange der Forstwirtschaft

Die nördlich an die Wegeparzelle (Flurstücke 20 und 21/1) angrenzenden Waldflächen weisen einen Abstand von ca. 30 m auf. Dieser Abstand gewährleistet einen ausreichenden Schutz der im Plangebiet lebenden Bevölkerung vor Waldbränden und Windwurf. Der ordentliche Forstbetrieb wird infolge der geplanten Baugebietsentwicklung nicht beeinträchtigt.

2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind in relativ geringem Umfang zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, wird eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 "Nordesch II" hat eine Größe von ca. 1,91 ha.

Summe	19.096 m²
Private Grünflächen davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB: 666 m²	4.352 m²
<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u> davon Fuß- und Radweg: 346 m²	4.036 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA) davon Flächen für Maßnahmen gemäß § 9 (1) 20 BauGB; 894 m²	10.708 m²

Hinweis

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

Verfahrensvermerke

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer.

Sögel, den 03.07.2015

Leer, den 03.07.7015

Dipl.-Ing. Barbara Lehmhaus

PLANUNGSBÜRD

Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

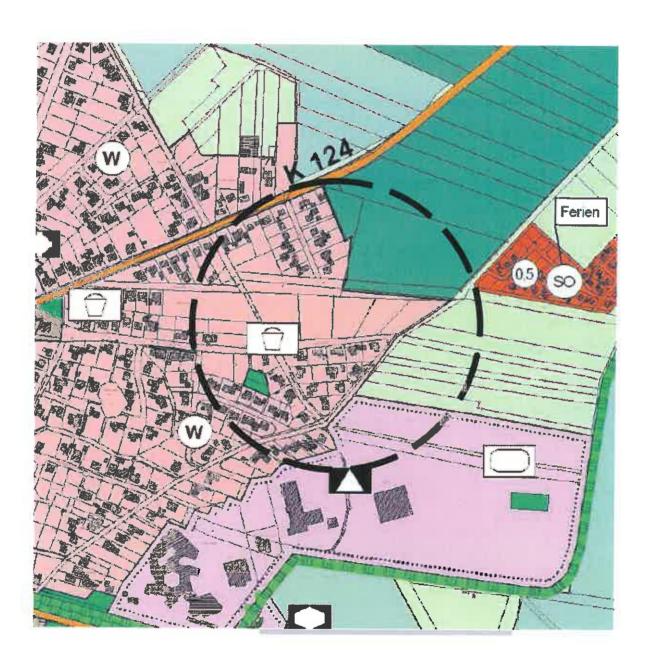
planungsbüro

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

Sögel, den 08.07.45

Gemeindedirektor

Anhang 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (unmasstäblich)



Anhang 2: Kartierergebnisse

Diplom – Biologe
Klaus – Dieter Moormann
Antoniusstraße 35
49811 Lingen
Tel = 0591 / 47916
E – Mail = Moobiol@kabelmail.de

An das Planungsbüro Barbara Lehmhaus Hellkampshöhe 21 49 751 Sögel

Betr.: Brutvogel-, Fledermaus- und Amphibienkartierung zum geplanten Baugebiet Amtvogtsweg in Sögel in 2014, Ergebnismitteilung

Sehr geehrte Frau Lehmhaus;

Die Kartierungen fanden an folgenden Terminen statt= Brutvogelkartierung = 10.04; 26.04; 07.05; 22.05 und 14.06.2014. Fledermauskartierung = 07.05; 22.05; 19.06; 03.07 und 10.08.2014 Amphibienkartierung = 10.04; 26.04; 07.05; 22.05 und 14.06.2014

Ergebnisse der Brutvogelkartierung = Auf der Ackerfläche wurden lediglich ein Bachstelzenund ein Fasanrevier festgestellt. In dem gehölzbestandenen Wall folgende Arten = Ringeltaube, Zilpzalp, Zaunkönig, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Gartenbaumläufer, Buchfink, Singdrossel, Gartengrasmücke, Kohlmeise, Blaumeise, Kleiber, Amsel, Sumpfmeise, Buntspecht.

Außerhalb der Planungsfläche in den bereits bebauten Bereichen der Nachbarschaft = Kohlmeise, Buchfink, Hausrotschwanz, Türkentaube, Haussperling, Blaumeise, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Sommergoldhähnchen, Zilpzalp, Amsel, Bluthänfling, Grünfink, Klappergrasmücke, Singdrossel, Ringeltaube

Aus der Sicht der Brutvögel bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung, wenn die Gehölze auf dem Wall erhalten bleiben.

<u>Ergebnisse der Fledermauserfassung</u> = Es konnten während der Erfassungen folgende Arten im Bereich des gehölzbestandenen Walles nachgewiesen werden = Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Bartfledermaus, Braunes Langohr.

Aus der Sicht der Fledermäuse bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung, wenn die Gehölze auf dem Wall erhalten bleiben.

Amphibien konnten nicht aufgefunden werden. Somit bestehen aus der Sicht der Amphibien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen Klaus – Dieter Moormann

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland

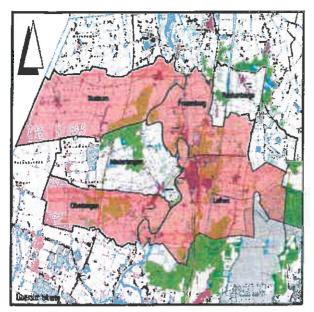


2015

Ausgegeben in Meppen am 15.07.2015

Nr. 19

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Bekanntmachungen des Landkreises Emsland		292	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU);	217
282	Sitzung des Kreistages	213		Markus Röwer, Neulehe	
283	Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Norbert Hegemann, Papenburg	214	293	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Günter Schlarmann, Neulehe	217
284	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Altmeppen GbR, Meppen	214	294	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Heiner Schulte, Sustrum	217
285	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs-	214		Dalamatara ahamana dan	
	anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU);		B.	Bekanntmachungen der Städte. Gemeinden und	
	Marianne Bley, Werlte			Samtgemeinden	
286	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Heinrich Feldhaus, Haselünne	215	295	Nachtragshaushaltssatzung; Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Klein Berßen	218
287	Veröffentlichung des Ergebnisses der	215		für das Haushaltsjahr 2014	
	Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieernissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Gröninger, Geeste		296	Satzung der Stadt Haselünne über die förmliche Festlegung des Sanierungs- gebietes "Nördliche Innenstadt" vom 15.07.2015 (Inkrafttreten)	219
288	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Bernhard Hansen, Heede	215	297	Öffentliche Bekanntmachung; 25.1 Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lathen; hier: "Sonderbauflächen zur Regelung von Tierhaltungsanlagen"	219
289	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Cars Huismann, Lehe	216	298	Bekanntmachung der Stadt Lingen (Ems); Bekanntmachung einer An- lage nach dem Bundes-Immissions- schutzgesetz; Friedrich Busmann, Lingen (Ems)	220
290	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Alfons Lüpken, Dörpen	216	299	Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungs- plan Nr. 77 "Nordesch II" der Ge- meinde Sögel; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetz-	220
291	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungs- anlagen nach der Industrieemissions- richtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Möller, Rastdorf	216		buch (BauGB); Inkrafttreten des Be- bauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	



Die 25.1 Änderung des Flächennutzungsplanes, die Begründung mit Umweltbericht sowie die dazugehörigen Anlagen (Standortblätter, Restriktionspläne sowie Unterlagen zum Ursprungsplan) können gem. § 6 Abs. 5 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Fachbereich Planen und Bauen, Zimmer Nr. O. 27, Große Straße 3, 49762 Lathen, eingesehen werden und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Samtgemeinde Lathen geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Lathen, 02.07.2015

SAMTGEMEINDE LATHEN Der Samtgemeindebürgermeister

298 Bekanntmachung der Stadt Lingen (Ems); Bekanntmachung einer Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Friedrich Busmann, Lingen (Ems)

Herr Friedrich Busmann, Rottumer Str. 10, 49808 Lingen (Ems), beantragt nach § 16 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) die Genehmigung zum Neubau und Betrieb eines 2. Legehennenstalles mit betoniertem Scharraum und Freilandhaltung (16.854 Plätze), die Aufstellung von 2 Futtersilos, die Errichtung eines Auffangbehälters für Schmutzwasser sowie den Betrieb von insgesamt 43.854 Legehennenplätzen auf dem Grundstück in Lingen (Ems), Gemarkung Bramsche, Flur 103, Flurstück 9.

Dieses oben angegebene Immissionsschutzvorhaben wird gemäß § 10 Abs. 3 BlmSchG öffentlich bekannt gemacht.

Die Antragsunterlagen für diesen Betrieb liegen bei der Stadt Lingen (Ems), Bürgerbüro, Neue Str. 5, 49808 Lingen (Ems), in der Zeit vom 23.07.2015 bis 24.08.2015, montags bis mittwochs von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 9.00 Uhr bis 17.00 Uhr, freitags von 9.00 Uhr bis 12.30 Uhr und samstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr öffentlich zur Einsicht aus. Etwaige Einwendungen gegen das Vorhaben können vom 23.07.2015 bis 07.09.2015 schriftlich bei der Stadt Lingen (Ems), Eilsabethstr. 14 – 16, 49808 Lingen (Ems), geltend gemacht werden. Mit Ablauf der Einwendungsfrist werden alle Einwendungen ausgeschlossen, die nicht auf privaten Titeln beruhen.

Die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen werden am 24.09.2015 ab 11.00 Uhr im Sitzungszimmer P 10 (1. OG) des Rathauses in 49808 Lingen (Ems), Elisabethstr. 14 – 16, öffentlich erörtert. Es wird darauf hingewiesen, dass die Durchführung des Erörterungstermins im Ermessen der Genehmigungsbehörde liegt und die frist- und formgerecht erhobenen Einwendungen auch bei Ausbleiben des Antragstellers oder von Personen, die Einwendungen erhoben haben, erörtert werden. Sollte der Erörterungstermin trotz vorliegender Einwendungen nicht stattfinden, wird dies rechtzeitig öffentlich bekannt gemacht. Wird der Erörterungstemin durchgeführt, wird er bei Bedarf jeweils am darauf folgenden Werktag (ohne Samstag) zur gleichen Zeit an gleicher Stelle fortgesetzt.

Die Zustellung der Entscheidung über die Einwendungen kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Die Einwendungen werden dem Antragsteller bekannt gegeben. Auf Verlangen des Einwenders sollen dessen Namen und Anschrift vor der Bekanntgabe unkenntlich gemacht werden, wenn diese zur ordnungsgemäßen Durchführung des Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich sind.

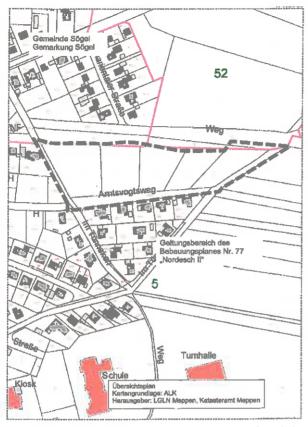
Lingen (Ems), 03.07.2015

STADT LINGEN (EMS) Der Oberbürgermeister In Vertretung Schreinemacher Stadtbaurat

299 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" mit Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 "Nordesch II" ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 77 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 77 "Nordesch II" 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 hinoewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 09.07.2015

GEMEINDE SÖGEL Der Gemeindedirektor 300 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 79 "Am Schlosspark" der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.07.2015 den Bebauungsplan Nr. 79 "Am Schlosspark" mit Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 "Am Schlosspark" ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 79 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 79 "Am Schlosspark" gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 09.07.2015

GEMEINDE SÖGEL Der Gemeindedirektor

301 Gemeinde Spelle – Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 88 "Südlich der Rheiner Straße"

Der Rat der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 24.06.2015 den Bebauungsplan Nr. 88 "Südlich der Rheiner Straße" einschließlich der enthaltenen textlichen Festsetzungen, der Begründung, des Umweltberichtes, der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der schalltechnischen Beurteilung und des geotechnischen Untersuchungsberichtes gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nachstehenden Übersichtskarte gekennzeichnet:



(Grundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte, vervielfättigt mit Erlaubnis des Herausgebers LGLN, Regionaldirektion Meppen, Katasteramt Lingen)

Der Bebauungsplan Nr. 88 "Südlich der Rheiner Straße" einschließlich der enthaltenen textlichen Festsetzungen, der Begründung, des Umweltberichtes, der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, der schalltechnischen Beurteilung und des geotechnischen Untersuchungsberichtes liegt mit einer zusammenfassenden Erklärung ab sofort während der Dienststunden im Rathaus in Spelle, Hauptstr. 43, 48480 Spelle, Zimmer 44, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 88 "Südlich der Rheiner Straße" gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB 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 dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Spelle geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Spelle, 25.06.2015

GEMEINDE SPELLE Der Bürgermeister

302 Satzung über die Erhebung einer Vergnügungssteuer für den Betrieb von Spiel-, Geschicklichkeits- und Unterhaltungsapparaten sowie -automaten der Gemeinde Twist (Spielgerätesteuersatzung)

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 Absatz 1 und 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBI. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2014 (Nds. GVBI. S. 434) und der §§ 1, 2 und 3 des Niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 23.01.2007 (Nds. GVBI. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBI. S. 279), hat der Rat der Gemeinde Twist in seiner Sitzung am 09.07.2015 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Steuergegenstand, Besteuerungstatbestände, Begriffsbestimmungen

- (1) Die Gemeinde Twist erhebt eine Vergnügungssteuer als Spielgerätesteuer. Gegenstand dieser Steuer ist die entgeltliche Benutzung von Wettterminals, Spiel-, Geschicklichkeits- und Unterhaltungsapparaten und -automaten einschließlich der Apparate und Automaten zur Ausspielung von Geld und Gegenständen (Spielgeräte) in Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und darüber hinaus von allen Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit an allen anderen Aufstellungsorten, soweit sie der Öffentlichkeit im Satzungsgebiet zugänglich sind. Als Unterhaltungsgerät im Sinne dieser Satzung gilt auch das entgeltliche zur Verfügung stellen von Computern für Spielzwecke.
- (2) Entgelt ist alles, was für die Benutzung eines Spielgerätes nach Absatz 1 aufgewandt wird. Spielgeräte, an denen Spielmarken (Token o. ä.) oder Gewinnbelege ausgeworfen werden, gelten als Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit, wenn die Spielmarken an diesen bzw. anderen Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit eingesetzt werden können oder eine Rücktauschmöglichkeit der Spielmarken bzw. der Gewinnbelege in Geld besteht oder sie gegen Sachgewinne eingetauscht werden können.
- (3) Als Spieleinsatz gilt der in den Zählwerksausdrucken als Saldo 2 ausgewiesene Betrag. Er errechnet sich aus dem Einwurf abzüglich des Auswurfes (Saldo 1), bereinigt um die Veränderung der Röhreninhalte, vermindert um die Nachfüllungen und die Fehlbeträge (Falschgeld und Fehlgeld). Bei Mehrfachleerungen innerhalb eines Kalendermonats stellt die Summe der Beträge den Spieleinsatz dar.