

Gemarkung Sögel **Flur 55** **Maßstab: 1 : 1000**

Planunterlagen gefertigt am: **März 2015**
Antrags-Nr.: **140695**

Dipl.-Ing. Bernd Hoermann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Fest-Anstellung Str. 1, 24892 Dörpen

Planunterlage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maß der baulichen Nutzung

- Die in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Überschreitungen darüber hinaus, auch geringfügiger Art, sind gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) 1) BauGB i.V.m. § 14 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Gebäuhöhe (GH) von maximal 8,50 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 14 (1) BauNVO für die Bemessung der Gebäuhöhe sind der höchste Punkt des Daches (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endständigen, einschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur stützseitigen Gebäuwand (unterer Bezugspunkt). Die Bezugspunkte sind in der Planunterlage durch untergeordnete Besondere Planmerkmale (Schilder etc.) zu kennzeichnen.
- Maßstäbe der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (VA) sind gemäß § 9 (1) 1) BauGB i.V.m. § 14 (2) und (3) BauNVO nur Gebäude mit einer Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (OKF) von maximal 0,40 m über Bezugspunkt zulässig. Die Bezugspunkte gemäß § 14 (1) BauNVO für die Bemessung der Verkehrsfläche sind die Oberkante des Fertigfußbodens (oberer Bezugspunkt) und die Oberkante der endständigen, einschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen senkrecht zur stützseitigen Gebäuwand (unterer Bezugspunkt).
- 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.

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

Hinweise:

- Bodenfunde:** Sollten bei Bau- und Erdarbeiten vor- oder folgenreichliche Bodenfundamente festzustellen, sind diese unverzüglich der unteren Dienstbehörde (Niederrheinischer Landesvermessungsamt, 51711 Lüneburg, Tel. 04131 133-11) zu melden, wobei der Finder und der Labor von Entbehalten verpflichtet sind, Befunde anzugeben.
- Altanlagen, Altstandorte:** Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altanlagen oder Altstandorte auf dem Gelände zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Dienstbehörde zu benachrichtigen. Möglicherweise sind die Arbeiten oder die Bauweise zu ändern.
- Rechtliche Grundlagen:** Als gesetzliche Grundlagen gelten für diesen Bebauungsplan in der zur Zeit gültigen Fassung (BauGB)
 - Bundesgesetzgebung (BauNVO)
 - Landesgesetzgebung (BauNVO)
 - Planberechtigung 1990 (PlanuW)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBO)
 - Niedersächsische Bauordnung (NBO)
- Verfahrenstechnische Dienststelle § 91 (WTD 91):** Die aufgrund des Städtebaurechts auf dem Gebiet der Vertriebsstellen der Warten und Mauten (WTD 91), Messung zulässig einrichten, instandhalten und freizubehalten.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsbeschluss für Gemarkung Sögel hat in seiner Sitzung am 16.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Schlosspark" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 17.03.2015 erlässlich bekannt gemacht.

Siegel, den 17.11.2015

Planunterlage

Kartengrundlage: Lageschichtkarte, Maßstab: 1:1.000
Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Regionaldaten Online-Datensätze © 2014

Gemarkung: Sögel, Flur: 55
Auftragnummer: 140695
Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur, Dipl.-Ing. Bernd Hoermann, Fest-Anstellung Str. 1, 24892 Dörpen

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand: März 2015). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übereinstimmung der neu zu bildenden Grundstücke mit den einwandfrei festgestellten Grenzen ist zu gewährleisten.

Dörpen, den 11.04.16

Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung wurde ausgearbeitet von:
Planungsgemeinschaft Lehnhaus und Buhr

Siegel, den 20.11.2015

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsbeschluss der Gemarkung Sögel hat in seiner Sitzung am 20.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung wurde am 28.08.2015 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung und die Begründung haben vom 07.09.2015 bis einschließlich 07.10.2015 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Siegel, den 17.11.2015

Sitzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung in seiner Sitzung am 17.11.2015 als Sitzung § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Siegel, den 17.11.2015

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Inhalts eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 80 "Am Schlosspark" 1. Erweiterung ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Siegel, den

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, Gebäuhöhe

Maximale Höhe des fertigen Fußbodens über Fahrbahn

3. Bauweise, Baulinien, Bauzonen

Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

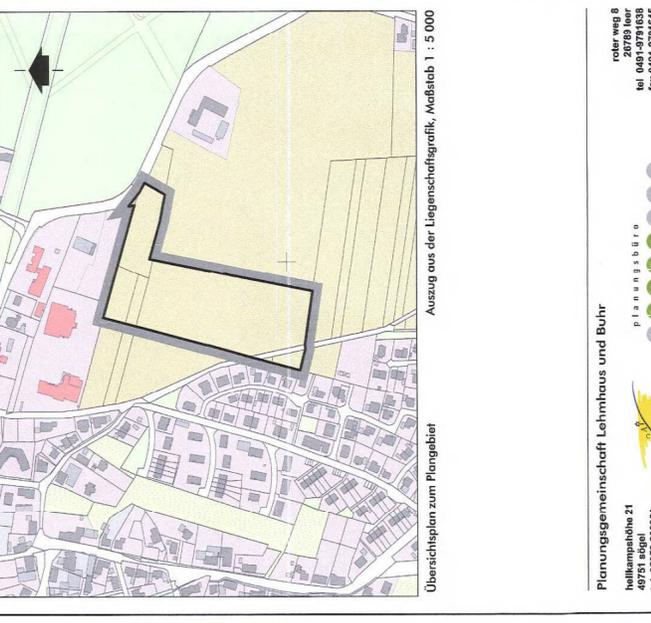
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GEMEINDE SÖGEL

Bebauungsplan Nr. 80

"Am Schlosspark; 1. Erweiterung"

URSCHRIFT



Gemeinde Sögel

URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung

BEGRÜNDUNG



Übersichtskarte zum Plangebiet
(Auszug aus der ALK)

Maßstab 1 : 5.000

URSCHRIFT

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



roter weg 8
26789 leer
tel 0491-9801638
fax 0491-9801645
mall@planungsbuero-buhr.de
www.planungsbuero-buhr.de

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung, Gemeinde Sögel**

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
I. Grundlagen des Bebauungsplanes	3
1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	3
2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4. Vorgaben der Raumordnung	5
5. Bestandssituation	5
II. Inhalt des Bebauungsplanes	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	8
4. Öffentliche Verkehrsflächen	9
5. Hinweis	9
III. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
1. Öffentliche Belange	10
1.1 Verkehrliche und technische Erschließung	10
1.2 Umweltbelange	13
1.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse und der Eigenentwicklung	15
1.4 Belange der Landwirtschaft	15
1.5 Belange des Denkmalschutzes	16
2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials	16
3. Flächenbilanz	17
Verfahrensvermerke	18
Anlagen/Anhänge	
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	19
Anlage 2: Zusammenstellung von Maßnahmen der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB	20
Anhänge	21 ff.
Anhang 1: Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit	
Anhang 2: Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung, Gemeinde Sögel

I. Grundlagen des Bebauungsplanes

1. Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand zwischen der „Werlter Straße“ im Osten und der Straße „Im Eickel“ im Westen auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln. Das der Planung zugrunde liegende Erschließungskonzept sieht eine Realisierung in zunächst zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst bis zu 22 Grundstücke, die über die Straße „Im Eickel“ erschlossen werden. Der 1. Bauabschnitt wurde über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Schlosspark“ planungsrechtlich abgesichert (rechtsverbindlich seit dem 09.07.2015).

Im Hinblick auf die bestehende und die in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll nunmehr der 2. Bauabschnitt über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung, planungsrechtlich abgesichert werden. Über den 2. Bauabschnitt sollen weitere ca. 37 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

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. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Sögel zur Deckung der steten Nachfrage nach Baugrundstücken eine Vielzahl von städtebaulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung (durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB) umgesetzt (s. Anlage 2). Derzeit stehen im Innenbereich der Gemeinde Sögel keine Flächen zur Verfügung, die alternativ zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 Möglichkeiten für Wohnbauentwicklungen im Innenbereich bieten. Aus diesem Grunde war es notwendig, seitens der Gemeinde Sögel, zentrumsnah gelegene und teilerschlossene, landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Bereitstellung erforderlicher Wohnbaugrundstücke zu erwerben. Über die vorbereitende Bauleitplanung (119. Änderung des Flächennutzungsplanes) und verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne Nr. 79 und 80) wird die Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauland planungsrechtlich abgesichert.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 80 ist die Weiterentwicklung der über den Bebauungsplan Nr. 79 eingeleiteten Siedlungsentwicklung zur Deckung des kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes in der Gemeinde Sögel. Die kurzfristige Nachfrage kann über die im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, derzeit maximal 26 Baugrundstücke, gedeckt werden¹.

Im Baugebiet „Am Schlosspark“ sind nachfragegerecht überwiegend relativ kleine Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 m² vorgesehen. Die Planung beachtet wichtige bauleitplanerische Grundsätze wie z.B. das Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und die wirtschaftliche Ausnutzung vorhandener und geplanter Erschließungsanlagen und berücksichtigt die örtlichen Wohnbedürfnisse und fördert die Eigentumsbildung der Bevölkerung.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt wird, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation im Plangebiet, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die Kompensationsmaßnahmen dar.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am 16.12.2014 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung gefasst. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt.

2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 umfasst eine rd. 3,28 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 Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Schlosspark“,
- im Norden durch das Flurstück 259/11 (Schule) und das Flurstück 259/10 (Werlter Straße 2)
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 4/2
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 4/1 bzw. die Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks 165/23.

¹ Noch zur Verfügung stehende Wohnbaugrundstücke in der Gemeinde Sögel (Stand: 28.07.2015):

- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nordesch II“, 4 Bauplätze
- im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 „Wohnen am Schloss“, ca. 22 Bauplätze

Die Vergabe der Bauplätze im Baugebiet Nr. 79 erfolgt zurzeit. Für die Baugebiete Nr. 79 und 80 liegen insgesamt 78 Bewerber vor; verfügbar wären jedoch nur maximal 59 Bauplätze. Es ist daher davon auszugehen, dass die Grundstücke der Baugebiete Nr. 79 und 80 sehr kurzfristig veräußert bzw. bebaut sein werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) 1 BauGB). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule“ dargestellt (s. Anlage 1). Aufgrund der geplanten Baugebietsfestsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ist ein 'Entwickeln' aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich.

Aus diesem Grunde wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der 119. Änderung, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 80 gemäß § 8 (3) 1 BauGB durchgeführt wird, geändert. Damit sind die Inhalte des Flächennutzungsplanes mit denen des Bebauungsplanes aufeinander abgestimmt. Das „Entwicklungsgebot“ gemäß § 8 (2) BauGB ist berücksichtigt.

4. Vorgaben der Raumordnung

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

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherheit und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt westlich der Flächen des Schlosses Clemenswerth. Der Bereich um die als Baudenkmal ausgewiesenen Schlossanlage, ist als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung eingestuft; das Gebiet des Schlosses Clemenswerth quert ein regional bedeutsamer Wander- und Fahrradweg.

Die Flächen um das Schloss Clemenswerth sind darüber hinaus auch als Vorbehaltsgebiet Wald (Forstwirtschaft) und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Werther Straße ist im Abschnitt östlich des Plangebietes als Straße von regionaler Bedeutung eingestuft.

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Infrastruktur

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sögel östlich angrenzend an das Baugebiet Nr. 79, dass über die Straße „Im Eickel“ erschlossen wird. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark, 1. Erweiterung“ werden fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nordwestlichen Plangebiet wird

eine etwa 50 m breite Fläche als Grünland bzw. als Garten der angrenzenden Schule genutzt. Nach Süden und nach Osten bis zur Werlter Straße schließen sich weitere Ackerflächen an. Östlich der Werlter Straße beginnen die Flächen des Schlosses Clemenswerth.

Im Norden grenzt das Grundstück Werlter Straße 2 und die Erich-Kästner-Schule mit Sporthalle an das Plangebiet, im Südwesten werden die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohngrundstücke Eistener Kirchweg 9, 11 und 13 tangiert.. Ca. 200 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt das Gelände der Fachklinik Emsland

Erschlossen wird das Plangebiet über verschiedene Zufahrten von den an das größere, zusammenhängende Areal aus Ackerflächen angrenzenden Straßen.

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

Der LRP enthält keine flächenbezogenen Aussagen zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung.

Umweltbezogene Schutzgüter

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

Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

Erkenntnisse über Altlastenstandorte oder potentielle Gefährdungen durch Altlasten liegen für die Flächen im Plangebiet nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf noch unbekanntes Altablagerungen zutage treten, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

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

II. Inhalt des Bebauungsplanes

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

1. Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der in Kapitel I.1 genannten Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 80 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 Ortsrand
- die gleichfalls gegebene Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Ortszentrum mit allen weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs)
- die Gebietseigenschaften der westlich angrenzenden Baugebiete.

Das für den Bebauungsplan Nr. 80 entwickelte städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass unterschiedlichen Wohnbedürfnissen unter Beachtung der umgebenden städtebaulichen Struktur entsprochen werden kann. Die Gemeinde Sögel beabsichtigt in diesem Baugebiet vergleichsweise kleine Grundstücke mit Größen zwischen 600 und 800 m² zu vermarkten. Diese flächensparende Grundkonzeption wird ergänzt durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern. Durch die Bereitstellung von kleineren, kostengünstigeren Grundstücken, wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert.

Zur Förderung der Solarenergienutzung auf den Dächern der Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80, wurde bei der Erschließungskonzeption besonderes Augenmerk auf die Ausrichtung der Grundstücke gelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um die städtebauliche Konzeption bauleitplanerisch zu fassen, wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten bestimmt.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird bestandsorientiert (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 31) 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 und in Anbetracht der Lage des Plangebietes am Ortsrand Sögels ein Vollgeschoss zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Zahl der Wohnungen

Zur Wahrung des durch die angrenzende Bestandsbebauung vorgegebenen Gebietscharakters, 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. Zu den Planstraßen wird ein Abstand der Baugrenzen von 3 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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung wird verkehrlich im Westen an das Erschließungssystem des 1. Bauabschnittes, im Osten an die Werlter Straße angeschlossen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel, das Baugebiet „Am Schlosspark“ zukünftig weiter nach Norden, Osten und nach Süden entwickeln zu können, ist die Erschließung der Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 80 als Teil eines komplexeren Erschließungssystems konzipiert. Aus diesem Grunde werden alle Planstraßen (A, B und D bis G) bis an die Geltungsbereichsgrenzen herangeführt. Die Trassenbreite der Straßen variiert in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsfunktion zwischen 7 und 10 m.

Die Planstraße A fungiert als Haupteerschließung (Sammelstraße) und bindet das Baugebiet im Westen (Straße „Im Eickel“) und Osten (Werlter Straße) an das überörtliche Straßennetz an. Die von der Planstraße A nach Süden abzweigende Planstraße B weist im Einmündungsbereich zur Planstraße F eine Wendeanlage (Wendekreis von 18 m) auf, die für 3-achsige LKW (z. B. Müllfahrzeuge) ausreichend bemessen ist.

Die als Stichstraßen ausgebildeten Planstraßen D bis G werden mit temporären Wendeanlagen ausgestattet so dass ein Wenden für alle Fahrzeugtypen ohne Rangiervorgang gewährleistet werden kann.

Der ruhende Verkehr ist gemäß § 47 NBauO auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Gleichzeitig können aber auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze vorgesehen werden. An der Straße „Im Eickel“ sind Bushaltestellen vorhanden, so dass die fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV gewährleistet ist.

5. Hinweis

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

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

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Öffentliche Belange

1.1. Verkehrliche und technische Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Das Verkehrerschließungskonzept wurde bereits in Kapitel II. 4 erläutert.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Straßenbauarbeiten im Plangebiet verlegt und an das im Bereich des Baugebietes Nr. 79 vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

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

Löschwasserversorgung:

Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mindestens 100 mm). Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Brandschutzprüfer festzulegen.

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 und 20-kV Kabel 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. Es ist sicherzustellen, 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 Querschlüge, 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 flachwurzelnenden 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:

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch regelmäßige Abfuhr mit Müllfahrzeugen.

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 für das Plangebiet wurde von Rücken & Partner Ingenieure, Meppen, im Juli 2015 erstellt.

Vom Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR ist im März 2015 eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Plangebiet erarbeitet worden (s. Anhang 1). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der anstehende Boden für eine Versickerung des auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers nur eingeschränkt geeignet ist. Eine Möglichkeit für die Versickerung ist die Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung. Hierbei sind die Bodeneigenschaften am jeweiligen Versickerungsstandort nochmals gezielt zu prüfen. Bei der Einrichtung von Versickerungsanlagen sollte ein Abstand von der Oberkante des Geschiebelehms von mind. 1,0 m eingehalten werden.

Die Entwässerungsplanung, die die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers nachweist, sieht daher vor, das auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser über geplante Regenwasserleitungen zu sammeln und im Freigefälle einem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuleiten. Die Lage des geplanten RRB befindet sich ca. 500 m südöstlich des Plangebietes. Das RRB hat ein maximales Stauvolumen von 1.500 m³ und ist damit geeignet das gesamte im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen.

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

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

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der im August 2015 durchgeführten Biotoptypenkartierung und der 2014 für den 1. und 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Schlosspark“ erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) heranzuziehen und der Planung gegenüberzustellen. Entsprechend der beschriebenen Bestandssituation werden die Belange von Natur und Landschaft bei Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigungen entstehen bei Realisierung des Baugebietes durch die Überbauung vegetationsbestimmter Biotoptypen, die großflächige Versiegelung des anstehenden Bodens (Straßen- und Hausbau), damit einhergehende kleinklimatische Veränderungen und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus werden durch die geplante Siedlungsentwicklung ländlich geprägte Freiflächen im Ortsrandbereich überformt.

Demgegenüber werden die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 80 wie folgt beachtet (Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen):

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von 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).
- Hohe Flächenausnutzung zur Verringerung des Bedarfs neuer Baugebietsausweisungen und Festsetzung einer GRZ von 0,4, Zulässigkeit von Doppelhäusern und Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken.
- Einschränkung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Realisierung des Baugebiets in einem vorbelasteten Landschaftsbereich
- Schadloسة Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Ausrichtung der Grundstücke zur optimierten Nutzung der Solarenergie

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 22.770 Werteinheiten). Hierfür stehen im Wege-seitenprogramm der Gemeinde Sögel ausreichend große Flächen zur Verfügung. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Krautstreifen bzw. Anlage von Hecken und Anpflanzung von Obstbäumen in Wegeseitenräumen) verbleiben infolge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Immissionen

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

Da erheblich lärmemittierende Nutzungen innerhalb der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung.

Lärmimmissionen: Die Wehrtechnische Dienststelle liegt östlich in einer Entfernung von ca. 4 km des Plangebiets. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer werden auf diese Sachlage hingewiesen. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 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. Die Entfernung zum nächstgelegenen, landwirtschaftlichen Betrieb (Werlter Straße 8) beträgt rd. 500 m. Weitere Betriebe südlich der Umgehungsstraße (L 53) sind in Entfernungen von rd. 750 bzw. 850 m vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die derzeit vorhandene Wohnbebauung einen geringeren Abstand zu allen aufgeführten Tierhaltungsanlagen einhält als die geplante, ist davon auszugehen, dass auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 keine unzumutbaren Geruchsimmissionen einwirken. Die Wohnbauflächenentwicklung stellt daher auch keine

Einschränkung bezüglich evtl. zukünftiger betrieblicher Umgestaltungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe dar.

Unvermeidbare und in der Regel temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 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. 80 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. 2,57 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 auch die Entwicklung des Grundzentrums Sögel gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB).

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

Spielplatz

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

Der Bedarf wurde im Einzelnen durch das Niedersächsische Gesetz über Spielplätze (NSpPG) vom 06.02.1976 (Nds. GVBl. S.29) geregelt. Das NSpPG wurde gemäß Artikel 2 des Modellkommunen-Gesetzes und anderer Gesetze vom 10.12.2008 aufgehoben. Eine Verpflichtung zur Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“ besteht nun seitens der Gemeinde Sögel nicht mehr.

Die nächstgelegenen öffentlichen Spielplätze befinden sich westlich des Plangebietes am Eistener Kirchweg, an der Straße „Im Eickel“ und an der Südstraße. Ergänzt wird das Angebot an Spielflächen durch die Freiflächen westlich der Stichstraßen „Im Eickel“.

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 im Plangebiet gelegenen landwirtschaftlichen Flächen wurden bis Ende 2014 intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die städtebauliche Entwicklung im Südosten Sögels ließ in den letzten Jahrzehnten die Wohnbebauung von Westen bis unmittelbar an das Plangebiet heranrücken. Aus dem direkten Nebeneinander von Intensivlandwirtschaft und Wohnen ergaben sich Nutzungskonflikte.

Die Herausnahme der Plangebietsflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung stellt den wirtschaftlichen Betrieb der vorhandenen Betriebe nicht in Frage, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht erheblich beeinträchtigt werden.

1.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Bau- und Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Hinsichtlich des Umgebungsschutzes der benachbarten „Schlossanlage Clemenswerth“ bestehen aus Sicht der unteren Denkmalschutzbehörde keine denkmalrechtlichen Bedenken. Die Anbindung des Baugebietes an die Werlter Straße (Planstraße A) ist jedoch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher hingewiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist unter der Rufnummer (05931) 44-0 erreichbar.
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2. Zusammenfassende Erklärung und Gewichtung des Abwägungsmaterials

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft überwiegend geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 80 vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf Kompensationsflächen des Wegeseitenprogramms der Gemeinde Sögel. Die Belange der Landwirtschaft und des Denkmalschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

3. Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung hat eine Größe von ca. 3,28 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.707 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.058 m ²
Summe	32.765 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

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

Sögel, den 20.11.2015


.....
Dipl.-Ing. Barbara Lehmhaus


PLANUNGSBÜRO
LEHMHAUS

Leer, den 20.11.2015


.....
Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr
p l a n u n g s b ü r o

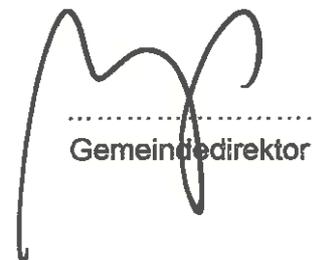


Der Rat der Gemeinde Sögel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 17.11.2015 zugestimmt.

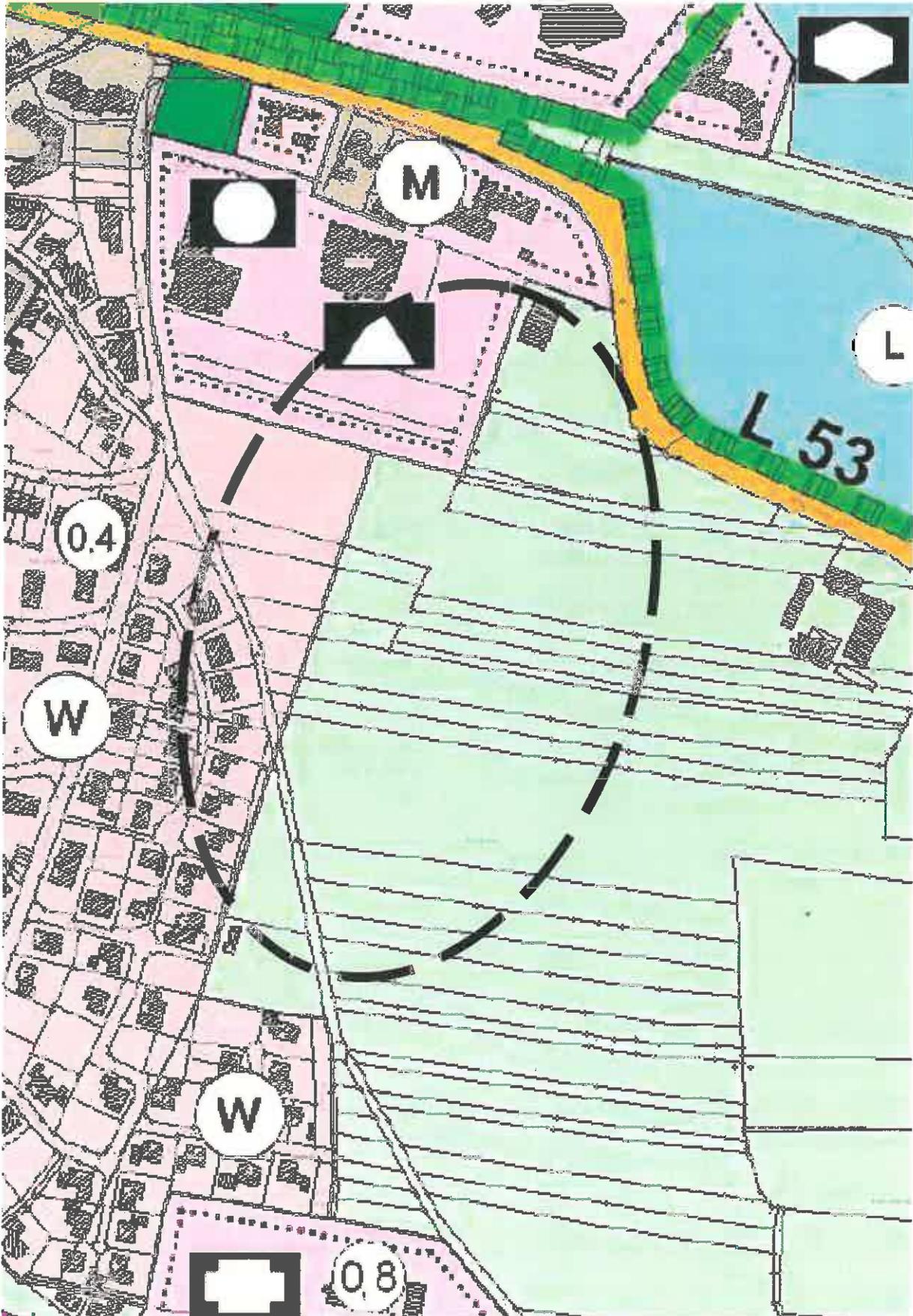
Sögel, den 17.11.2015


.....
Bürgermeisterin




.....
Gemeindedirektor

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



Anlage 2: Zusammenstellung von Maßnahmen der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Stand: 03.12.2015)

- Nachverdichtung durch Bebauungspläne im Innenbereich

Nr.	Fläche	baul. Nutzung	Jahr
BepL. Nr. 29	3,1 ha	WA	1996
BepL. Nr. 45	1,3 ha	MK	1996
BepL. Nr. 54	2,6 ha	WA	2002
BepL. Nr. 64	1,0 ha	WA	2008
BepL. Nr. 73	0,7 ha	MI/MK	2013
BepL. Nr. 74	0,7 ha	MI/MK	2013
BepL. Nr. 77	1,9 ha	WA	2015
BepL. Nr. 79	1,8 ha	WA	2015

- Nachverdichtung durch Änderung von Bebauungsplänen

Nr.	Fläche	baul. Nutzung	Jahr
BepL. Nr. 2; 2. Änd.	0,2 ha	WA	2012
BepL. Nr. 8; 3. Änd.	0,7 ha	MI	2014
BepL. Nr. 10; 1. Änd.	1,2 ha	WA	2011
BepL. Nr. 18; 1. Änd.	0,2 ha	WR	2014
BepL. Nr. 45; 1. Änd.	1,3 ha	MK	2010

- im Verfahren bzw. geplant

Nr.	Fläche	baul. Nutzung	Jahr
BepL. Nr. 4; 3. Änd.	N.B.	MI	ca. 2016
BepL. Nr. 4; 4. Änd.	N.B.	WA/WR	ca. 2016
BepL. Nr. 76	N.B.	WA	ca. 2016

Anhang 1:
Versickerungsuntersuchung



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Dipl.-Geograph Ingo-Holger Meyer
&
Dr. rer. nat. Mark Overesch

Beratende Geowissenschaftler BDG und Sachverständige

Versickerungsuntersuchung

Projekt: 1576-2015

Baugebiet „Westlich Werlter Straße“ in Sögel

Auftraggeber: Samtgemeinde Sögel
Ludmillenhof
49751 Sögel

Auftragnehmer: Büro für Geowissenschaften
M&O GbR
Zum Galgenberg 7
49751 Sögel

Bearbeiter: Dr. rer. nat. Mark Overesch
Dipl.-Geol. Sven Ellermann

Datum: 30. März 2015

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

Büro Spelle:
Bernard-Krone-Str. 19, 48480 Spelle
Tel: 0 59 77 / 93 96 30
Fax: 0 59 77 / 93 96 36

Büro Sögel:
Zum Galgenberg 7, 49751 Sögel
Tel: 0 59 52 / 90 33 88
Fax: 0 59 52 / 90 33 91

e-mail: info@mo-bfg.de
Internet: www.mo-bfg.de

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

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

1 Anlass der Untersuchung

Das Büro für Geowissenschaften M&O GbR aus Sögel wurde von der Samtgemeinde Sögel beauftragt, im Rahmen der Erschließung des Baugebietes „Westlich der Werlter Straße“ in Sögel die Eignung des im Areal anstehenden Bodens zur Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen. Für die Planung von Versickerungsanlagen sind der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens und der Grundwasserflurabstand maßgebend.

2 Untersuchungsunterlagen

- Topografische Karte 1:25.000 Blatt 3111 Sögel
- Geologische Karte 1:25.000, Blatt 3111 Sögel
- Bodenübersichtskarte 1:50.000, Blatt 3110 Sögel
- Hydrogeologische Karte 1:50.000, Blatt 3110 Sögel
- Ergebnis der Rammkernsondierungen
- Ergebnis der Versickerungsversuche

3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

Laut Geologischer Karte 1:25.000 ist das untersuchte Areal im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) im nordwestlichen Teil von glazifluviatil abgelagerten Sanden und Kiesen, im südwestlichen Teil von Geschiebelehm in einer Ausbildung als teilweise kiesiger, sandiger, toniger Schluff geprägt. Die Ablagerungen sind in das Drenthe-Stadium des Saale-Glazials datiert.

Entsprechend der Bodenübersichtskarte 1:50.000 tritt im Nordosten der untersuchten Fläche als Bodentyp Podsol auf, welcher im Südwesten von Plaggenesch überlagert wird.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt laut Hydrogeologischer Karte 1:50.000 bei >27,5 mNN bis 30,0 mNN. Aus der Geländehöhe von rund 34,0 mNN resultiert ein möglicher Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m bis 6,5 m.

4 Durchführung der Untersuchungen

Zur Erschließung der Bodenverhältnisse wurden am 26.03.2015 an den auf dem Lageplan (Anlage 2) gekennzeichneten Ansatzpunkten fünf Rammkernsondierungen (RKS 1 bis

RKS 5) bis in eine Tiefe von 5 m (RKS 1) bzw. 3 m (RKS 2 bis RKS 5) unter GOK niedergebracht. Potenziell vorkommendes Grund- bzw. Schichtwasser wurde mittels Kabellichtlot im Bohrloch bzw. im Bohrgut ermittelt.

Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f) des Bodens wurde an dem Standort der Rammkernsondierungen RKS 1 und RKS 2 über einen Versickerungsversuch im Bohrloch mittels Feldpermeameter ermittelt (VU 1/ RKS 1; VU 2/ RKS 2). Hierzu wurde jeweils neben dem Ansatzpunkt der Rammkernsondierung eine Bohrung mit dem Edelmanbohrer niedergebracht ($\varnothing = 7$ cm). Die Messung erfolgte in 0,55 m bis 0,65 m (VU 1) bzw. in 0,55 m bis 0,65 m (VU 2) Tiefe unter GOK, mit konstantem Wasserstand über Bohrlochsohle.

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

5 Ergebnisse der Untersuchungen

5.1 Bodenverhältnisse

In allen Rammkernsondierungen wurde ein 0,20 m bis 0,40 m mächtiger humoser Oberboden (Ackerkrume) aus mittelsandigem Feinsand angetroffen. In RKS 1 bis 4 wird dieser unterlagert von einem schwach humosen, mittelsandigen Feinsand, der bis in eine Tiefe von 0,50 m unter GOK reicht. Unterhalb der humosen Feinsande folgen mittelsandige (selten schwach grobsandige) Feinsande, die in den RKS 1 und RKS 2 bis 2,50 m bzw. 2,60 m unter GOK anstehen. In RKS 4 und RKS 5 sind diese Feinsande nur bis in eine Tiefe von 0,90 m unter GOK anzutreffen. Bis zur durchgeführten Bohrungstiefe von 5 m unter GOK (RKS 1) bzw. 3 m unter GOK (RKS 2 bis RKS 5) folgt auf diese Schichtenabfolge Geschiebelehms (Schluff, sandig, schwach tonig, schwach bis sehr schwach kiesig). Innerhalb des Geschiebelehms ist in RKS 3 im Tiefenbereich von 2,20 m bis 2,50 m unter GOK und in RKS 5 im Tiefenbereich von 1,50 m bis 1,80 m unter GOK eine stark schluffige Feinsandlage eingeschaltet.

5.2 Schicht- / Grundwasserverhältnisse

In den Bohrungen wurde am 26.03.2015 in RKS 1 und 2 Schichtwasser oberhalb des Geschiebelehms angetroffen (siehe Tabelle 1). In RKS 3 bis 5 konnte kein Schichtwasser festgestellt werden. Grundwasser konnte in keiner der durchgeführten RKS festgestellt werden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass der Schichtwasserspiegel zu besonders niederschlagsreichen Perioden noch über den gemessenen Werten liegen kann.

Tabelle 1: Lage des gemessenen Schichtwassers

Messpunkt	Schichtwasser (26.03.2015)	
	[m unter GOK]	[m rel. Höhe] ^a
RKS 1	von 2,40 bis 2,55	von -2,63 bis -2,78
RKS 2	von 2,30 bis 2,60	von -3,52 bis -3,82
RKS 3	-	-
RKS 4	-	-
RKS 5	-	-

^a bezogen auf den gewählten Höhenfestpunkt (s. Anlage 1)

5.3 Wasserdurchlässigkeit

Der im Gelände bei RKS 1 im mittelsandigen Feinsand gemessene Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) beträgt $2,8 \times 10^{-5}$ m/s (VU 1, 0,55 - 0,65 m unter GOK, Anlage 3.1). Der im Feld bei RKS 2 im mittelsandigen Feinsand gemessene Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) beträgt $2,9 \times 10^{-5}$ m/s (VU 2, 0,55 - 0,65 m unter GOK, Anlage 3.2).

Der gemessene k_f -Wert ist entsprechend DWA-A 138 mit dem Faktor 2 zu multiplizieren, da im Feldversuch meist keine vollständig wassergesättigten Bedingungen erreicht werden. Somit ergibt sich für die oberhalb des Geschiebelehms anstehenden Sande, in denen versickert werden soll, ein k_f -Wert von rd. 6×10^{-5} m/s. Der Geschiebelehm weist erfahrungsgemäß einen k_f -Wert von $<1 \times 10^{-7}$ m/s auf.

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

Die Ergebnisse der Rammkernsondierungen und der Versickerungsversuche zeigen, dass der untersuchte Standort für den Betrieb von Versickerungsanlagen aufgrund des Auftretens von wasserstauendem Geschiebelehm ab einer Tiefe von 0,90 m unter GOK (RKS 4 und RKS 5) bzw. 2,60 m unter GOK (RKS 2) nur eingeschränkt geeignet ist.

Eine Möglichkeit für die Versickerung ist die Ausführung von flachen Versickerungsmulden mit einer geringen Flächenbelastung (A_u/A_s). Hierbei sind die Bodeneigenschaften am Versickerungsstandort nochmals gezielt zu prüfen.

Bei der Einrichtung von Versickerungsanlagen sollte ein Abstand von der Oberkante des Geschiebelehms von mind. 1,0 m eingehalten werden. Bei einer Versickerung über dem Geschiebelehm kommt es zu einer Bildung von Schichtwasser in den über dem Lehm

anstehenden Sanden und zu einem lateralen Abfluss. Dies kann zu Schäden an empfindlichen Gebäudeteilen angrenzender Gebäude führen (z.B. Keller). Eine entsprechende Gefährdung ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Zur Bemessung von Versickerungsanlagen an den untersuchten Standorten kann für die über dem Geschiebelehm anstehenden Sande ein k_f -Wert von $6 \times 10^{-5} \text{ m/s}$ angesetzt werden.

7 Schlusswort

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

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

Sögel, 30. März 2015


Dr. rer. nat. Mark Overesch
Beratender Geowissenschaftler




Dipl.-Geol. Sven Elleremann

Literatur

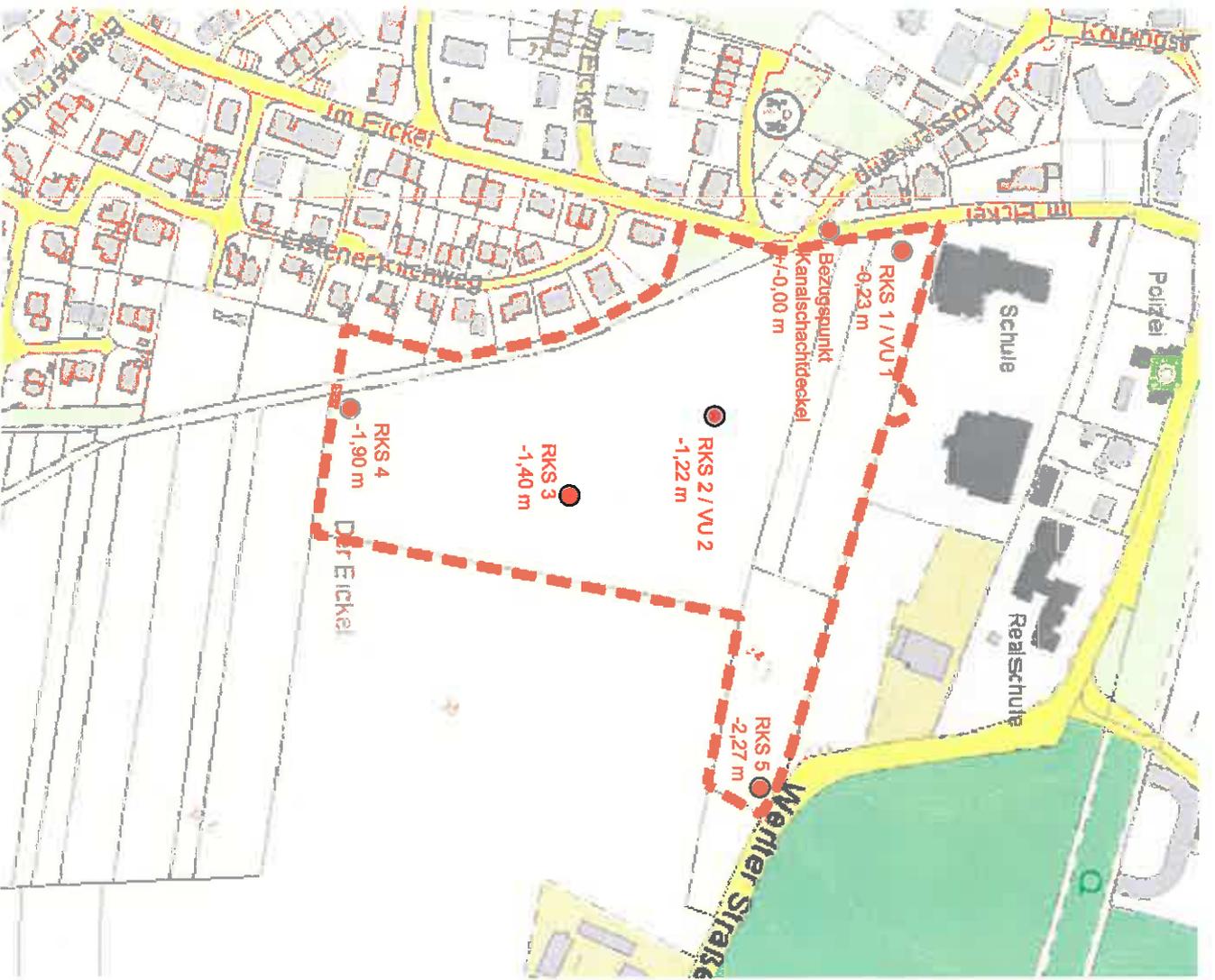
DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

Anlagen

Anlage 1: Lage der Untersuchungspunkte

Anlage 2: Bohrprofile der Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 5)

Anlage 3: Ergebnisse der Versickerungsversuche (VU1, VU2)



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Bismarck-Königs-Strasse 19, 48500 Sogel, www.moo.de

Proj.: 1576-2015-VU-Sogel

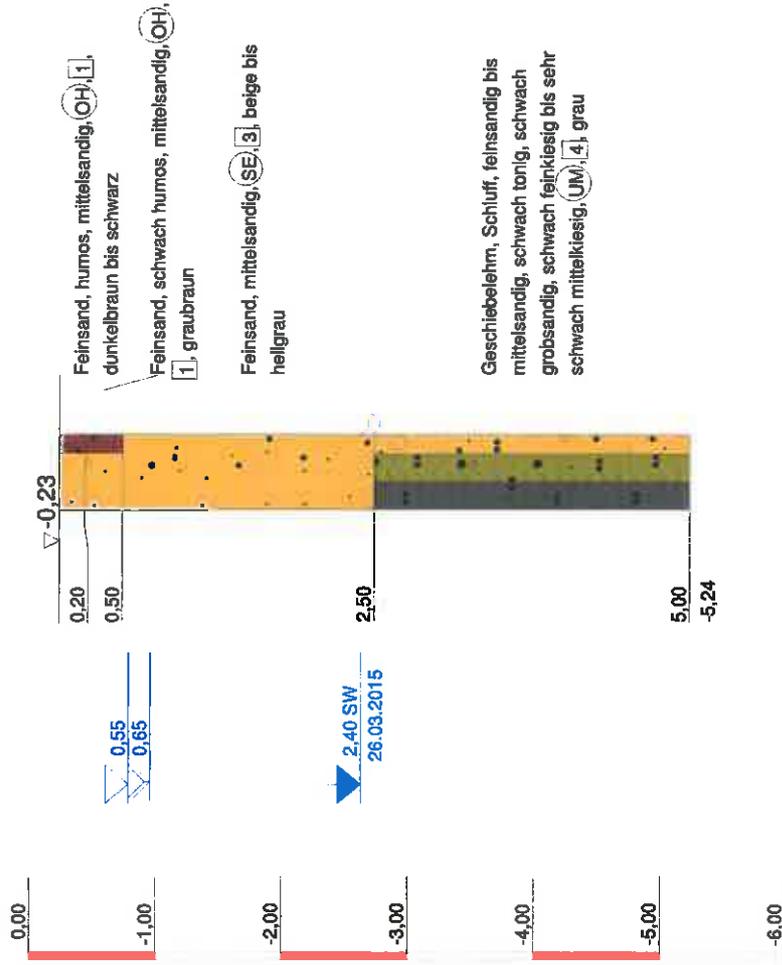
Anlage 1: Lageplan Sondierungspunkte

Planungsgrundlage:
Samtgemeinde Sogel,
23.03.2015

Maßstab: 1:2.500
Bearbeiter: Ellermann/rw
Datum: 30.03.2015
Bildgröße: DIN A4 (210x297mm)

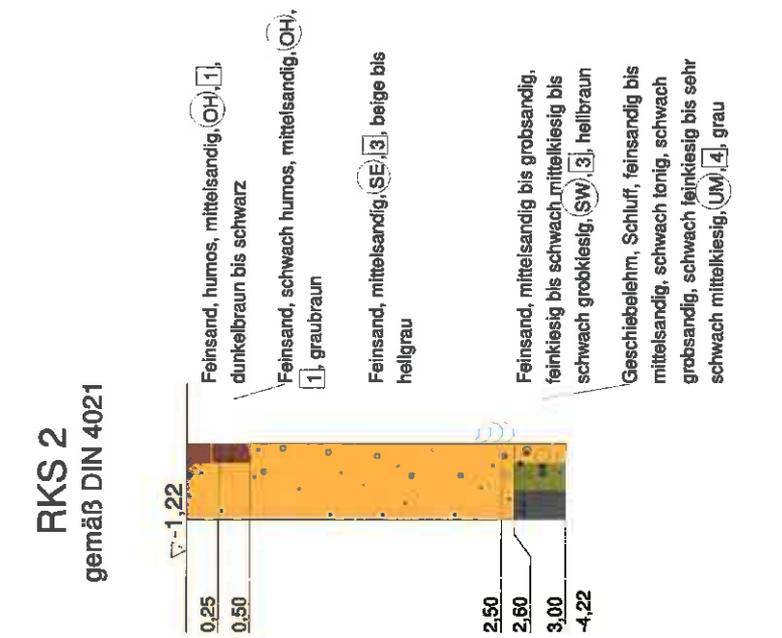
RKS 1
gemäß DIN 4021

Kote



RKS 2
gemäß DIN 4021

Kote



Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Bernard-Krone-Str. 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630 / Fax: 05977-939636
e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

Plan-Nr: Anlage 2
Projekt-Nr: 1576-2015
Datum: 27.03.2015
Maßstab: 1 : 60
Bearbeiter: Albers

Kote

RKS 3
gemäß DIN 4021



▽-1,40

0,25
0,50
0,80
1,20
2,20
2,50
3,00
-4,39

Feinsand, humos, mittelsandig, (OH),
dunkelbraun bis schwarz

Feinsand, schwach humos, mittelsandig, (OH),
[1], graubraun

Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig, (SU),
[3], hellbraun

Feinsand, mittelsandig, (SE), [3], beige

Geschiebelehm, Schluff, feinsandig bis
mittelsandig, schwach tonig, schwach
grobsandig, schwach feinkiesig bis sehr
schwach mittelkiesig, (UM), [4], hellbraun

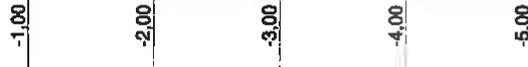
Feinsand, stark schluffig, (SU), [2], rotbraun

Geschiebelehm, Schluff, feinsandig bis
mittelsandig, schwach tonig, schwach
grobsandig, schwach feinkiesig bis sehr
schwach mittelkiesig, (UM), [4], hellbraun bis
grau

Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Bernard-Krone-Str. 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630 / Fax: 05977-939636
e-mail: info@mo-bfg.de

Kote

RKS 4
gemäß DIN 4021



▽-1,90

0,40
0,50
0,90
3,00
-4,89

Feinsand, humos, mittelsandig, (OH), [1],
dunkelbraun bis schwarz

Feinsand, schwach humos, mittelsandig, (OH),
[1], grau-braun

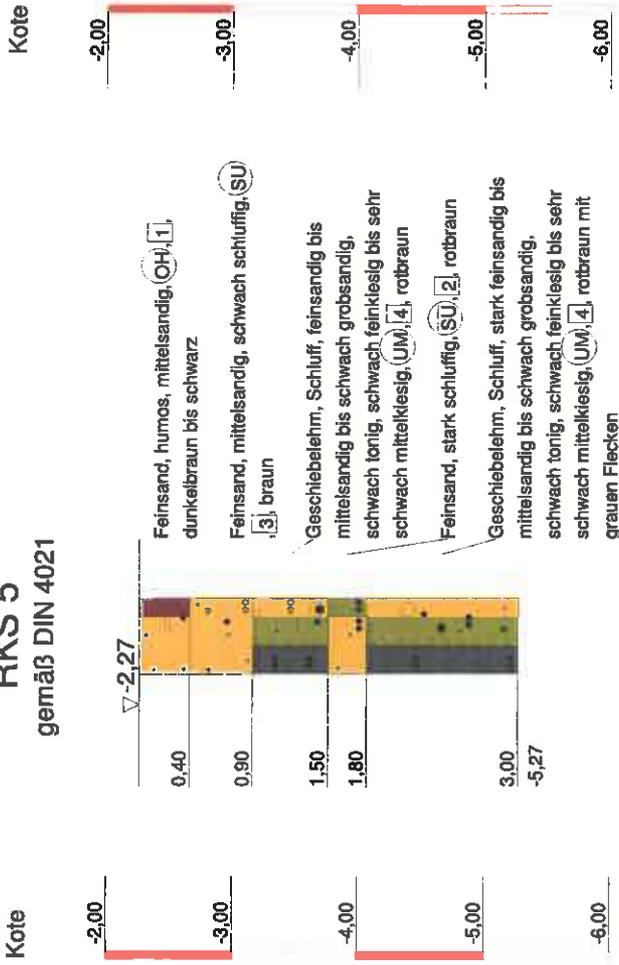
Feinsand, mittelsandig, schwach schluffig, (SU),
[3]

Geschiebelehm, Schluff, stark feinsandig bis
mittelsandig bis schwach grobsandig,
schwach tonig, schwach feinkiesig bis sehr
schwach mittelkiesig, (UM), [4], rotbraun mit
grauen Flecken

Plan-Nr: Anlage 2
Projekt-Nr: 1576-2015
Datum: 27.03.2015
Maßstab: 1 : 60
Bearbeiter: Albers

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel
Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

RKS 5
gemäß DIN 4021



Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Bernard-Krone-Str. 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630 / Fax: 05977-939636
e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

Plan-Nr: Anlage 2

Projekt-Nr: 1576-2015

Datum: 27.03.2015

Maßstab: 1 : 60

Bearbeiter: Albers

Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert Versickerung im Bohrtloch / WELL PERMEAMETER METHOD

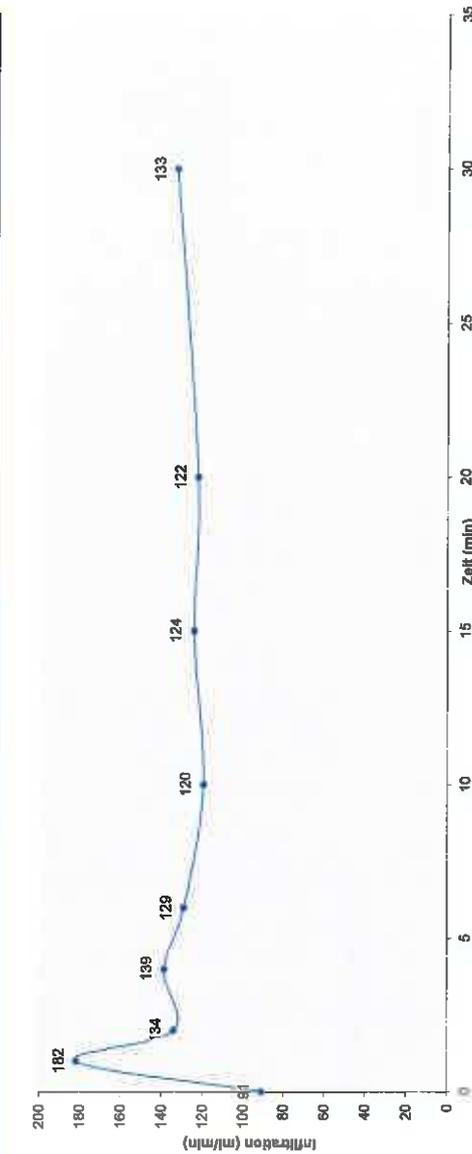
Projekt: 1576-2015 Anlage 3.1

Test: VU 1 (RKS 1)

Datum: 27.03.2015

Bearbeiter: Albers

	mm	min	Q/min
1		0	
2	19	1	182
3	33	2	134
4	62	4	139
5	89	6	129
6	139	10	120
7	204	15	124
8	268	20	122
9	407	30	133
10			
11			
12			



Durchmesser Bohrtloch

7 cm

Tiefe Bohrtloch bis Wasserstand (h_0)

55 cm

Wassertemperatur

18 °C

Bohrlochtiefe (H)

65 cm

Grundwasserstand (GW) /
wasserundurchlässige Bodenschicht

265 cm

Randbedingungen / Zwischenwerte:

Infiltrationsrate "Q" 2,22 ml/sec

133,0 ml/min

Radius-Bohrloch "r" 4 cm

Wert "h₀" 55 cm

Wert "h" = H-h₀ 10 cm

Wert "S" = GW-H 200 cm

Viskosität

1,0 Wasserviskosität im Bohrtloch

$$\text{Wasserviskosität bei } 20^{\circ}\text{C} = \frac{\ln\left[\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r}\right)^2 + 1}\right]}{2\pi * h}$$

WAHR Für $S \geq 2h$: $k = Q * \dots$

FALSCH Für $S < 2h$: $k = Q * \dots$

K_r-Wert:

$2,8 * 10^{-5} \text{ m/s}$

245,9 cm/Tag

**Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert
Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD**

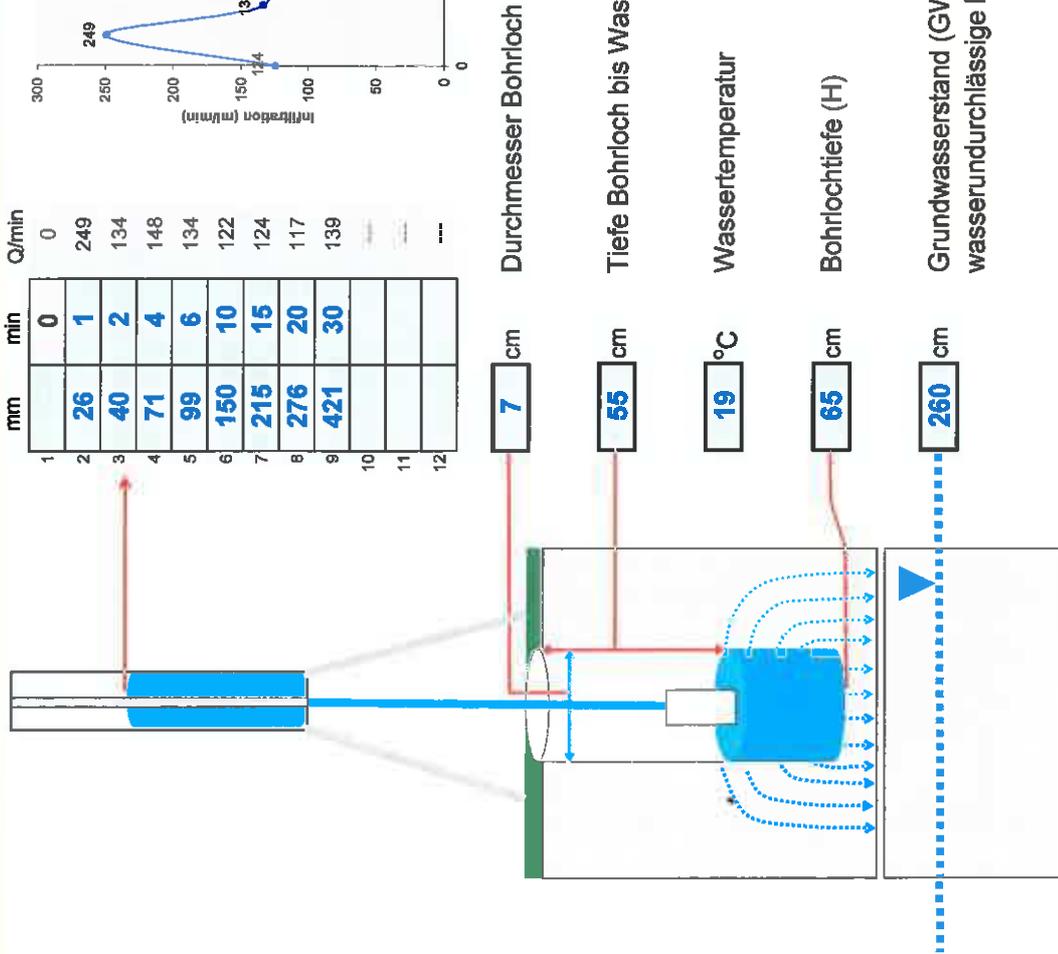
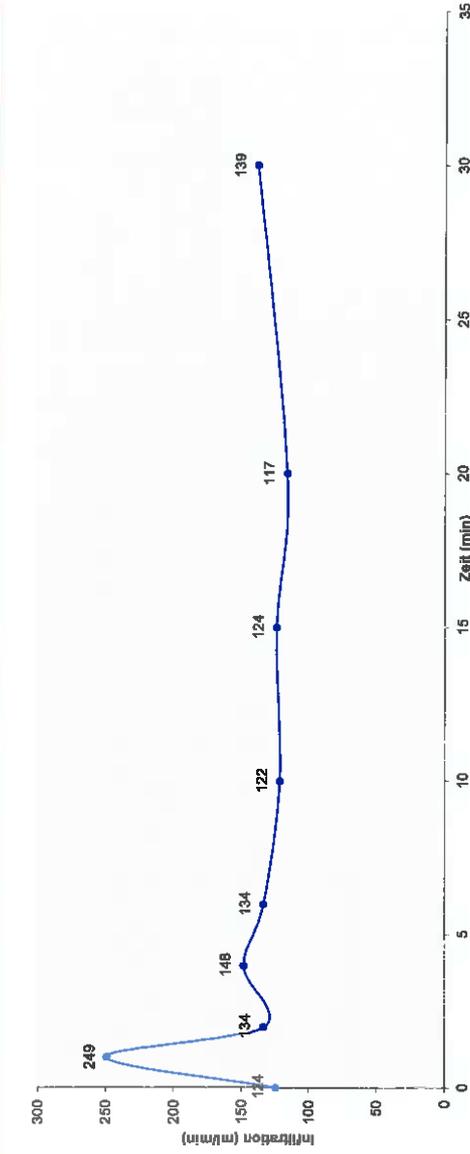
Projekt: 1576-2015 Anlage 3.2

Test: VU 2 (RKS 2)

Datum: 27.03.2015

Bearbeiter: Albers

mm	min	Q/min
1	0	0
2	26	249
3	40	134
4	71	148
5	99	134
6	150	122
7	215	124
8	276	117
9	421	139
10		
11		
12		



Durchmesser Bohrloch

7 cm

Tiefe Bohrloch bis Wasserstand (h₀)

55 cm

Wassertemperatur

19 °C

Bohrlochtiefe (H)

65 cm

Grundwasserstand (GW) /
wasserundurchlässige Bodenschicht

260 cm

Randbedingungen / Zwischenwerte:

Infiltrationsrate "Q" 2,31 ml/sec Durchm.(mm): 110

138,7 ml/min

Radius-Bohrloch "r" 4 cm

Wert "h₀" 55 cm

Wert "h" = H-h₀ 10 cm

Wert "S" = GW-H 185 cm

Viskosität 1,0 Wasserviskosität im Bohrloch

$$\text{Wasserviskosität bei } 20^{\circ}\text{C} = \frac{1}{2\pi \cdot h \cdot \ln\left[\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r}\right)^2 + 1}\right]}$$

WAHR Für S ≥ 2h : k = Q * h

FALSCH Für S < 2h : k = Q * h * (3h / 2S)

Kf-Wert:

2,9 * 10⁻⁵ m/s

254,0 cm/Tag

Anhang 2:
Umweltbericht
incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP)

UMWELTBERICHT

zum

**Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung
Gemeinde Sögel**

Planungsgemeinschaft Lehnhaus und Buhr

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



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

Inhaltsverzeichnis	2
1. Einleitung	3
1.1 Der Umweltbericht in der Bauleitplanung	3
1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	3
2. Planungsrelevante Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	5
3.1.1 Schutzgut Mensch	5
3.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild	6
3.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	9
3.1.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	10
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11
3.2.1 Schutzgut Mensch	11
3.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild (Eingriffsregelung)	11
3.2.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	16
3.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	16
3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	17
3.4 Untersuchung von Planungsalternativen	18
4. Methodik der Umweltprüfung	18
5. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	18
6. Zusammenfassung	18
Anlagen/Anhänge	
Anlage 1: Bestandsaufnahme August 2015 (Biotoptypenkartierung)	20
Anlage 2: Kompensationsmaßnahmen	22
Anlage 3: Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland	23
Anhang 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	26

1. Einleitung

1.1 Der Umweltbericht in der Bauleitplanung

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1 a BauGB¹ eine Umweltprüfung durchzuführen. Neben der Planbegründung ist gemäß § 2 a BauGB dem Entwurf jedes Bauleitplans ein separater Umweltbericht beizufügen. Dieser hat die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Gliederung des nachfolgenden Umweltberichtes orientiert sich an dem in der Anlage zu § 2 (4) und § 2 a BauGB genannten inhaltlichen Anforderungskatalog. Ergänzend behandelt dieser Umweltbericht die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG² und § 5 ff. NAGBNatSchG³.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand zwischen der „Werlter Straße“ im Osten und der Straße „Im Eickel“ im Westen auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln. Das der Planung zugrunde liegende Erschließungskonzept sieht eine Realisierung in zunächst zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst bis zu 22 Grundstücke, die über die Straße „Im Eickel“ erschlossen werden. Der 1. Bauabschnitt wurde über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Schlosspark“ planungsrechtlich abgesichert (rechtsverbindlich seit dem 09.07.2015). Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 80 ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbebauung in bedarfsgerechtem Umfang zu schaffen. Die Ausgestaltung des Festsetzungskatalogs gewährleistet ein „Sich Einfügen“ der geplanten Wohnbebauung in die umgebende Siedlungsstruktur.

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Freiflächen wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wird als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,28 ha.

Allgemeines Wohngebiet (WA)	25.707 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	7.058 m ²
Summe	32.765 m²

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

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009. Stand: 07.08.2013

³ Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19.02.2010

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

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert verschiedene Umweltschutzziele, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung sind u.a. die §§ 1 (5) und (6), § 1 a (u.a. die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG und § 5 ff. NAGBNatSchG), § 2 und § 2a BauGB beachtlich.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG⁴) wird für die Bauleitplanung subsidiär dort angewendet, wo keine Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes zum Bodenschutz gelten. Als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen ist der Boden nach § 1 (5) und (6) BauGB zu schützen und zu entwickeln. Mit der in § 1 a (2) BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel wird dieses Ziel deutlicher gefasst und mit dem EAG Bau um eine konkretisierende Regelung ergänzt, die neben der allgemeinen Forderung zur Begrenzung der Bodenversiegelung, Maßnahmen der Innenentwicklung als städtebauliches Entwicklungsziel festlegt. Die Inhalte des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung berücksichtigen diese übergeordneten städtebaulichen Ziele (Einbeziehung teilweise erschlossener Flächen im Siedlungsrandbereich in den beplanten Innenbereich).

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

Fachplanungen/Gutachten/Richtlinien

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland (2010): 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“. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 liegt westlich der Flächen des Schlosses Clemenswerth. Der Bereich um die als Baudenkmal ausgewiesenen Schlossanlage, ist als regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt und als Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung eingestuft; das Gebiet des Schlosses Clemenswerth quert ein regional bedeutsamer Wander- und Fahrradweg. Die Flächen um das Schloss Clemenswerth sind darüber hinaus auch als Vorbehaltsgebiet Wald (Forstwirtschaft) und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dargestellt. Die Werlter Straße ist im Abschnitt östlich des Plangebietes als Straße von regionaler Bedeutung eingestuft.

Landschaftsrahmenplan (LRP) Emsland (2001): Im LRP ist die östlich des Plangebietes vorhandene denkmalgeschützte Schlossanlage Clemenswerth dargestellt; die Plangebietsflächen enthalten keine Darstellungen.

⁴ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), in der Fassung vom 17.03.1998, Stand: 24.02.2012

Flächennutzungsplan (FNP): Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 gelegenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung und Schule“ dargestellt

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden zunächst die einzelnen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung, wenn notwendig, auch in dessen Umgebung, schutzgutbezogen ermittelt. Als Grundlage zur Charakterisierung des Zustandes der betrachteten Flächen wurde eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2004)⁵ im August 2015 durchgeführt (vgl. Anlage).

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

Anschließend an die Bestandsbeschreibung und -bewertung sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Durchführung und bei Nichtdurchführung (Null-Variante) der Planung zu prognostizieren (vgl. Kapitel 3.2 bzw. 3.3). Neben der Ermittlung planungsbedingter Umweltauswirkungen muss der Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2 a BauGB Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zur Kompensation der nachteiligen Auswirkungen aber auch zu Aufwertungseffekten durch die Planung enthalten.

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld/Naherholungswert

Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Sögel. Nach Osten und Süden schließen sich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Acker) an. Die plangebietsnahe Bebauung wird geprägt von freistehenden Einfamilienhäusern und weiter nach Westen auch zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit überwiegend neuzeitlich gestalteten Gärten. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Schule mit Sporthalle.

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

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

Lediglich im Norden und Osten sind ehemalige Hofstellen vorhanden, deren Zuschnitt, Bebauung und Nutzung bis heute Bezüge zur landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen im Ortsrandbereich erkennen lässt. Östlich der Werlter Straße schließt sich die Schlossanlage Clemenswerth an; diese besitzt für die Naherholung und den örtlichen Tourismus eine übergeordnete Bedeutung.

Bewertung des Wohnumfeldes/Naherholungswert

Aus dem unmittelbaren Nebeneinander von landwirtschaftlichen Intensivflächen und Wohnbebauung ist immer ein gewisses Konfliktpotential abzuleiten. Infolge der Ackernutzung treten Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch Immissionen (Lärm- und Geruchsbelastungen infolge Ernte und Düngung) auf. Die angrenzend vorhandenen, ehemaligen landwirtschaftlichen Höfe stellen, sichtbare Bezüge zur Nutzungsgeschichte her. Das Areal „Zum Eickel“ zwischen Ortsrand und Werlter Straße setzt sich ausschließlich aus intensiv bewirtschafteten, landwirtschaftlichen Flächen zusammen. Dieses ausgeräumte und wenig erschlossene Gebiet besitzt für die Naherholung keine wesentliche Bedeutung. Die Schlossanlage Clemenswerth besitzt dagegen für die Naherholung und den örtlichen Tourismus eine übergeordnete Bedeutung.

3.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung: Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker (A) oder Intensivgrünland (GI) genutzt. Im Norden ist ein etwa 1.500 m² großes, eingezäuntes Schulgartengelände vorhanden. In die noch recht jungen Gehölzbestände aus überwiegend einheimischen, aber teilweise nicht standortgerechten Nadel- und Laubgehölzen (Berg- und Feldahorn, Hasel, Birke, Holunder, Lärche, Eberesche, Liguster und Spätblühende Traubenkirsche (Neophyt!) werden von unbefestigten Wegen durchzogen. Eingelagert in die Schulgartenfläche ist ein etwa 50 m² großer Folienteich (PZA). Im Südwesten des Plangebietes quert eine regelmäßig gemähte Wegeparzelle das Plangebiet (GRT). Westlich davon sind weitere, relativ extensiv gepflegte Scherrasenflächen vorhanden (GRR). Im Nordosten reicht das Plangebiet in einem schmalen Streifen bis an die Werlter Straße. Im Bereich der südöstlichsten Ecke des Grundstücks Werlter Straße 2 ist ein Gehölzbestand aus standortheimischen Baum- und Straucharten (Stiel-Eiche, Hasel, Roter Hartriegel, Wilde Pflaume, Ilex) gepflanzt bzw. aufgewachsen (HPG).

Südlich und östlich schließen sich Ackerflächen an das Plangebiet an. Weiter östlich verläuft die Werlter Straße (OVS), an die sich nach Osten die Schlossanlage Clemenswerth (ONB) anschließt. Straßenbegleitend sind stellenweise Gehölzbestände aus standortheimischen Baum- und Straucharten gepflanzt bzw. aufgewachsen (HPG). Zum Plangebiet hin, wird das Grundstück Werlter Straße 2 als Pferdeweide genutzt. Das Grundstück Werlter Straße 4 ist zum Plangebiet hin mit einem heterogenen, teilweise aus Großbäumen zusammengesetzten, Gehölzstreifen eingegrünt (HE). Die ältere Bebauung auf den Grundstücken Werlter Straße 2 und 4 erfolgte im regionaltypischen Baustil (ODS). Nach Westen und Südwesten schließt sich Einfamilienhausbebauung mit neuzeitlichen Ziergärten (OEL/PHZ) an. Unmittelbar westlich grenzt der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 79 „Am Schlosspark an, dessen Flächen in Kürze erschlossen und bebaut werden und als Bauerwartungsland einzustufen sind. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Schule mit Sporthalle (ONZ).

Bewertung:

Acker (A): Wertfaktor 1

Intensivgrünland (GI): Wertfaktor 1

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA): Wertfaktor 2

Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG): Wertfaktor 3

Trittrassen (GRT): Wertfaktor 1

Artenreicher Scherrasen (GRR): Wertfaktor 1

Fauna

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 79 „Am Schlosspark“ und Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP liegt als gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag diesem Umweltbericht als Anlage bei.

Die Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte in Anlehnung an das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3 und 4, 2008). Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde im Frühjahr 2014 eine Brutvogelkartierung auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche und in deren Umgebung durchgeführt. Die Auswahl der Arten bei den anderen Artengruppen beschränkte sich auf die Anhang IV – Arten der FFH-Richtlinie, sofern diese Arten im Verzeichnis den Habitattypen der Eingriffsfläche zugeordnet werden konnten. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten waren Aussagen zur Betroffenheit durch eine Bebauung sowie gegebenenfalls Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) zu treffen.

Avifauna

Auf der Planungsfläche und deren Umgebung konnten keine nach der Roten Liste Niedersachsens 2007 bestandsgefährdete Arten nachgewiesen werden. Es handelt sich durchweg um weit verbreitete, häufige Arten. Auf der Planungsfläche siedelte lediglich ein Schafstelzenrevier. Auf Grund ihrer Anpassungsfähigkeit in der Habitatwahl kann die Schafstelze im Falle der Bebauung auf die reichlich vorhandenen Ackerflächen in der Umgebung ausweichen. Bei den in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesenen Arten handelt es sich um weit verbreitete Arten der Siedlungsbereiche, welche in ihrem Brutvorkommen entweder auf Gebäude oder Gehölze angewiesen sind.

Bewertung: Im Ergebnis stehen der Vorhabenplanung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Flächen im Plangebiet liegen in der naturräumlichen Region Ems-Hunte-Geest, Haupteinheit Sögeler Geest mit der weiteren Untergliederung in die Börger-Sand-Geest (MEISEL 1959)⁷. Die Sögeler Geest wird auch als „Hümmeling“ bezeichnet und geht in ihrer Entstehung auf die frühe Saale-Eiszeit zurück. Charakteristisch sind einerseits hügelige Grundmoränenrücken mit Podsolböden und podsolierten Braunerden und andererseits parallel zu ihnen verlaufende Niede-

⁷ MEISEL, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/80 Cloppenburg/Lingen

rungen. In diesen Niederungen verlaufen die Nord-, Mittel- und Südradde.

Im Plangebiet herrschen entsprechend der Angaben der bodenkundlichen Standortkarte frische, örtlich wechselfeuchte, sandig-lehmige Böden mit lehmigem Unterboden vor. Die Bodeneigenschaften werden als örtlich schlecht wasserdurchlässig, verbreitet schwach staunass mit einem mittleren Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser beschrieben⁹.

Im Zuge der vorhabenbezogenen Ermittlung der Versickerungsfähigkeit⁸ wurden die im Plangebiet anstehenden Böden untersucht. In den durchgeführten Rammkernsondierungen wurde ein 0,20 m bis 0,40 m mächtiger humoser Oberboden (Ackerkrume) aus mittelsandigem Feinsand angetroffen. Unterhalb der humosen Feinsande folgen mittelsandige (selten schwach grobsandige) Feinsande. Bis zur durchgeführten Bohrungstiefe von 5 m bzw. 3 m unter GOK folgt auf diese Schichtenabfolge Geschiebelehm (Schluff, sandig, schwach tonig, schwach bis sehr schwach kiesig). Demnach ist das untersuchte Areal im Tiefenbereich 0 bis 2 m unter Geländeoberkante (GOK) im nordwestlichen Teil von glazifluvial abgelagerten Sanden und Kiesen, im südwestlichen Teil von Geschiebelehm in einer Ausbildung als teilweise kiesiger, sandiger, toniger Schluff geprägt. Die Ablagerungen sind in das Drenthe-Stadium des Saale-Glazials datiert. Im Nordosten der untersuchten Fläche tritt als Bodentyp Podsol auf, welcher im Südwesten von Plaggenesch überlagert wird.

Bewertung: Durch kulturtechnische und bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen ist das natürliche Bodenprofil im Bereich des Plangebietes tiefgreifend verändert worden. Bodenphysikalische und bodenchemische Veränderungen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Düngung, Nivellierung, Entwässerung, Verdichtung, Pflügen sowie durch den Einsatz von Pestiziden) eingetreten. Im Hinblick auf die im Untergrund anstehenden vorwiegend sandig-lehmigen Böden sind die physikalisch-chemischen Filtereigenschaften als mittel einzustufen. Das landwirtschaftliche Ertragspotential wird für Ackernutzung als mittel eingestuft. Die Ertragssicherheit wird ebenfalls mit mittel angegeben⁹.

Schutzgut Wasser

Grundwasser

Beschreibung: Im Rahmen der Untersuchungen des vorliegenden Versickerungsgutachtens (s. Schutzgut Boden) wurde ein möglicher Grundwasserflurabstand von ca. 4,0 m bis 6,5 m ermittelt. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird im LRP mit hoch angegeben.

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

⁸ Büro für Geowissenschaften Meyer & Overesch GbR (2015): Versickerungsuntersuchung, Projekt 1576-2015, Baugebiet „Westlich Werlter Straße“ in Sögel

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

Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Schutzgut Luft/Klima

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung: Die Flächen im Plangebiet sind gekennzeichnet durch die Siedlungsrandlage im Südosten der Gemeinde Sögel. Im Westen und Südwesten grenzt überwiegend nicht regionaltypische Einzel- und Mehrfamilienhaus-Wohnbebauung unmittelbar an die Plangebietsfläche an. Nordwestlich des Plangebietes sind die großformatigen Baukörper der Schule und Sporthalle nach Süden weithin wahrnehmbar. Nach Süden öffnet sich der Blick über eine weite, weitgehend ausgeräumte Ackerlandschaft. Im Norden, Nordosten und Osten schließen sich Gehölz- und Waldbestände an, die hier einen landschaftstypischen und harmonischen Übergang von der freien Landschaft zur Siedlung gewährleisten.

Bewertung: Die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit der am Ortsrand von Sögel gelegenen Flächen ist trotz der Siedlungsentwicklung der vergangenen Jahre im Bereich „Im Eickel“ und „Eistener Kirchweg“ und der sich daraus ergebenden Vorbelastungen insbesondere zur Werlter Straße hin teilweise erhalten geblieben. Vorbelastungen ergeben sich durch die nur teilweise vorhandene Eingrünung des westlich angrenzenden Ortsrandes und der nicht regionaltypischen Gestaltung der dort vorhandenen Gebäude.

3.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.1.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

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

	Mensch	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> • Freiflächen mit überwiegend geringer Bedeutung für Wohnumfeldqualität/ Naherholung 	<ul style="list-style-type: none"> • Substrat für Ackerfrucht und Viehfutter (Grünland) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasser als pot. Trinkwasser • Klimaregulativ 	<ul style="list-style-type: none"> • Luft-/Klimaqualität wirkt auf Lebensqualität (Freiflächen wirken klimaregulierend, temporär Schadstoff- und Geruchsbelastung durch Landwirtschaft) 	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsbild wirkt auf Wohnumfeldqualität und charakterisiert die Erholungseignung der Kulturlandschaft (Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Geestlandschaft teilweise erhalten) 	
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> • Intensive landwirtschaftliche Nutzung • Schulgarten-nutzung • Scherrasen • kleinflächige Gehölzstrukturen 		<ul style="list-style-type: none"> • Lebens- und Nahrungsraum • Belastungen durch jahrhundertelange landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung (Entwässerung, Melioration, Düngung, Aufgrabung, Verdichtung) 	<ul style="list-style-type: none"> • notwendige Lebensgrundlagen • Belastungen durch landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung durch Luft-/Klimaqualität 		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Naturböden durch jahrhundertelange landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung • Schadstoffeinträge infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Verkehr 			<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion 		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Schadstoffeinträge infolge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung ins Grundwasser 	<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzen als "Verdunstungsmotor" 	<ul style="list-style-type: none"> • Mittlere Grundwasserfilter- und Wasserspeicherfunktion aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse 		<ul style="list-style-type: none"> • Niederschläge haben Einfluss auf Grundwasserneubildungsrate 		
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> • naturraumtypisches Geestklima beeinflusst vom Stadtklima; verminderte Luftqualität durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffmissionen 	<ul style="list-style-type: none"> • Waldbestände und Freiflächen prägen das lokale Stadtrandklima 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Klimasituation (Verdunstung, Kaltluftentstehung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Klimasituation (Verdunstung) 			
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Im Westen und Norden nicht regional- und landschaftstypische Bebauungsstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsnaher Gehölzstrukturen/Wald grünen Ortsrand nach Osten landschaftstypisch ein • regionaltypische Gebäude (Werter Straße 2 und 4) 					
Kultur- u. Sachgüter							

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung nimmt vergleichend Bezug auf die zu jedem Schutzgut formulierte Bestandssituation. In diesem Zusammenhang werden auch in der Planung berücksichtigte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen, aber auch evtl. planungsbedingte Verbesserungen der Umweltsituation, aufgezeigt. Grundlage zur Beurteilung der Planungsauswirkungen bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung.

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

3.2.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Bei Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 werden die betroffenen, heute vorhandenen Biotopstrukturen, vollständig von Straßen und Baugrundstücksflächen eingenommen. Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Entwicklung im Bereich bereits teiler-schlossener Flächen am Siedlungsrand dient der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen und wirkt einer weiteren Zersiedelung der Landschaft, die einen hohen Wert als Erholungslandschaft besitzt, entgegen. Der derzeit zumindest nach Osten landschaftstypische, insbesondere durch Gehölz- und Waldflächen geprägte Ortsrand im Südosten Sögels, bleibt erhalten. Insgesamt wird infolge der geplanten Baugebietsentwicklung das Wohnumfeld nicht wesentlich verändert; wertgebende Landschaftselemente bleiben überwiegend erhalten.

3.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild (Eingriffsregelung)

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Nachfolgend werden die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen einzeln beschrieben und bewertet.

Schutzgut Arten und Biotope

Infolge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung werden alle derzeit vorhandenen Biotopstrukturen überplant und durch Straßen und Baugrundstücksflächen ersetzt.

Fauna

Die zum Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung erstellte saP kommt zu dem Ergebnis, dass keine Tierartengruppen infolge der geplanten Baugebietsentwicklung potentiell betroffen sind oder deren Lebensräume wesentlich beeinträchtigt werden.

Eingriffsbilanzierung

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

Tab. 2: Eingriffsbilanz - Bestand

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Acker (A)	28.135		1	28.135
Intensivgrünland (GI)	1.700		1	1.700
Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA)	1.500		2	3.000
Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG)	100		3	300
Trittrassen (GRT)	330		1	330
Artenreicher Scherrasen (GRR)	1.000		1	1.000
	32.765			34.465

Tab. 3: Eingriffsbilanz - Planung

Biotoptyp	Fläche (m ²)	Eingriff unzulässig	Wertfaktor	Flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (WA) – unversiegelt (60 %)	10.283		1	10.283
Allgemeines Wohngebiet (WA) – versiegelt (40 %)	15.424		0	0
Verkehrsflächen – versiegelt (80 %)	5.646		0	0
Verkehrsflächen – unversiegelt (20 %)	1.412		1	1.412
	32.765			11.695

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen weisen einen Bestandswert von 34.465 Werteinheiten auf. In der Gegenüberstellung mit der Planung (vgl. Tab. 3) wird erkennbar, dass trotz der relativ geringen Wertigkeit der überplanten Flächen, sich rechnerisch ein Kompensationsdefizit von 22.770 Werteinheiten (34.465 - 11.695) ergibt.

Schutzgut Boden

Für die Realisierung des Vorhabens werden anthropogen stark überprägte Flächen in Anspruch genommen. Die Grundflächenzahl (GRZ), mit der die zulässige, prozentuale Überdeckung der Grundstücksflächen mit baulichen Anlagen geregelt wird, beträgt im geplanten Baugebiet 0,4. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauGB werden Überschreitungen über dieses Maß hinaus nicht zugelassen. Zur Quantifizierung der Beeinträchtigungen wird von einer maximal zulässigen Versiegelung von 40 % der festgesetzten Wohngebietsflächen (WA) ausgegangen.

Schutzgut Wasser

Grundwasser: Entsprechend der vorgesehenen baubedingten Versiegelung innerhalb des Plangebietes, ergibt sich für die versiegelten Flächen im Plangebiet eine eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate. Minimiert werden die Beeinträchtigungen durch die schadlose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über ein südlich des Plangebietes geplanten Regenrückhaltebeckens.

Schutzgut Luft

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

Landschaftsbild

Der durch die benachbarten Siedlungsstrukturen vorbelastete Landschaftsbildbereich wird infolge der Baugebietsentwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt. Grund dafür ist in erster Linie der Erhalt der angrenzenden wertgebenden Landschaftselemente (Wald, gärtnerische und landwirtschaftliche Freiflächen) nordöstlich, östlich und südlich des Plangebiets. Auf eine randliche Eingrünung des geplanten Baugebietes wird bewusst verzichtet, da Erweiterungen des Siedlungsrandes nach Osten und Süden in den nächsten Jahren vorgesehen sind.

Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

Tab. 4: Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutzgut "Arten und Biotope"

- Bauliche Inanspruchnahme vorbelasteter und bereits teilerschlossener Flächen am Siedlungsrand. Dadurch zukünftige Schonung von hochwertigeren Außenbereichsflächen
- Realisierung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Wegeseitenprogramms der Gemeinde Sögel in der Nähe zum Eingriffsort

Schutzgut "Boden"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen am Siedlungsrand
- Hohe Flächenausnutzung zur Verringerung des Bedarfs neuer Baugebietsausweisungen und Festsetzung einer GRZ von 0,4, Zulässigkeit von Doppelhäusern und Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken
- Einschränkung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück

Schutzgut "Wasser"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen am Siedlungsrand
- Hohe Flächenausnutzung zur Verringerung des Bedarfs neuer Baugebietsausweisungen und Festsetzung einer GRZ von 0,4, Zulässigkeit von Doppelhäusern und Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken
- Einschränkung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Schadloسة Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens

Schutzgut "Luft"

- Bauliche Inanspruchnahme stark überprägter Flächen im Siedlungszusammenhang
- Einschränkung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- Ausrichtung der Grundstücke zur optimierten Nutzung der Solarenergie

Schutzgut "Landschaftsbild"

- Realisierung des Vorhabens in einem vorbelasteten Landschaftsbereich
- Streng bedarfsgerechte Siedlungserweiterung

Ausgleichsmaßnahmen

Infolge der Realisierung des geplanten Baugebietes entstehen nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Gemäß § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (2) BNatSchG sind die von Eingriffen betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Wie Tabelle 2 zeigt, entsteht planungsbedingt ein Kompensationsbedarf von rund 22.770 Werteeinheiten. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 getroffenen Festsetzungen keinen Raum für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes zulassen, sind die Eingriffsfolgen an anderer Stelle möglichst funktionsgerecht zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ersatzmaßnahmen

Das verbleibende Defizit von 22.770 WE soll durch Maßnahmen des Wegeseitenraumprogramms der Gemeinde Sögel kompensiert werden. In diesem Wegeseitenraumprogramm sollen die von den Inhabern der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mitbewirtschafteten Wegeseitenräume der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und aufgewertet werden. Die Wegerandstreifen selbst befinden sich im Eigentum der Gemeinde Sögel. Die Kommune kommt durch die Schaffung linearer Strukturen gleichzeitig der gesetzlichen Verpflichtung nach, eine Biotopvernetzung gemäß § 21 Abs. 6 BNatSchG zu schaffen und minimiert entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Im Rahmen des Wegeseitenraumprogramms der Gemeinde Sögel stehen zahlreiche Wegeseitenräume zur Verfügung. Grundsätzlich anererkennungsfähig sind Kraut- und Gehölzstrukturen, die auf bisher landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen der Kommunen neu geschaffen werden. Als Maßnahmen sollen gemäß des Merkblattes der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland vom 04.09.2012 (Anlage 3) extensiv gepflegte Krautstreifen (Variante c) „freie Sukzession“) entstehen oder Gehölze in Form von frei wachsenden Strauchhecken bzw. Obstbäumen (Varianten a) und b)) gepflanzt werden. In Abweichung zu den Ausführungsmaßgaben werden statt der geforderten 3-reihigen Hecken auch ein- bis zweireihige Hecken angelegt. Aufgrund der überwiegend beengten Verhältnisse in den Wegeseitenräumen sind auf einigen Flurstücken breitere Hecken nicht sinnvoll anzulegen. Darüber hinaus werden die nicht mit Gehölzen bepflanzten Wegeseitenräume wegen der kurzfristig zu erwartenden Verbuschung nicht der freien Sukzession überlassen, sondern gemäß den vom Landkreis Emsland für die Anlage von Ackerkrautstreifen empfohlenen Ansaaten und deren Pflege als Krautstreifen angelegt und dauerhaft erhalten. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich zu beachten, dass es gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG erforderlich ist, dass auf den Kompensationsflächen des Wegeseitenprogramms, nur zertifiziertes Regiosaatgut ausgebracht werden darf. Hierdurch soll einer Florenverfälschung und der Ausbreitung invasiver Arten vorgebeugt werden. Bei zertifiziertem Regiosaatgut handelt es sich um regional gewonnenes Saatgut, das genau auf die regionalen Standorte angepasst ist. Nicht zertifiziertes Saatgut ist gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG in der freien Landschaft nicht mehr zulässig.

Innerhalb der für Heckenpflanzungen vorgesehenen Kompensationsflächen des Wegeseitenprogramms sind auf den entsprechenden Flurstücken dichte, mehrreihige Strauchhecken aus standortgerechten, einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand und der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1,5 m.

Sträucher (Mindestqualität: v. Sträucher 3 Triebe, 70-90 cm)

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

Die zu pflanzenden Obstbäume dürfen nur regionaltypische, möglichst alte, an die Standortverhältnisse angepasste Sorten umfassen. Die Mindestqualität beträgt: Solitär, 3 x v., 200-250 cm).

Die Krautstreifen sind alle ein bis drei Jahre, nicht vor dem 01.07. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Da die Wegerandstreifen mit Kräuteransaat dauerhaft als bunte Säume erlebbar sein sollen, hat der Kräuteranteil der Ansaatmischungen mindestens 90 % zu betragen. Zur Flächenvorbereitung ist der Boden vor der Ansaat zu pflügen oder zu fräsen. Um die vorhandenen Ackerrunkräuter zu schwächen ist ggfs. eine wiederholte Bodenbearbeitung vor der Krautansaat durch Grubbern, Eggen oder Striegeln durchzuführen. Bei Aufwuchs unerwünschter Unkräuter ist ein Schröpfungsschnitt (ca. 8 Wochen nach Aussaat) durchzuführen und ggf. zu wiederholen. Eventuell auftretende Problemkräuter (z. B. Breitblättriger Ampfer, Jakobskreuzkraut), sind gezielt mechanisch zu entfernen.

Das Aufwertungspotenzial ist je nach Maßnahme unterschiedlich. Gemäß Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland werden die aufgeführten Wegeseitenräume im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor 1 bewertet. Wegeseitenräume auf denen extensiv gepflegte Krautstreifen angelegt werden, werden um eine Wertstufe aufgewertet, bei Anlage einer Hecke oder Pflanzung von Bäumen/Obstbäumen mit standortheimischen Arten erfolgt eine Aufwertung um zwei 2 Werteinheiten. In der Anlage 2 zu diesem Umweltbericht werden die Maßnahmen für die Wegeseitenräume tabellarisch und geordnet nach der Flurbezeichnung und unter Angabe der jeweiligen Maßnahme (Krautstreifen/Strauchhecke/Obstbaumpflanzung) aufgelistet.

Die in der Anlage 2 aufgeführten Wegeseitenräume werden nach den Maßgaben des Merkblattes hergestellt, dauerhaft erhalten und als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 80 zugeordnet. Die auf den Wegeseitenräumen umzusetzenden Maßnahmen bewirken, in Abhängigkeit von der Anlage einer Hecke, der Pflanzung von Bäumen/Obstbäumen oder der Ansaat von Krautstreifen, eine Aufwertung um 2 ($7.133 \text{ m}^2 \times 2$) bzw. 1 Wertstufe ($8.739 \text{ m}^2 \times 1$). Insgesamt bewirken die Maßnahmen eine Aufwertung von 23.005 WE, so dass der Eingriff in Höhe von 22.770 WE rechnerisch vollständig kompensiert werden kann.

3.2.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

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

	Mensch	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von relativ geringwertigen Freiflächen - Verlust des Lernorts Schulgarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Baugrund • Substrat für Vegetation 	<ul style="list-style-type: none"> - geringere Grundwasserspeisung infolge Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • Verstärkung Siedlungsklima verändert Lebensbedingungen geringfügig 	<ul style="list-style-type: none"> • bauliche Inanspruchnahme vorbelasteter Landschaftsbereiche 	
Arten und Biotope	<ul style="list-style-type: none"> - Zerstörung vegetationsbestimmter Biotopstrukturen + Durchführung von Ersatzmaßnahmen im Wegeseitenprogramm im Nahbereich der Plangebietesflächen ökologisch sinnvoll 		<ul style="list-style-type: none"> - Verlust der Bodenfunktionen infolge Versiegelung 	<ul style="list-style-type: none"> • notwendige Lebensgrundlage 	<ul style="list-style-type: none"> - Verstärkung Siedlungsklima verändert Lebensbedingungen sehr lokal 		
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Flächenversiegelung (Bebauung, Erschließung) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von vegetationsbedeckten Flächen durch Versiegelung (Verlust der Bodenfunktionen) + Eintrag von landwirtschaftlichen Düngemitteln und Pestiziden entfällt 		<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion 	<ul style="list-style-type: none"> • Einfluss auf Bodenentstehung und -zusammensetzung und -erosion 		
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> - Veränderung des Bodenwasserhaushaltes durch verringerte Vegetationsbedeckung + Eintrag von landwirtschaftlichen Düngemitteln und Pestiziden entfällt 	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasserfilter- und Wasserspeicherefunktion verschlechtert (Versiegelung) 		<ul style="list-style-type: none"> - lokal erhöhte Verdunstungsrate infolge Siedlungsklima 		
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> - sehr kleinräumige Verschlechterung des Kleinklimas 	<ul style="list-style-type: none"> - Verringerung der Vegetationsbedeckung fördert Siedlungsklima 	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte Flächen fördern Siedlungsklima 	<ul style="list-style-type: none"> • insgesamt relativ geringer Einfluss auf Klimasituation 			
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> + Erhalt wertgebender Landschaftselemente nördlich und östlich des Plangebietes 	<ul style="list-style-type: none"> • Verringerung der Vegetationsbedeckung wahrnehmbar 					
Kultur- u. Sachgüter							

• neutrale Wirkung + positive Wirkung - negative Wirkung

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung verfolgte städtebauliche Entwicklung, würden die teilerschlossenen Flächen östlich bzw. südlich der vorhandenen Bebauung weiter intensiv, überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Nutzungskonflikte (Wohnen/Intensivlandwirtschaft) würden weiter bestehen bleiben. Wenn die aus naturfachlicher Sicht geringwertigen Biotopstrukturen am Ortsrand von Sögel nicht für Wohnbauzwecke entwickelt würden, müsste aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in absehbarer Zeit eine andere, eventuell wertvollere Freifläche für die notwendige Bereitstellung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden.

3.4 Untersuchung von Planungsalternativen

Die Flächen im Plangebiet sind über die Straßen „Im Eickel“ und „Werlter Straße“ bzw. die Erschließung des Baugebietes Nr. 79 teilerschlossen. Die Lage der zukünftigen Baugrundstücke ist zentrumsnah. Diese Vorgehensweise der optimierten Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Infrastruktur ist aus wirtschaftlicher, städtebaulicher und ökologischer Sicht als sinnvoll zu bezeichnen. Diese Vorgehensweise entspricht der Maßgabe des § 1 a (2) BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ... und u.a eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung ... fordert. Die Gemeinde Sögel sieht derzeit keine alternativen Möglichkeiten nachfragegerecht Bauland zu entwickeln.

4. Methodik in der Umweltprüfung

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

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

Planung: Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die Ergebnisse der saP und die für die Flächen im Bebauungsplangebiet getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung.

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

§ 4 c BauGB legt fest, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Realisierung ihrer Bauleitpläne auftreten, zu überwachen haben. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen sind in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Sögel auf Flächen, die ihr für die geplanten Maßnahmen dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Sögel wird die Durchführung, regelmäßige Pflege und den dauerhaften Erhalt der Aufwertungsmaßnahmen des Wegeseitenprogramms gemäß den Vorgaben des Merkblattes des Landkreises Emsland sicherstellen.

6. Zusammenfassung

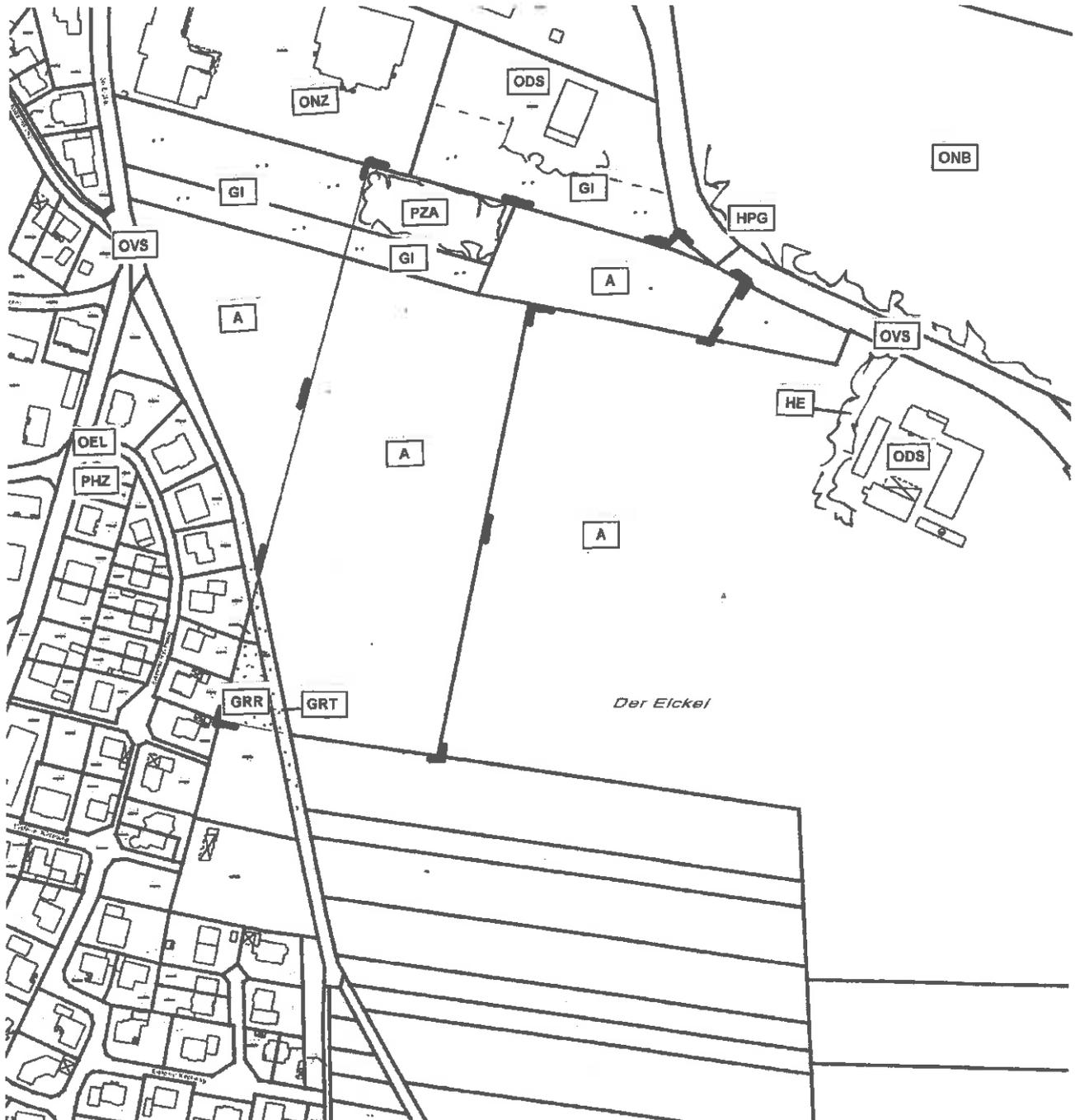
Die mit dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung verfolgte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen untersucht. Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bereitstel-

lung von Wohnbaugrundstücken im Plangebiet einer städtebaulich sinnvollen Baugebietsentwicklung im Gemeindegebiet Sögels. Die Planung nimmt anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch und berücksichtigt die Schonung von großflächigen Außenbereichsarealen und vermeidet damit die weitere Zersiedelung der Landschaft.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 22.770 Werteinheiten). Hierfür stehen im Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel ausreichend große Flächen zur Verfügung. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Hecken/Baumpflanzungen und die Ansaat von Krautstreifen in Wegeseitenräumen) verbleiben infolge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und es Landschaftsbildes.

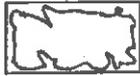
Zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung trägt die streng bedarfsgerechte Begrenzung der zulässigen Versiegelung, aber auch die Zulässigkeit von flächensparenden Bauweisen (Doppelhäuser) und die Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken bei. Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umgangs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

Anlage 1: Bestandsaufnahme August 2015 (Biotoptypenkartierung) (2 Seiten)



Gemeinde Sögel Bebauungsplan Nr. 80 "Am Schlosspark", 1. Erweiterung

Planzeichenerklärung



Gehölzbestand/Hecke/Wald



Grünland



Rasen

Biotoptypen

A

Acker

GI

Intensivgrünland

GRR

Artenreicher Scherrasen

GRT

Trittrasen

HE

Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs

HPG

Standortgerechte Gehölzpflanzung

PHZ

Neuzeitlicher Ziergarten

PZA

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume

ODS

Verstädtertes Dorfgebiet/Einzelhof

OEL

Locker bebautes Einzelhausgebiet

ONB

Schloss Clemenswerth

ONZ

Schule/Sporthalle

OVS

Straße

- Bestandsaufnahme (August 2015) -

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer



unmasstäblich

Anlage 2: Kompensationsmaßnahmen

Auflistung der Flurstücke, die in das Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel aufgenommen wurden und auf denen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden (vgl. Text auf Seite 15 unter Punkt Ersatzmaßnahmen).

Flur	Flurstück	Fläche (m ²)	Lage	Länge (m)	Krautstreifen	Hecke/Bäume	Art der Gehölzpflanzung
59	13	330	W		330		
59	10	1000	NO			1000	Obststreuwiese
59	17	421				93	Feldgehölz
59	16	70				70	Obststreuwiese (Weg)
59	9	175	NO			175	dreireihige Hecke
59	9	666	SO		666		
59	32/1	278	SO		278		
59	36	2700	O			2700	Obststreuwiese
59	96	168	NO			168	Obstbaumreihe
59	96	587	N			587	Obstbaumreihe
59	45	466	NO			466	Obstbaumreihe
59	62	1319	SW		1319		
59	78	419	O		419		
59	78	442	W		442		
59	78	233	N	363		233	einreihige Hecke
59	89	631	O		631		
59	83-90	1506	O		1506		
60	10	1398	W		1398		
60	20	200	W		200		
60	21	630	NO		630		
60	21	750	W		750		
60	25	114	W		114		
60	54	56			56		
62	9/2	1200	S			1200	einreihige Hecke
62	45/1; 46/1	441	O			441	zweireihige Hecke
Σ					8739	7133	

Anlage 3: Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland (Stand: 04.09.2012) (Ab-schrift vom Original)

Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland

**Voraussetzungen für die Anerkennung von Wegeseitenräumen als
Kompensations- oder Ökokontoflächen**

Anlass:

Im Landkreis Emsland sollen Wegerandstreifen im Eigentum der Kommunen, die momentan durch Landwirte genutzt werden, für die Umsetzung von Kompensations- und Ökokontomaßnahmen genutzt werden. Der Landkreis Emsland unterstützt dieses Ansinnen. Die Kommunen kommen durch die Schaffung linearer Strukturen gleichzeitig der gesetzlichen Verpflichtung nach, eine Biotopvernetzung gemäß § 21 Abs. 6 BNatSchG zu schaffen und schonen entsprechend § 15 Abs. 3 BNatSchG landwirtschaftliche Nutzfläche. Das Merkblatt gibt Hinweise zur Anerkennungsfähigkeit und Bewertung von auf den Wegerandstreifen geplanten Maßnahmen.

Grundsätzlich anerkennungsfähig sind:

- Grün- und Gehölzstrukturen, die auf bisher landwirtschaftlich genutzten Wegeparzellen der Kommunen wiederhergestellt bzw. neu geschaffen werden.

Grundsätzlich nicht anerkennungs-fähig sind:

- Gehölz- und Grünstrukturen, die bereits vorhanden sind und sich in die neuen Strukturen einbinden lassen bzw. unmittelbar an die neuen Strukturen anschließen.

Voraussetzungen für eine Anerkennung:

- Ermitteln der tatsächlichen Breite der Wegeparzellen (0,60 m Bankett, gemessen von der asphaltierten Fahrbahnkante können nicht anerkannt werden).
- 1.) zunächst auspflocken:
Setzen von deutlich erkennbaren Grenzmarkierungen in Form von Eichenspaltpfählen (Kantenmaß mindestens 23 cm, Höhe ca. 1,50 m, Einbautiefe mindestens 0,70 m) auf der Grenze zur benachbarten Privatfläche im Abstand von 50 m. Diese Markierungen sind durchgängig dauerhaft zu erhalten. Da es sich nicht um eine „Einfriedung eines Grundstücks“, sondern lediglich um eine Grenzmarkierung handelt, ist kein Abstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Fläche von der Fahrbahnkante (- 0,50 cm Bankett) bis zur Grundstücksgrenze wird vollständig als Kompensationsfläche anerkannt.
- 2.) bei Nichtbeachtung Draht spannen:
Sofern diese Grenzmarkierung durch die Bewirtschafter benachbarter Flächen nicht akzeptiert wird bzw. es zu erneuter, auch teilweiser Bewirtschaftung von Kommunalflächen kommt, ist, sofern die Anerkennung als Kompensationsfläche bestehen bleiben soll, ein Zaun aus Eichenspaltpfählen, Kantenmaß 17-23 cm, Abstand der Pfähle 4,00 m, Einbautiefe 0,70 m mit 2 Runddrähten in 0,60 m Abstand von der Grundstücksgrenze (§ 31 Abs. 1 NNachbG) zu errichten. Die 0,60 m zur bewirtschafteten Fläche werden dann von der anrechenbaren Fläche abgezogen, da sie „bei der Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Grundstücks befahren und betreten werden“ darf (§ 31 Abs. 1 S. 2 NNachbG). Dies schließt allerdings die Erlaubnis zur Bewirtschaftung weiterhin aus. Der Zaun ist dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich bei

a) Variante „(Obst-)Baumreihe“:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten entsprechend der Sortenliste des Landkreises Emsland oder NABU mit einer Stammhöhe von 180 - 200 cm und einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm.
- Alternativ Pflanzung von anderen heimischen, standortgerechten, hochstämmigen Laubbäumen.
- Die (Obst-)gehölze sind mit Baumverankerungen (Zwei- oder Dreiecksverband, Befestigung mit Kokosstrick oder handelsüblicher, dehnbarer Hohlplastik) zu sichern. Diese sind nach der Entwicklungspflege wieder zu entfernen.
- Es ist ein Stammschutz aus Jutegewebe sowie ein Wildverbisschutz (Drahtosen, handelsübliche Spiralen oder Baumschoner aus Plastik, mind. 1,20 m hoch) anzubringen. Diese sind nach der Entwicklungspflege wieder zu entfernen.
- Der Pflanzabstand muss 10-12 m betragen.
- Es ist alle 50 m 1 geeignete Sitzkrücke für Greifvögel aufzustellen und über 5 Jahre in ihrer Funktion zu erhalten.
- Die (Obst-)baumreihe ist extensiv zu nutzen d. h. der Randstreifen ist regelmäßig aber nicht öfter als einmal pro Jahr (frühester Mahdtermin 01.07.) zu mähen, wobei das Mähgut abzufahren ist. An den Bäumen sind regelmäßig Pflegeschnitte durchzuführen. Die Nutzung von Herbiziden muss unterbleiben.

b) Variante „frei wachsende Hecke“:

- Pflanzung von frei wachsenden Hecken mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Die Heckenstrukturen (Feldhecken, Windschutzstreifen) müssen eine Breite von mindestens 3 Pflanzenreihen einnehmen oder einzelne vorhandene Hecken ergänzen.
- Je 100 m Heckenpflanzung ist ein Wilddurchlass vorzusehen, dabei sollen vorhandene Ackerzufahrten berücksichtigt bzw. herangezogen werden.
- Zur bestmöglichen Entwicklung der Jungpflanzen ist ein Verbiss- und Fegeschutz an jeder Einzelpflanze anzubringen und so lange zu erhalten, bis die Pflanze dem Äserebereich des Rehwildes (ca. 1,50 m Höhe des Leittriebes) entwachsen ist. Bis zu maximal 30% Ausfall wirken sich nicht kompensationschädigend aus.
- Alternativ kann die Anpflanzung durch einen Wildschutzzaun, möglichst unter Verwendung von Eichenspallpfählen) geschützt werden, der nach gesicherter Kultur (ca. 7 Jahre) wieder entfernt wird. Der Zaun muss in einem Abstand von 0,60 m zur Nachbarfläche gesetzt werden (§ 31 Abs.1 NNachbG). Sofern die 0,60 m breite Fläche in die Bewirtschaftung der Nachbarfläche einbezogen wird, wird sie nicht als Kompensationsfläche angerechnet. Die zur Nachbarfläche stehenden Pfähle können dauerhaft als Grenzmarkierung verbleiben.

c) Variante „freie Sukzession“:

- Natürliche Sukzession, d. h. die Wegeseitenräume werden der natürlichen Entwicklung überlassen.
- Um eine Massenansiedlung von Pflanzen wie z. B. das Jakobskreuzkraut zu vermeiden, ist eine Ansaat

mit Ackerwildkräutern oder Saumgesellschaften vorzunehmen (die verwendeten Mischungen sind mit der Naturschutzbehörde abzustimmen)

- Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bilanzierung der Aufwertung:

Die Bewertung richtet sich nach der „Arbeitshilfe von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag, 2006).

- Die ermittelten Wegeseitenräume werden im Ist-Zustand mit dem Wertfaktor (WF) 1 bewertet.
- Die auf den Wegeseitenräumen umgesetzte(n) Maßnahme(n) bewirken eine entsprechende Aufwertung. Unter der Voraussetzung, dass die vorgesehenen Maßnahmen fach- und sachgerecht zur Ausführung kommen, werden die mit den Maßnahmen verbundenen Aufwertungen wie folgt gestaffelt:

Aufwertung um 2 Werteinheiten (WE) auf WF 3:

- Variante a) und b)

Aufwertung um 1 WE auf den WF 2:

- Variante c)

Landkreis Emsland

Der Landrat

Stand: 04.09.2012

Anhang 1:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Spezielle, artenschutzrechtliche Prüfung und Brutvogelkartierung zum geplanten Baugebiet „Wohnen am Schloss“ in Sögel in 2014.

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

**Im Auftrag der Gemeinde Sögel
Ludmillenhof
49 751 Sögel**

1. Einleitung :

Der geplante Ausweisung eines Baugebietes neben der Straße „ Im Eickel “ innerhalb der Ortschaft Sögel erforderte die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahre 2014. Die Auswahl der artenschutzrechtlich relevanten Arten erfolgte in Anlehnung an das Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 3 und 4 2008). Zur Eingrenzung des Artenspektrums wurde im Frühjahr 2014 eine Brutvogelkartierung auf der für die Bebauung vorgesehenen Fläche und in deren Umgebung durchgeführt.

Die Auswahl der Arten bei den anderen Artengruppen beschränkte sich auf die Anhang IV – Arten der FFH – Richtlinie, sofern diese Arten im Verzeichnis den Habitattypen der Eingriffsfläche zugeordnet werden konnten. Für die artenschutzrechtlich relevanten Arten sind Aussagen zur Betroffenheit durch eine Bebauung sowie gegebenenfalls Vorschläge für Vermeidungs-, Minimierungs – und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) zu treffen.

2. Habitatausstattung der Eingriffsfläche, Gebietsbeschreibung:

Auf der Grundlage der in 2014 durchgeführten Flächenbesuche umfasst die für die Bebauung vorgesehene Fläche die folgenden Habitatkomplexe aus dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten:

11= Äcker

Die als Acker genutzte Planungsfläche grenzt im Westen an die Straße „ Im Eickel “ und an eine bereits vorhandene, geschlossene Wohnbebauung. Nach Norden schließt sich ein Schul- und Kindergarten Gelände mit Grünflächen und Gebäuden an die Planungsfläche an. Südlich und westlich liegen weitere Ackerflächen.

3. Säugetiere :

Nach dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten und der Habitatausstattung der Planungsfläche sind auf dieser keine relevanten Arten zu erwarten. Ackerflächen scheiden als Quartierstandort für Fledermäuse aus, der Feldhamster fehlt im westlichen Niedersachsen ebenso wie große Raubsäuger.

Aus der Sicht der Säugetiere bestehen somit keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.

4. Europäische Brutvogelarten :

Zur Eingrenzung der artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde auf der Planungsfläche und in deren Umgebung im Frühjahr 2014 eine Brutvogelerfassung durchgeführt. Es fanden insgesamt 5 Kontrollen statt (10.04; 24.04 ; 07.05; 22.05. und 14.06.2014). Während jeder Kontrolle wurde die Planungsfläche und deren Umgebung von dem Straßen- und Wegenetz aus in ausreichender Sicht- und Hörweite der Arten mit Hilfe optischer Hilfsmittel abgesucht. Für die Festlegung von Revieren wurden revieranzeigende Verhaltensweisen wie Gesang, Balzverhalten, paarweises Auftreten und territoriale Auseinandersetzungen herangezogen. Zur Festlegung eines Revieres kam es dann, wenn während vier aufeinanderfolgender Kontrollen wenigstens zwei Beobachtungen über revieranzeigendes Verhalten räumlich zusammenfielen.

In der beiliegenden Karte wurden die derart nachgewiesenen Reviere als Punktvorkommen signiert. Dabei fanden die nachfolgend aufgeführten Abkürzungen für die Artnamen Verwendung. Angegeben wird auch der Rote Liste Status Niedersachsens 2007 (bestandsgefährdet = 3, stark bestandsgefährdet = 2 oder vom Aussterben bedroht = 1). Im Einzelnen konnten folgende Revieranzahlen der Brutvogelarten festgestellt werden. Dabei wird zwischen Nachweisen auf der Planungsfläche und in der Umgebung unterschieden.

	Planungsfläche	Umgebung der Planungsfläche
Schafstelze = St	1	0
Schwanzmeise = Sm	0	1
Amsel = A	0	6

Mönchsgrasmücke = Mg	0	2
Buchfink = B	0	3
Zaunkönig = Z	0	2
Ringeltaube = Rt	0	3
Blaumeise = Bm	0	1
Kohlmeise = K	0	1
Stieglitz = Sti	0	2
Dohle = D	0	1
Star = S	0	3
Hausrotschwanz = Hr	0	2
Türkentaube = Tt	0	2
Haussperling = H	0	2
Zilpzalp = Zi	0	1
Grünfink = Gf	0	1

Auf der Planungsfläche und deren Umgebung konnten keine nach der Roten Liste Niedersachsens 2007 bestandsgefährdete Arten nachgewiesen werden. Es handelt sich durchweg um weit verbreitete, häufige Arten. Auf der Planungsfläche siedelte lediglich ein Schafstelzenrevier. Auf Grund ihrer Anpassungsfähigkeit in der Habitatwahl kann die Schafstelze im Falle der Bebauung auf die reichlich vorhandenen Ackerflächen in der Umgebung ausweichen. Bei den in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesenen Arten handelt es sich um weit verbreitete Arten der Siedlungsbereiche, welche in ihrem Brutvorkommen entweder auf Gebäude oder Gehölze angewiesen sind. Da im Zuge der geplanten Bebauung keine Gehölze oder Gebäude in der Umgebung beseitigt werden, hat die Bebauung auch keine negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung der Planungsfläche nachgewiesenen Arten. Es sind somit keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es bestehen somit aus der Sicht der europäischen Brutvogelarten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.

5. Reptilien =

Reptilienvorkommen sind nach der Habitatausstattung der Eingriffsfläche gemäß dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten nicht zu erwarten.

Somit bestehen aus der Sicht der Reptilien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung

6. Amphibien =

Wechselkröte = Fehlt im westlichen Niedersachsen

Knoblauchkröte = Auf der Planungsfläche nicht zu erwarten, da geeignete Fortpflanzungsgewässer auf der Planungsfläche und in der Umgebung fehlen

Somit bestehen aus der Sicht der Amphibien keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Bebauung

7. Fische und Rundmäuler =

Nicht zu erwarten, da keine Gewässer auf der Planfläche vorhanden sind. **Somit bestehen aus der Sicht der Fische und Rundmäuler keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung.**

8. Farn – und Blütenpflanzen =

Farn – und Blütenpflanzen sind nach der Habitatausstattung des Planungsgebietes gemäß dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten nicht zu erwarten

Somit bestehen aus der Sicht der Farn – und Blütenpflanzen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung

9. Moose = In Niedersachsen keine relevanten Arten

10. Flechten = In Niedersachsen keine relevanten Arten

11. Pilze = In Niedersachsen keine relevanten Arten

12. Schmetterling = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.

13. Hautflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten

14. Käfer = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.

15 = Libellen = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.

16 = Echte Netzflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten

17 = Springschrecken = In Niedersachsen keine relevanten Arten

18 = Webspinnen = In Niedersachsen keine relevanten Arten

19 = Krebse = In Niedersachsen keine relevanten Arten

20 = Weichtiere = Nach der Habitatausstattung des Plangebietes und der Verbreitung in Niedersachsen sind im Plangebiet keine relevanten Arten zu erwarten.

21 = Stachelhäuter = In Niedersachsen keine relevanten Arten

Zusammenfassung = Es konnten keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber der geplanten Bebauung festgestellt werden.

Samtgemeinde Sögel

Landkreis Emsland

112. Änderung des Flächennutzungsplanes (Sondergebiet „Pferdezucht“ in Werpeloh)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB



1. Ziel der Planung

Das Gebiet der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel liegt in der Gemeinde Werpeloh ca. 800 m südwestlich der ursprünglichen Ortslage von Werpeloh.

Der Eigentümer und Nutzer der überplanten Fläche ist der wichtigste Züchter, der vom Aussterben bedrohten Pferderasse „Knabstrupper“. Er hält die Tiere bisher überwiegend an verschiedenen Standorten in Pachtställen in der Gemeinde bzw. in der Ortslage Werpeloh. Um die Zucht weiter fortzuführen und diese effizienter zu gestalten, soll diese am vorliegenden Standort konzentriert werden.

Der Eigentümer der Fläche bzw. der Züchter ist kein Landwirt im Sinne von § 201 BauGB, da er über keine ausreichenden Flächen verfügt, die sich in seinem Eigentum befinden oder die durch langfristige Pachtverträge gesichert sind. Er kann daher das für die Tierhaltung benötigte Futter nicht überwiegend auf zum Betrieb gehörenden Flächen erzeugen.

Die Samtgemeinde bzw. die Gemeinde möchten dem Eigentümer und Nutzer der Fläche jedoch ermöglichen, die Zucht vor Ort weiterzuführen und effektiver zu gestalten. Im Bereich der vorliegenden Fläche soll daher der Flächennutzungsplan geändert werden, damit die Zucht an einem Standort konzentriert werden kann.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung kann die erforderliche Fläche, insbesondere aufgrund der Geruchsimmissionen der geplanten Anlage, nicht bereitgestellt werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist es daher im bisherigen Außenbereich einen Zuchtbetrieb für die vom Aussterben bedrohte Pferderasse „Knabstrupper“ zu errichten.

Da die benötigten Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen und die geplante Nutzung daher ohne Bauleitplanung nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.03.2014 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 12.05.2014.

Im Rahmen dieser Beteiligung wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und um Äußerung im Hinblick

auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer Bürgersprechstunde/Anhörung am 08.05.2014 im Rathaus der Samtgemeinde Sögel durchgeführt. Der Termin wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden in der Zeit vom 02.11.2015 bis einschließlich 02.12.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Aufgrund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren Änderungen der Planzeichnung und der Begründung nicht erforderlich.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Gewerbelärm

Eine Beurteilung von Lärmimmissionen, die durch die geplante Nutzung im Plangebiet in angrenzenden Bereichen hervorgerufen werden können, war nicht erforderlich, da die nächstgelegenen Wohnnutzungen größere Abstände einhalten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Eine Ermittlung der bestehenden landwirtschaftlichen Immissionen im Bereich des Plangebietes wurde in Anlehnung an die DIN 3471 (Tierhaltung Schweine) durchgeführt. Erhebliche Geruchsmissionen sind aufgrund der Planung demnach im Bereich der im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen nicht zu erwarten. Von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen.

Artenschutz

Es ist eine faunistische Untersuchung des Plangebietes durchgeführt worden. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften entsteht, wenn die Bauflächen-vorbereitung außerhalb der Brutzeit der Vögel durchgeführt wird.

Natur und Landschaft

Es wurde eine Biotoptypenkartierung und eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt. Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage einer flächendeckenden Biotoptypenkartierung. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)“ zur Anwendung.

Die ermittelten Beeinträchtigungen der Arten und Lebensgemeinschaften und des Bodens können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Sonstiges

Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind auf Grund der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet oder einer Zurückhaltung und Ableitung entsprechend dem natürlichen Abfluss nicht zu erwarten.

In Bezug auf den Menschen sind im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmimmissionen oder sonstige Immissionen zu erwarten. Auf Grund des Schießbetriebes auf dem in der Nähe gelegenen Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle 91 Meppen sind zeitweise Geräuschimmissionen hinzunehmen.

4. Abwägungsvorgang

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

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

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung aufgrund der angrenzenden Gehölzbestände nicht wesentlich beeinträchtigt.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Menschen durch Immissionen ergeben sich weder im Plangebiet noch im angrenzenden Bereich.

Da der vorliegende Standort für die geplante Nutzung städtebaulich sinnvoll ist und erhebliche Konflikte mit anderen Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen bzw. der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel ist somit am 18.12.2015 beschlossen worden.

Sögel, den 27.04.2016

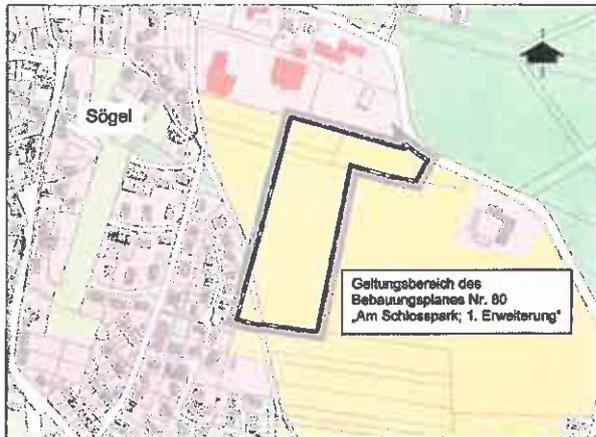
.....
Samtgemeindebürgermeister

190 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark; 1. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 den Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark; 1. Erweiterung“ mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark; 1. Erweiterung“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasedaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Der Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark; 1. Erweiterung“ liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 80 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

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

Sögel, 15.04.2016

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

191 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Sondergebiet „Pferdezucht“ in Werpeloh); Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Landkreis Emsland hat die vom Rat der Samtgemeinde Sögel in seiner Sitzung am 18.12.2015 beschlossene 112. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 20.04.2016 – Aktenzeichen: 65-610-523-01/112 – gemäß § 6 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Plangebiet südwestlich der bebauten Ortslage und liegt direkt nördlich angrenzend zur Straße „Zum Steinkamp/Am Schießplatz“.

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

Übersichtsplan M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasedaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Die genehmigte Fassung der 112. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung liegt ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Ludmillenhof, Fachbereich Bauwesen, 49751 Sögel, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 112. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

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

Sögel, 27.04.2016

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindebürgermeister