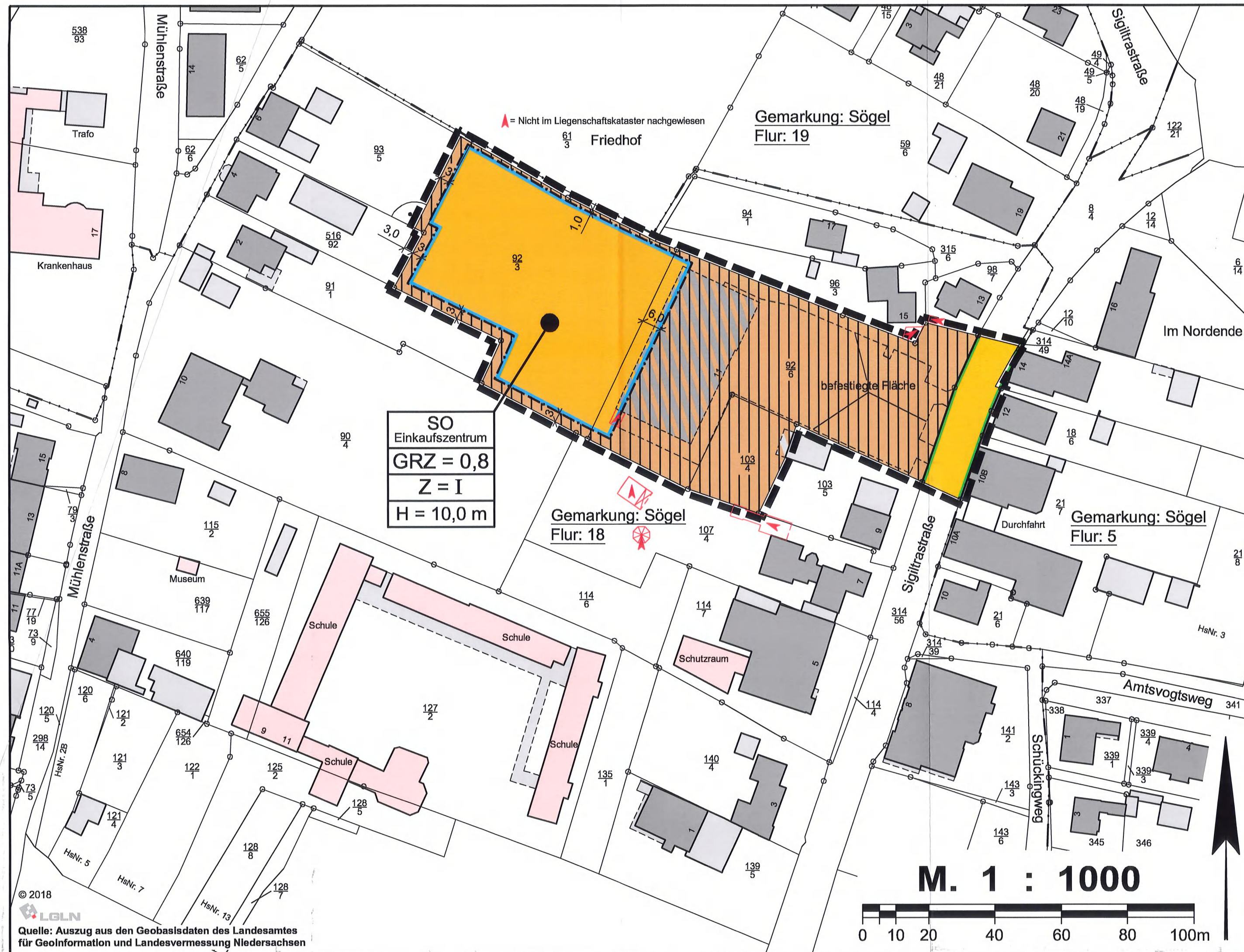




1 Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Nutzungen im Sondergebiet "Einkaufszentrum"

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einem Lebensmittelmarkt und weiteren Fachmärkten. Zulässig sind:

- Ein Fachmarkt des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.675 qm. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten darf maximal 1.500 qm betragen. Als periodische Sortimente werden Nahrungsmittel und Genussmittel inkl. Getränke sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf definiert. Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten beträgt 167,5 qm, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf. Weiterhin zulässig sind zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat).
- eine Bäckerei mit max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,
- ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 315 qm,
- ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm.

Weiterhin zulässig sind die der allgemeinen Zweckbestimmung dienende Lager, Büro- und Verwaltungsräume sowie Stellplätze und zugehörige Nebenanlagen.

1.2 Grundflächenzahl

Im Sondergebiet (SO) "Einkaufszentrum" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze und Anlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante der Fahrbahnachse der Sigiltrastraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die maximale Höhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, oder für Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen (Solaranlagen), soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden. Für derartige Anlagen gilt ein um 5 m höherer Höchstwert.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

1.5 Oberflächenwasser

Das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) auf dem jeweiligen Baugrundstück zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

2 Hinweise

2.1 Bodenfunde

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).

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

2.2 Artenschutz

Die Baufächenvorbereitung oder eine Beseitigung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

2.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

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

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

2.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien) können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Sögel (Ludmillenstraße 2, 49751 Sögel) eingesehen werden.

2.5

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 92 in der Begründung vom 02.07.2019 dargelegt sind.

2.6

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" beschlossen, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 02.07.2019

Bürgermeisterin



Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.03.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 09.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den 02.07.2019

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 02.07.2019

Giesemann

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 06.05.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben vom 17.05.2019 bis 17.06.2019 (einschl.) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sögel, den 02.07.2019

Gemeindedirektor

Der Verwaltungsausschuss / Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 92 und der Begründung einschließlich Umweltbericht zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sögel, den

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 92 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen.

Sögel, den 02.07.2019

Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 92 ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den 13.09.19

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 92 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den

Gemeindedirektor

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen

Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2018

Planunterlage erstellt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Bernd Haarmann

Forst-Arenberg-Str. 1

26892 Dörpen

Gemarkung: Sögel

Flur: 18

Dörpen, den 28.8.19

ObVI Haarmann, Dörpen

(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

(Stempel)

Auftragsnummer: 181322

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.01.2018). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen auf die Karte ist einwandfrei möglich.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung



SO

Sondergebiet SO Einkaufszentrum (siehe Textl. Fests. Nr. 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8

GRZ

Grundflächenzahl

I

Z

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H = 10,0 m

H

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze

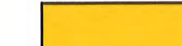


überbaubare Grundstücksflächen



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen - öffentlich -



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen



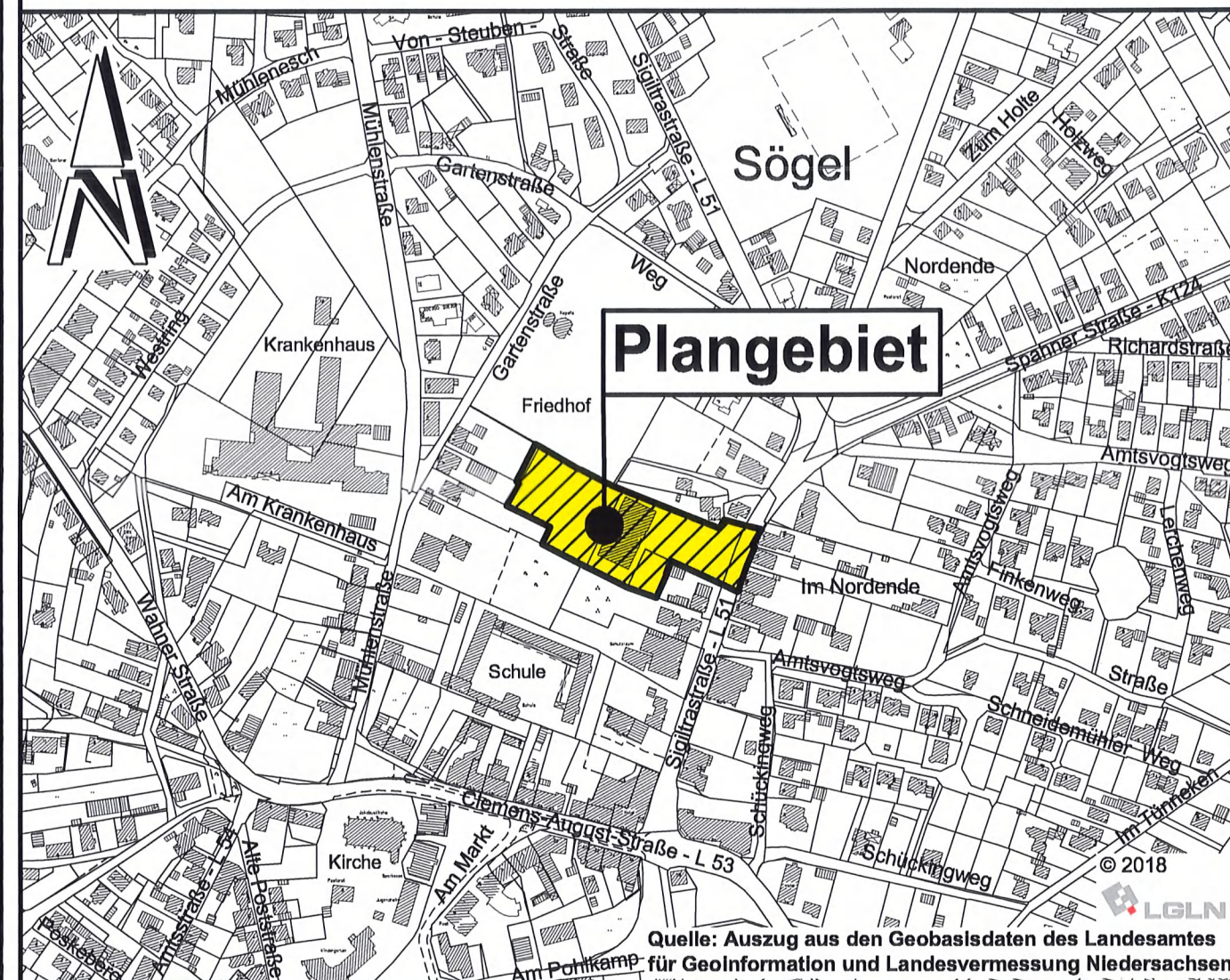
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 92

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet
Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



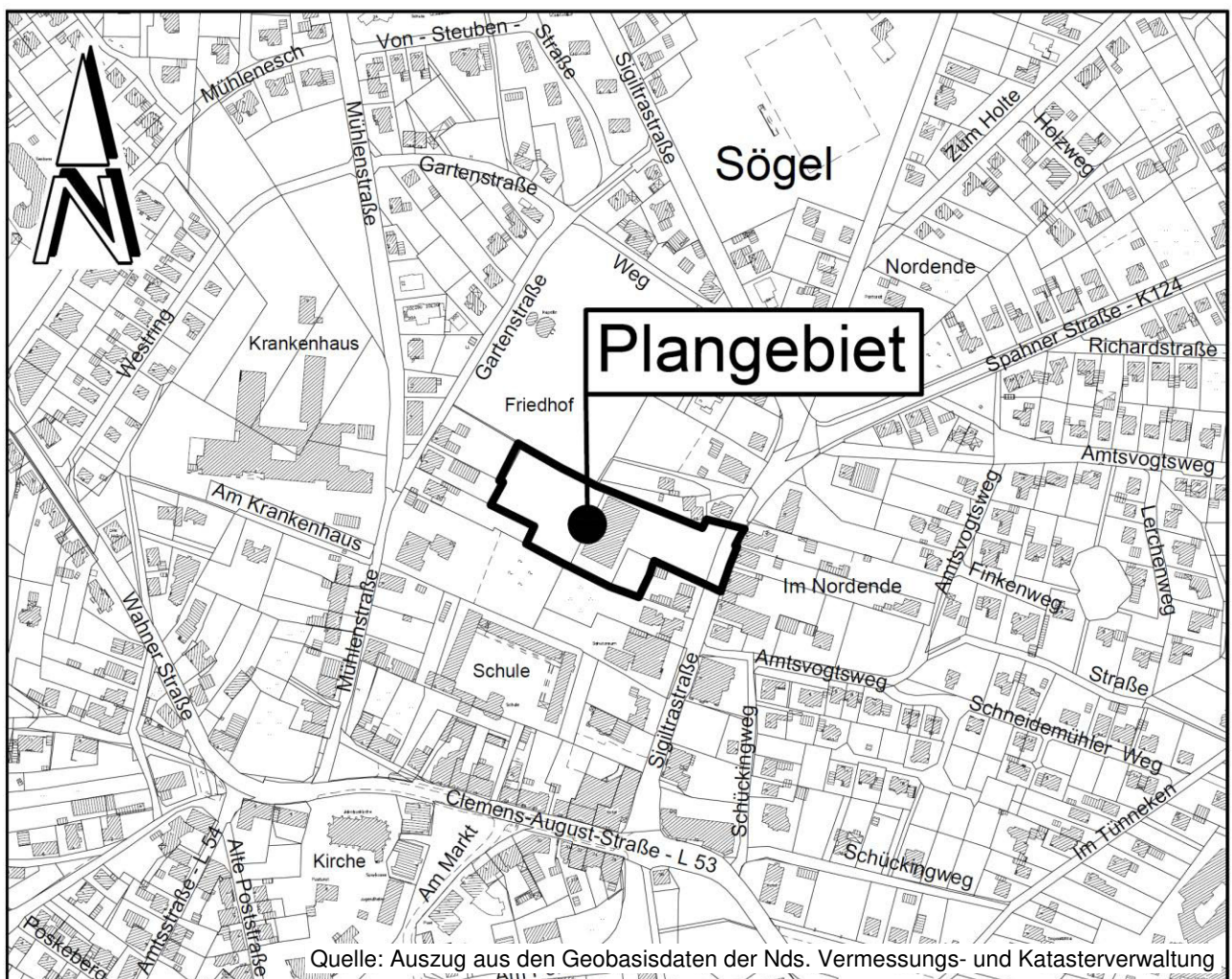
Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 92

" Sondergebiet Sigiltrastraße "



Begründung mit Umweltbericht
zum Bebauungsplan Nr. 92
„Sondergebiet Sigiltrastraße“



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

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
FAX: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Büro für Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Richard Gertken
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 95100
Fax: 05951 951020
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
1.1 GELTUNGSBEREICH	4
1.2 ANLASS UND ERFORDERNIS	4
1.3 STÄDTEBAULICHE ZIELE	5
2 RAHMENBEDINGUNGEN	5
2.1 RAUMORDNUNG (LROP / RROP)	5
2.2 EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT (ENTWURF) DER GEMEINDE SÖGEL	6
2.3 BISHERIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN	7
3 INHALT DES PLANES	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	10
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
3.5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	11
3.5.1 Verkehrserschließung	11
3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung	12
3.5.3 Energieversorgung	12
3.5.4 Abfallbeseitigung	13
3.5.5 Telekommunikation	13
4 UMWELTBERICHT	13
4.1 EINLEITUNG	13
4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts	13
4.1.2 Ziele des Umweltschutzes	14
4.2 BESTANDSAUFNAHME	18
4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)	18
4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit	18
4.2.1.2 Immissionssituation	18
4.2.1.3 Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)	19
4.2.1.4 Erholungsfunktion	20
4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft	20
4.2.2.1 Naturraum	20
4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild	21
4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten	21
4.2.2.4 Klima / Luft	22
4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften	23
4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	26
4.3 NULLVARIANTE	26
4.4 PROGNOSE	27
4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz	27
4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet	27
4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld	27
4.4.1.3 Erholungsfunktion	30
4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit	31
4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	31
4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild	31

4.4.2.2	Fläche / Boden / Wasser	32
4.4.2.3	Klima / Luft	34
4.4.2.4	Arten und Lebensgemeinschaften	34
4.4.2.5	Wirkungsgefüge	36
4.4.2.6	Risiken für die Umwelt	37
4.4.3	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe	37
4.4.4	Wechselwirkungen	37
4.4.5	Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete	38
4.4.6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften	38
4.4.6.1	Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)	38
4.4.6.2	Besonderer Artenschutz	38
4.4.7	Sonstige Belange des Umweltschutzes	38
4.5	MAßNAHMEN	39
4.5.1	Immissionsschutzregelungen	39
4.5.2	Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft	40
4.5.3	Abhandlung der Eingriffsregelung	40
4.5.4	Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen	43
4.5.4.1	Bodenschutzklausel - § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB	43
4.6	AUSWIRKUNGEN I.S.D. § 1 ABS. 6 NR. 7, BUCHSTABE J BAUGB	44
4.7	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (ALTERNATIVPRÜFUNG)	44
4.8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN IM UMWELTBERICHT	45
4.8.1	Methodik	45
4.8.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	45
4.8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	46
4.8.4	Referenzliste/Quellenverzeichnis	47
5	ABWÄGUNG	47
5.1	ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN	47
5.1.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	47
5.1.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	48
5.2	ABWÄGUNGSERGEBNIS	49
6	VERFAHREN	50
ANLAGEN		51

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 der Gemeinde Sögel befindet sich im Bereich der Ortsmitte von Sögel. Es umfasst die Flurstücke Nr. 92/3, 92/6 und 103/4 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 93/5 der Flur 18, Gemarkung Sögel. Darüber hinaus bezieht es Teile der Sigiltrastraße mit ein, welche den östlichen Rand des Plangebietes definiert.

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

1.2 Anlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist im zentralen Bereich mit einem Lebensmittelmarkt bebaut, dem nach Osten zur Sigiltrastraße Stellplätze vorgelagert sind. Der westliche Teilbereich ist derzeit unbebaut.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und einer zeitgemäßen Warenpräsentation. Der Markt soll durch einen erweiterten Neubau im westlichen Teil des Plangebiets an die aktuellen Anforderungen eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Einzelhandelsstandortes angepasst werden. Es ist vorgesehen, im neuen Gebäude eine Verkaufsfläche von ca. 1.675 qm für den Lebensmittelmarkt zu realisieren.

Der bestehende Markt ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Als zukünftig großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich der geplante neue Lebensmittelmarkt nicht mehr in die Eigenart der Umgebung ein und ist somit außer in einem Kerngebiet nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Neben einer Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von 50 qm und mit angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich sollen im neu geplanten Gebäude zudem zwei weitere Fachmärkte (Elektronikfachmarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb) mit einer Verkaufsfläche von ca. 315 qm bzw. 150 qm entstehen.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ist der Erhalt und die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes städtebaulich sinnvoll und bietet günstige Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Es entspricht auch den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde (Entwurf Okt. 2013), die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen zu stärken und zu arrondieren. Das Vorhaben soll daher durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ermöglicht werden.

1.3 Städtebauliche Ziele

Neben der Berücksichtigung der allgemeinen Belange gemäß § 1 Abs. 5 BauGB werden mit der vorliegenden Bauleitplanung insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung und Stärkung der Grundzentrumfunktion der Gemeinde Sögel, insbesondere durch eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung,
- Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung (LROP / RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP 2010) des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Sögel als Grundzentrum ausgewiesen und hat damit die zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bereitzustellen. Mit der vorliegenden Planung entspricht die Gemeinde dieser Aufgabe.

Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen 2017 und dem RROP des Landkreises Emsland erfordern zusätzliche Verkaufsflächen für den großflächigen Einzelhandel jedoch eine Abstimmung im regionalen bzw. überregionalen Rahmen, um regional- und gemeindeverträgliche Versorgungsstrukturen zu sichern (Abstimmungsgebot).

Des Weiteren sind folgende Ziele der Raumordnung zu beachten:

Zum Schutz der zentralörtlichen Funktionserfüllung darf in einem Grundzentrum das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreiten (Kongruenzgebot grundzentral). Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 % des Vorhabenumsatzes mit Kaufkraft von außerhalb des grundzentralen Kongruenzraumes erzielt werden. Das Kongruenzgebot wirkt vorsorgend im Vorfeld schädlicher Auswirkungen.

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes (Konzentrationsgebot) und bei zentrenrelevantem Kernsortiment nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lage (Integrationsgebot) zulässig. Die standörtliche Konzentration von Einzelhandel in den Zentralen Orten dient dazu, eine gut erreichbare und leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur aufrecht zu erhalten. Ein attraktiver und funktionsfähiger Ortskern ist dabei ein zentrales Entwicklungsziel.

2.2 Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurf) der Gemeinde Sögel

Die Gemeinde Sögel hat im Jahr 2013 durch die BBE Handelsberatung Münster ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellen lassen. Darin wurde die Einzelhandelssituation im Gemeindegebiet analysiert.

Die Analysen ergaben, dass sich der Einzelhandel in Sögel insgesamt als leistungsstark und vielfältig darstellt. Hervorgehoben wurde die gelungene Integration einiger Magnetbetriebe der Nahversorgung im Ortszentrum. Der Ortskern übernimmt eine Versorgungsfunktion für die gesamte Gemeinde sowie darüber hinaus auch für die Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde Sögel.

Neben dem Ortszentrum übernehmen Standorte an der Wahner Straße und am Sachsenweg jeweils eine wohnungsnahe Nahversorgungsfunktion, wodurch die Gemeinde insgesamt über eine gute und fast flächendeckende Ausstattung mit Gütern des täglichen Bedarfs verfügt.

Darauf aufbauend wurden Empfehlungen zur Abgrenzung zentraler bzw. schützenswerter Versorgungsbereiche erarbeitet sowie Zielsetzungen für einzelne Standortbereiche sowie notwendige räumlich-funktionale Steuerungsinstrumente im Hinblick auf eine gemeindeverträgliche und zugleich wirtschaftlich tragfähige Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Das vorliegende Plangebiet ist Bestandteil des als zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum „Ortskern“ definierten Bereiches. Für das Hauptzentrum wurden folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.
- Konzentration und Bündelung von insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein-/großflächig) auf diesen Bereich.

Der westliche, derzeit noch unbebaute Bereich des Plangebietes wurde konkret als Potenzialfläche für eine marktgerechte Erweiterung des im östlichen Bereich ansässigen Betriebes angesehen.

Wenngleich das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bislang nur im Entwurf vorliegt, kann es dennoch als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für Ansiedlungs-, Erweiterungs- und Verlagerungsvorhaben herangezogen werden.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

2.3 Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sögel sind die Flächen beidseitig der Sigiltrastraße und damit auch der östliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche dargestellt. Daran schließen sich rückwärtig als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche an, welche auch das bestehende Marktgebäude umfassen.

Der nördlich gelegene Friedhof ist als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung und eine südlich gelegene Schule als Fläche für Gemeinbedarf „Schule“ dargestellt.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist Teil des Ortszentrums von Sögel und im östlichen Bereich (Flurstück Nr. 92/6) mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarktes bebaut. Die Freiflächen des Flurstückes sind fast vollständig als Stellplatzfläche oder Zufahrtbereiche versiegelt (s. Anlage 1).

Geringe Teilflächen im süd- bzw. nordöstlichen Bereich des Flurstückes sind unbebaut und stellen sich als Rasenfläche dar, die randlich z.T. mit Gehölzen bestanden sind. Gleiches gilt auch für den westlichen Teilbereich des Plangebietes, welcher sich im nördlichen Bereich als grasreiche Fläche darstellt und am südlichen Rand mit Gehölzen bestanden ist.

Den östlichen Rand des Plangebietes bildet die Sigiltrastraße. Im Nordwesten grenzt der örtliche Friedhof an das Gebiet, an dessen Südrand ein Fußweg die Verbindung von dem vorhandenen Marktgebäude bzw. der Sigiltrastraße im Osten zur westlich verlaufenden Gartenstraße herstellt. Auf den übrigen angrenzenden Flächen setzt sich die Ortslage von Sögel mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen fort.

3 Inhalt des Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet „Einkaufszentrum“

Im Plangebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit Bäckerei ansässig. Für den Markt soll durch einen Neubau im Gebiet eine Verkaufsflächenerweiterung vorgenommen werden, um den gestiegenen Ansprüchen und Käufererwartungen gerecht zu werden. Der Lebensmittelmarkt überschreitet mit der geplanten Erweiterung die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauN-VO 2017). Solche Betriebe sind, außer in Kerngebieten, nur in Sondergebieten zulässig.

Zudem soll im neu geplanten Marktgebäude auch die Bäckerei/Backshop vergrößert und um ein Café ergänzt werden und darüber hinaus zwei Fachmärkte (Elektronikfachmarkt und ein weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb) entstehen.

Da es sich damit um eine räumliche und organisatorische Konzentration von Einzelhandelsgeschäften handelt, wird für den geplanten Geschäftsneubau als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet festgesetzt und die Zweckbestimmung durch die Festlegung „Einkaufszentrum“ für die Unterbringung eines Einkaufszentrums konkretisiert.

Entsprechend der rechtlichen Anforderung, dass keine betriebsunabhängige Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen für alle im Sondergebiet ansässigen oder zulässigen Einzelhandelsbetriebe vorgenommen werden darf, werden Begrenzungen der Verkaufsfläche (VF)¹ für die einzelnen zulässigen Betriebe getroffen.

Im Sondergebiet sollen danach folgende Nutzungen zulässig sein:

- a) Ein Fachmarkt des Lebensmitteleinzelhandels mit einer maximalen Verkaufsfläche (VF) von 1.675 qm. Der Verkaufsflächenanteil an periodischen Sortimenten darf maximal 1.500 qm betragen. Als periodische Sortimente werden Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und pharmazeutischer Bedarf definiert.
Der maximale Verkaufsflächenanteil bei aperiodischen Sortimenten beträgt 167,5 qm, wobei die Verkaufsfläche der einzelnen Sortimente 100 qm jeweils nicht überschreiten darf.
Weiterhin zulässig sind zugeordnete Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Poststelle einschließlich den damit verbundenen Sortimenten und Dienstleistungen, Bankautomat)
- b) eine Bäckerei mit max. 50 qm Verkaufsfläche und angegliedertem Café mit Verzehr-/Gastrobereich,
- c) ein Fachmarkt für Elektronikartikel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 315 qm,
- d) ein weiterer Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm. Zulässige Sortimente sind periodische Sortimente mit bis zu 100 qm, Bekleidung/Schuhe mit bis zu 150 qm oder Blumen/Pflanzen mit bis zu 125 qm sowie Wohnaccessoires/Pflanzgefäße mit bis zu 75 qm.

¹ Die Verkaufsfläche (VF) ist dabei die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Flächen des Windfangs und des bei SB-Läden vor der Zugangssperre liegenden Kassenvorraums (einschließlich des Bereichs zum Einpacken der Waren und Entsorgen des Verpackungsmaterials sowie Stellflächen für Einkaufswagen). Zur VF sind im Übrigen auch die Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt (BVerwG, Urteil vom 24.11.2005 – 4 C 10.04, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., § 11 Rn 19.3). Nicht zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen sind Flächen, die dem Kunden nicht zugänglich sind, wie Lagerräume, Büro- und Sozialräume, Räume für die Haustechnik u.ä.

Damit sieht das Vorhaben insgesamt eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.190 qm vor.

Darüber hinaus sollen neben Lagerflächen auch Büro- und Verwaltungsräume sowie alle zugehörigen Nebenanlagen zulässig sein.

Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur

Für das Vorhaben wurde eine Verträglichkeitsanalyse zur Ermittlung und Bewertung möglicher Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur erstellt (Anlage 2). In einer ergänzenden Stellungnahme wurden zudem zwei weitere Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels im Ortskern von Sögel berücksichtigt, wobei ein Planvorhaben erst 2021 realisiert werden soll. Es wurden die kumulativen Auswirkungen dieser Vorhaben überschlägig ermittelt (Anlage 2a).

Die Analyse kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Umsetzung dieser weiteren Vorhaben die Umsatzherkunft zukünftig zu mindestens 90 % aus der Samtgemeinde Sögel selbst rekrutiert wird (Anlage 2a, Seite 5). Nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 11 (3) BauNVO sind nicht zu erwarten. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung (s. Kap. 2.1) werden nicht tangiert. Die Verträglichkeit wurde vom Gutachter auch für die nun für den Lebensmittelmarkt geplante Verkaufsfläche von 1.675 m² (anstatt der ursprünglich beabsichtigten 1.600 m² Verkaufsfläche) bestätigt.

Der Landkreis Emsland hat in seiner raumordnerischen Stellungnahme unter Beteiligung der benachbarten Gemeinden und Samtgemeinden, des Handels- und Dienstleistungsverbandes Osnabrück-Emsland e.V. und der IHK Osnabrück – Emsland – Grafschaft Bentheim mit Schreiben vom 28.12.2018 und nach erneuter Beteiligung aufgrund der nun geplanten Verkaufsfläche von 1.675 m² mit Schreiben vom 09.04.2019 daher festgestellt, dass das Vorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf ausgeglichene Versorgungsstrukturen und die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte erwarten lässt und raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird der gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO für sonstige Sondergebiete mögliche Höchstwert von 0,8 festgesetzt, um dem vorliegenden Bedarf gerecht zu werden. Um dem umfangreichen Stellplatzbedarf entsprechen zu können, wird für Garagen und Stellplätze (einschließlich Zufahrten) sowie für Nebenanlagen eine Überschreitungsmöglichkeit bis zu einem Wert von 1,0 eingeräumt, da ein entsprechender Bedarf vorliegt.

Zahl der Vollgeschosse, Bauhöhen

Gemäß § 16 (3) BauNVO ist es notwendig zur hinreichenden Konkretisierung das Maß der baulichen Nutzung dreidimensional zu bestimmen. Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl ist daher die Höhe der baulichen Anlagen oder die Zahl der Vollgeschosse festzusetzen (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Auflage, § 16 Rn 21).

Es ist vorgesehen, den geplanten Marktneubau als eingeschossiges Gebäude mit einer überwiegend nur geringen Höhe zu errichten. Lediglich für einen Teilbereich ist ein höherer Ausbau für die Unterbringung erforderlicher Verwaltungs- und Büroräume geplant. Die Geschosshöhe wird daher auf ein Vollgeschoss und die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10 m begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahnachse der Sigiltrastraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Unter Gebäudehöhe ist die Firsthöhe bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante des Gebäudes (Hauptgesims) zu verstehen.

Die maximale Höhe soll jedoch nicht für untergeordnete Bauteile i.S. der Niedersächsischen Bauordnung, wie Schornsteine, Antennen, Geländer, Abgas- oder Abluftanlagen, gelten. Für die Funktionsfähigkeit derartiger Anlagen können auch größere Höhen erforderlich sein. Auch Anlagen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen sollen, soweit sie als untergeordnete Nebenanlage am oder auf dem Baukörper errichtet werden, von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ausgenommen werden. Damit soll die Nutzung einer nachhaltigen Energieversorgung ermöglicht werden. Für derartige Anlagen soll ein um 5 m höherer Höchstwert gelten.

Durch die Festsetzung der GRZ und die zulässige Geschosshöhe in Verbindung mit der Höhenfestsetzung ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Das Planungskonzept sieht im westlichen Bereich des Plangebietes die Errichtung eines durchgängigen Gebäudes mit einer Länge von über 70 m vor. Aus diesem Grund wird eine Bauweise nicht festgesetzt. Weil sich die Baukörper im Plangebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, können nach Auffassung der Gemeinde entsprechend dem Bedarf auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen werden. Im Übrigen regeln sich die Grenzabstände nach den Vorschriften der NBauO.

Der Bauteppich wird auf den westlichen Teil des Plangebietes, d.h. den Bereich des geplanten Gebäudes, beschränkt. Der gesamte östliche Teil des Plangebietes wird als nicht überbaubarer Bereich festgesetzt. Dieser Bereich soll der Schaffung bzw. Erweiterung sonstiger erforderlicher baulicher Anlagen, wie der Zufahrt und Stellplätzen, dienen.

Um eine begrünte Straßenraumgestaltung zu unterstützen sowie sichere Zufahrten zum Grundstück zu ermöglichen wird zudem festgesetzt, dass Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Bereichen bis zu einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche nicht zulässig sind.

Zur nördlich verlaufenden Wegeparzelle und dem Friedhofsgelände werden, unter Berücksichtigung des § 6 NBauO, wonach benachbarte Verkehrs- und ggf. auch öffentliche Grünflächen für die Bemessung des Grenzabstandes dem Baugrundstück zugerechnet werden dürfen, nicht überbaubare Grundstücksflächen von 1 m Tiefe festgesetzt. Zu den übrigen Plangebietsgrenzen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil des Ortskerns von Sögel und soll daher vollständig für den Neubau eines Marktgebäudes sowie erforderlicher Nebenanlagen genutzt werden. Aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Funktion wird im Rahmen der vorliegenden Planung daher auf grünordnerische Festsetzungen verzichtet.

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

3.5.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist innerhalb der anbaurechtlichen Ortsdurchfahrt von Osten über die Sigiltrastraße erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

Die für die Einzelhandelsnutzung erforderlichen Stellplätze sind dem Markt vorgelegt im östlichen Bereich des Plangebietes angeordnet. Diese Situation soll im Grundsatz unverändert bleiben. Jedoch soll der geplante Neubau westlich des derzeitigen Marktgebäudes entstehen. Nach dessen Fertigstellung wird der Altbau beseitigt und die freiwerdende Fläche ebenfalls für Stellplätze genutzt.

Für die Bauphase wird der bestehende Markt weitergeführt. Die Erreichbarkeit des Neubaus soll für diesen Zeitraum daher von Westen über die Gartenstraße gewährleistet werden. Der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück Nr. 93/5) ist auch Eigentümer der westlichen Teilfläche im Plangebiet und mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Für den nicht motorisierten Verkehr besteht nördlich des Marktgebäudes eine fußläufige Verbindung nach Westen zur Gartenstraße. Diese bleibt, von der vorliegenden Planung unberührt, erhalten, um die Durchlässigkeit des Gebietes und fußläufige Erreichbarkeit auch von Westen zu gewährleisten.

3.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser in ausreichender Qualität und Menge ist gewährleistet. Die vorhandene Bebauung ist bereits an die Trinkwasserkanalisation des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen. Für die im Plangebiet vorgesehene Bebauung ist daher der Anschluss an vorhandene Versorgungsanlagen möglich.

b) Abwasserbeseitigung

Die Bebauung im Plangebiet ist bereits an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann weiterhin durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel gewährleistet werden.

c) Oberflächenentwässerung

Der östliche Teilbereich des Plangebietes war bereits bislang bebaut und die Freiflächen in diesem Bereich fast vollständig versiegelt. Die Bebauung ist an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde angeschlossen.

Für das Plangebiet ist ein erweiterter Neubau geplant. Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und dem erheblichen Stellplatzbedarf ist von einer fast vollständigen Versiegelung der Flächen auszugehen, sodass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Um bei der Oberflächenentwässerung die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundwasserstand jedoch möglichst gering zu halten und um eine Verschärfung der Abflusssituation zu vermeiden, wird festgesetzt, dass das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) im Plangebiet zurückzuhalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch zulässig sein.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

d) Brandschutz

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

3.5.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die EWE NETZ GmbH erfolgen.

3.5.4 Abfallbeseitigung

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 Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

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

3.5.5 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann, soweit nicht bereits vorhanden, durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Planinhalts

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 1 dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines ansässigen Marktes zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt. Im Rahmen des geplanten Neubaus sollen auch weitere kleinflächige Fachmärkte angesiedelt werden. Das geplante Einkaufszentrum soll im Rahmen eines entsprechenden Sondergebietes realisiert werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9.925 qm, von denen das geplante Sondergebiet ca. 9.320 qm umfasst.

Durch den Neubau im westlichen Teil des Plangebietes soll der Markt an die aktuellen Anforderungen eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Einzelhandelsstandortes angepasst und damit die Grundzentrumsfunktion weiter gestärkt sowie die Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel gesichert werden.

Der wesentliche Planinhalt ist in Kap. 3 dargestellt. Auf die Umwelt sind dabei insbesondere folgende Auswirkungen möglich:

In einem Sondergebiet „Einkaufszentrum“ ist von einer hohen Beanspruchung der Flächen auszugehen. Im vorliegenden Fall wird im östlichen Bereich jedoch auf eine bereits in Anspruch genommene Fläche zurückgegriffen. Durch die jetzige Planung wird der Versiegelungsgrad daher im Wesentlichen nur im westlichen Teilbereich erhöht.

Durch den hohen Versiegelungsgrad aufgrund der geplanten Bebauung und den hohen Stellplatzbedarf können insbesondere auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere erhebliche Auswirkungen entstehen. Auf das Schutzgut Mensch sind mögliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB

durch Immissionseinträge aufgrund der geplanten Nutzung (z.B. Zuliefer- und Kundenverkehr) zu untersuchen.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung soll im Plangebiet eine Bebauung bis zu einer maximalen Höhe von 10 m ermöglicht werden. Dies entspricht den im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschafts- oder Ortsbild sind daher nicht zu erwarten.

4.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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

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

Artenschutzrechtliche Bestimmungen des BNatSchG

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert. Hiernach ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten unter bestimmten Voraussetzungen Einschränkungen der speziellen artenschutzrechtlichen Verbote:

Für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Bau-

gesetzbuches zulässig sind, gelten für die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote folgende Maßgaben: Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten diese Maßgaben entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- oder Vermarktungsverbote vor.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), § 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und § 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

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

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

Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil des Naturparks „Hümmling“.

Landschaftsrahmenplan (LRP) nach § 10 BNatSchG

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

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) ist das Plangebiet vollständig als Raum mit sekundärer Planungspriorität gekennzeichnet. In solchen Bereichen sollten laut LRP allgemein gültige Maßnahmen zur Verbesserung sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Von den vorgeschlagenen Maßnahmen treffen „Erweiterung des Heckennetzes“ und „Anreicherung der Feldflur mit Kleinstrukturen“ auf den Bereich des Plangebietes zu. In Siedlungsgebieten sollte auf eine „Durchlässigkeit“ für Arten und Lebensgemeinschaften geachtet werden (extensive Pflege der Grünflächen, Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze).

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

Die Aussagen des LRP werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Landschaftsplan (LP) nach § 11 BNatSchG

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

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

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

Lärmimmissionen

Maßgeblich für die Bewertung der Lärmbelastung in der Bauleitplanung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Juli 2002). Im vorliegenden Fall gehen insbesondere von der geplanten Sondergebietsnutzung Immissionen aus. Darüber hinaus sind im Plangebiet Lärmbelastungen durch die Sigiltrastraße denkbar. Da das Sondergebiet rein gewerblich genutzt wird und im Gebiet Wohnnutzungen, auch als Betriebswohnungen, nicht zulässig sind, entspricht die Schutzbedürftigkeit für Nutzungen im Sondergebiet einem Gewerbegebiet.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind bezogen auf Gewerbe- und Verkehrslärm Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind.

Orientierungswerte der DIN 18005			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	65 dB (A)	60 dB (A)	55 dB (A)
Nachts (Verkehr / Gewerbe)	55 / 50 dB (A)	50 / 45 dB (A)	45 / 40 dB (A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sind nicht als Grenzwerte definiert.

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

Die für Verkehr anzustrebenden Orientierungswerte können in belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, oft nicht eingehalten werden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich.

Das Bundesverwaltungsgericht hat in seiner Entscheidung vom 18.12.1990 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann. Die technischen Regelwerke – auch die DIN 18005 – enthalten regelmäßig Abstufungen von 5 dB (A) zwischen den jeweils nächst schutzwürdigen Gebietskategorien.

Hinsichtlich des Verkehrslärms wird der Abwägungsspielraum auch durch die neuere 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV vom 12.06.1990) näher definiert. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen sind dort Immissionsgrenzwerte (IGW) genannt.

Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehr			
	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Allgemeines Wohngebiet
tags	69 dB (A)	64 dB (A)	59 dB (A)
Nachts	59 dB (A)	54 dB (A)	49 dB (A)

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

Sonstige Immissionen

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

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

4.2 Bestandsaufnahme

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

4.2.1 Beschreibung der bestehenden Nutzungsstruktur (Schutzgut Mensch)

4.2.1.1 Wohn- und Arbeitsumfeld / Schutzbedürftigkeit

Das Plangebiet ist Teil des Ortszentrums von Sögel und im östlichen Bereich mit dem Gebäude eines Lebensmittelmarktes bebaut. Zur am Ostrand verlaufenden Sigiltrastraße sind dem Markt Stellplätze und Zufahrtsbereiche vorgelagert.

Im Nordwesten grenzen eine Wegeparzelle und der örtliche Friedhof an das Gebiet. Auf den übrigen angrenzenden Flächen setzt sich die Ortslage von Sögel mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen fort. Die hier vorhandenen Wohnnutzungen stellen die maßgebliche Bebauung dar, auf die sich das geplante Vorhaben auswirken kann.

Eine Beschreibung der vorhandenen Nutzungssituation ist auch in Kap. 2.4 zu finden.

4.2.1.2 Immissionssituation

4.2.1.2.1 Verkehrsimmissionen

Am Ostrand des Plangebietes verläuft mit der Sigiltrastraße die nächstgelegene HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE.

Mit der vorliegenden Planung soll das bestehende Marktgebäude durch einen erweiterten Neubau ersetzt werden. Dieser soll im westlichen Bereich des Plangebietes errichtet werden. Der östliche Teilbereich des Sondergebietes wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und für erforderliche Stellplätze genutzt. Dadurch hält die geplante Bebauung einen Abstand von fast 100 m zur

Straße ein. Im Bereich der Neubebauung sind somit aufgrund dieses Abstandes und der innerörtlichen Geschwindigkeitsbeschränkung keine unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Das Sondergebiet soll zudem rein gewerblich genutzt werden. Schutzwürdige Wohnnutzungen sind im Gebiet, auch als Betriebswohnungen, nicht zulässig.

4.2.1.2.2 Gewerbliche Immissionen

Im näheren Umfeld des Plangebietes sind keine emittierenden gewerblichen Betriebe vorhanden, deren Auswirkungen zu beachten sind. Die im Umfeld vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den Zulässigkeitsrahmen eines Mischgebietes ein.

4.2.1.3 Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig 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 sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

4.2.1.3.1 Öffentliche Einrichtungen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mit einer Schule, einem Friedhof und dem örtlichen Krankenhaus öffentliche Einrichtungen, von denen zeitweise Lärmimmissionen ausgehen können. Diese treten in Dauer und Stärke jedoch nur begrenzt auf (z.B. Noteinsätze) bzw. sie sind als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen.

Im Übrigen handelt es sich um eine bereits seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

4.2.1.3.2 Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Tierhaltungs- oder Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

4.2.1.4 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Sögel teilweise bebaut und vollständig von Bebauung und öffentlichen Einrichtungen umgeben. **Das Plangebiet stellt somit kein Areal mit hoher Bedeutung für die benachbarte Wohnbevölkerung dar. Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der Lage im Ortskernbereich und der umliegend vorhandenen Nutzungen gering.**

4.2.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

4.2.2.1 Naturraum

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

Bei der Börger-Sand-Geest handelt es sich um einen flach gewölbten, schwachwelligen Grundmoränenrücken, der ähnlich wie die übrigen Bodenwellen und Niederungen des Hümmling etwa in nordnordöstlicher Richtung verläuft. Während im Norden bei Börger reine, trockene, meist bis zu Heidepodsolon gebleichte Sandböden (z.B. Flugsand) vorherrschen, sind die Böden im Süden besonders um Werpeloh und Sögel (Plangebiet), häufiger anlehmig oder enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den reinen Sandböden Stieleichen-Birkenwälder, auf den lehmreicheren Böden Buchen-Traubeneichenwälder. Sie sind heute nur noch in kleinen Resten erhalten.

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

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

4.2.2.2 Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet ist Teil des Ortszentrums von Sögel und befindet sich zwischen der Sigiltrastraße im Osten und der Gartenstraße im Westen, südlich des örtlichen Friedhofs.

Der östliche Plangebietsteil wird von dem Gebäude des vorhandenen Lebensmittelmarktes und den vorgelagerten Stellplatzflächen und Zufahrtsbereichen eingenommen. Im südöstlichen Bereich dieses Plangebietsteiles befindet sich eine Gartenfläche, deren mittige Rasenfläche von Gehölzen wie z.B. Ilex, Taxus, Kirschlorbeer und Haselnuss umgeben ist. Der nordöstliche Bereich stellt sich als Rasenfläche dar. Das nördlich angrenzende Grundstück ist mit einer Scheinzypressenhecke vom Grundstück des Lebensmittelmarktes abgegrenzt.

Der westliche Plangebietsteil wird überwiegend von einer halbruderalen Gras- und Staudenflur eingenommen, die randlich von vorhandenen Gehölzstrukturen begrenzt wird. Ein flächiger Gehölzbestand im südwestlichen Bereich setzt sich aus Kirschen, einzelnen Fichten, Haselnuss, verschiedenen Rosen und Einzelexemplaren der Esskastanie zusammen. Derartig zusammengesetzte Gehölzstrukturen begrenzen auch die Plangebietsfläche zum westlich angrenzenden Gartenbereich. Südlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes befindet sich ein Wall, der mit Feldahorn bestanden ist.

Am nördlichen Rand der Plangebietsfläche verläuft ein „Trampelpfad“, der entlang des nördlich angrenzenden Friedhofsgeländes von einer Buchenhecke begleitet wird.

Das Landschaftsbild wird hier, in nördliche Richtung von dieser Buchenhecke und der Einzelbaumstruktur des Friedhofs geprägt. In südliche Richtung wird das Landschaftsbild durch den auf dem angrenzenden Grundstück vorhandenen Gehölzbestand bestimmt.

Das Plangebiet besitzt im Hinblick auf das Landschaftsbild aufgrund der Lage im Ortszentrum und der bereits vorhandenen intensiven Nutzung durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt und den vorgelagerten Stellplatzflächen keine besondere Bedeutung hinsichtlich Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

4.2.2.3 Boden / Wasserhaushalt / Altlasten

a) Boden

Gemäß Kartenserver des LBEG (Bodenkarte von Niedersachsen 1 : 50.000) liegt im Bereich des Plangebietes ein mittlerer Podsol als Bodentyp vor.

Der Podsol besitzt ein geringes Ertragspotenzial und ist beregnungsbedürftig. Weitere Charakteristika sind ein geringes Wasser- und Nährstoffspeichervermögen, eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, eine geringe Pufferkapazität und eine Auswaschgefährdung gegenüber Nähr- und

Schadstoffen. Der Boden ist weniger verdichtungsempfindlich. Es besteht eine Erosionsgefahr durch Wind.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

b) Wasserhaushalt

Innerhalb und angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine natürlich oder anthropogen entstandenen Oberflächengewässer.

Gemäß Kartenserver des LBEG (Hydrogeologische Karte von Niedersachsen 1 : 200.000) liegt im Bereich des Plangebietes eine Grundwasserneubildungsrate von 201 – 250 mm im Jahr vor. Das Schutzpotenzial gilt aufgrund der Beschaffenheit der anstehenden Gesteine und ihrer Mächtigkeit im Hinblick auf ihr Vermögen, den oberen Grundwasserleiter vor der Befrachtung mit potenziellen Schadstoffen zu schützen als „gering“. Das Grundwasser gilt dort als gut geschützt, wo gering durchlässige Deckschichten über dem Grundwasser die Versickerung behindern und wo große Flurabstände zwischen Gelände und Grundwasseroberfläche eine lange Verweilzeit begünstigen.

Beim Schutzgut Wasser ist ein besonderer Schutzbedarf gegeben, da die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel über 200 mm/a liegt.

Quelle: www.lbeg.niedersachsen.de

c) Altlasten

Der Gemeinde liegen zurzeit keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, dass sich im Geltungsbereich des Plangebietes Böden befinden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

4.2.2.4 Klima / Luft

Das Plangebiet liegt klimatisch in der maritim-subkontinentalen Flachlandregion und ist der grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geest zuzuordnen. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuss von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

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

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

Die Luftqualität gilt im Emsland als vergleichsweise gut bzw. unterscheidet sich wenig von anderen ländlichen Gebieten in Niedersachsen. Lokal erzeugte Emissi-

onen erreichen die Grenzwerte (nach Technischer Anleitung zur Reinhaltung der Luft) auch nicht annähernd. Kleinräumige Belastungen durch vielbefahrene Straßen oder hohe Tierkonzentrationen können aber vorkommen.

(Quelle: Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland, 2001)

4.2.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Heutige potenziell natürliche Vegetation (PNV)

Nach der Karte der potenziell natürlichen Vegetationslandschaften Niedersachsens auf der Grundlage der Bodenübersichtskarte (1:50.000) würde sich das Plangebiet bei einer vom Menschen unbeeinflussten Entwicklung zu einem Drahtschmielen-Buchenwald des Tieflandes entwickeln.

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

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

Biotoptypen

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (DRACHENFELS, 2016). Der jeweilige Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 3.

Halbruderale Gras- und Staudenflur (UH)

Der westliche Teil der Plangebietsfläche stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (November 2017) als halbruderale Gras- und Staudenflur dar. In der überwiegend grasreichen Vegetationsdecke sind krautige Pflanzen wie z.B. Goldrute, Beifuß, Rainfarn und Brennnessel vertreten. Zudem sind Brombeer- und Rosengebüsche sowie natürlicher Aufschlag der hier vorkommenden Gehölze und Bäume in Teilbereichen zu finden. Die halbruderale Gras- und Staudenflur wird aufgrund der relativen Kleinflächigkeit und der Lage im Ortszentrum mit dem **Wertfaktor 2 WF** bewertet.

Siedlungsgehölz heimischer Baumarten (HSE)

Vor allem im südwestlichen Bereich des westlichen Plangebietsteiles befindet sich ein Siedlungsgehölz, welches sich aus Kirschen, Birken, Eiche, Haselnuss, Esskastanien und vereinzelt Fichten zusammensetzt. Einige Bäume sind bis in den Kronenbereich mit Efeu berankt. Dieser Gehölzbestand begrenzt die Plangebietsfläche auch in westliche Richtung zum angrenzenden Gartenbereich. Südlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes befindet sich ein Wall, der mit noch jungen

Exemplaren vom Feldahorn bestanden ist. Diese Siedlungsgehölze werden entsprechend dem Städtetagmodell dem **Wertfaktor 3 WF** zugeordnet.

Vorhandene befestigte Flächen (X)

Der östliche Plangebietsteil ist zum überwiegenden Anteil bereits bebaut und versiegelt. Das hier vorhandene Gebäude des Lebensmittelmarktes und die vorgelagerten Stellplatzflächen und Zufahrtsbereiche werden als für den Naturhaushalt wertlose Flächen dem **Wertfaktor 0 WF** zugeordnet.

Gartenfläche (PHZ)

Der südöstliche Bereich des östlichen Plangebietsteiles stellt sich als Gartenfläche dar. Die mittig liegende Rasenfläche ist von Gehölzen wie z.B. Ilex, Taxus, Kirschlorbeer und Haselnuss umgeben. Der nordöstliche Bereich, angrenzend zur vorhandenen Stellplatzanlage, stellt sich als Rasenfläche dar. Diese Bereiche werden entsprechend dem Städtetagmodell mit dem **Wertfaktor 1 WF** bewertet.

Sigiltrastraße (OVS)

Die Sigiltrastraße bildet den östlichen Rand des Plangebietes. Da sich für die Straßenverkehrsfläche keine Veränderung durch die vorliegende Planung ergibt, geht die Fläche nicht in die Eingriffs- und Kompensationsermittlung mit ein.

Fauna (Artenschutz)

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,

- b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:
besonders geschützte Arten, die
 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Situation im Plangebiet

Die Plangebietsfläche befindet sich im Ortszentrum von Sögel. Der östliche Plangebietsteil wird von dem Gebäude des vorhandenen Lebensmittelmarktes und den vorgelagerten Stellplatzflächen und Zufahrtsbereichen eingenommen. Die westlich des vorhandenen Lebensmittelmarktes gelegenen Flächen befinden sich in einem weitgehend ungenutzten ruderalen Zustand.

Um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dieser Planung zu erhalten, wurde durch das Büro Sinning, Wildenloh, eine Potenzialabschätzung für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Hierzu erfolgten zwei Geländebege-

hungen im Jahr 2018, die Aussagen über das Potenzial der zu überbauenden Fläche für Brutvögel und Fledermäuse ermöglichen.

Brutvögel

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 15 Arten kartiert, wobei die Arten Dohle, Haussperling, Rabenkrähe und Mauersegler ohne revieranzeigendes Verhalten festgestellt wurden und im Rahmen der Potenzialanalyse als Nahrungsgast oder nur überfliegend eingestuft wurden. Alle anderen Arten zeigten Reviergesang oder ein warnendes Verhalten (Blaumeise und Mönchsgrasmücke), wobei die Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zaunkönig direkt im Untersuchungsgebiet beobachtet werden konnten. Garten-grasmücke, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke und Zilpzalp wurden in der angrenzenden Umgebung zum UG festgestellt. Eine besondere Habitatqualität, die auf anspruchsvollere Arten hinweisen würde, konnte nicht festgestellt werden.

Fledermäuse

Die Bäume im UG haben überwiegend geringe Stammdurchmesser und ein geringes Höhlenpotenzial. Bei den angrenzend wachsenden älteren Buchen ist das Höhlenpotenzial ebenfalls eher gering, da Buchen nicht zur ausgeprägten Höhlenbildung neigen. Dennoch sind angrenzend Baumhöhlen mit Fledermausquartierpotenzial nicht auszuschließen. Im UG selbst stellen lediglich die Wohngebäude an der Gartenstraße ein gewisses Quartierpotenzial dar. Die übrige Fläche dürfte für Fledermausquartiere ungeeignet sein. Ein essentielles Jagdhabitat kann in Abgleich mit der unmittelbaren Umgebung nicht festgestellt werden.

4.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Gemeinde Sögel sind innerhalb des Geltungsbereichs sowie in der Umgebung keine baulichen Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen oder Bodendenkmale darstellen, bekannt. Es sind keine sonstigen wertvollen Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

4.3 Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die im Plangebiet bislang bestehende Nutzung (Verbrauchermarkt) fortgeführt bzw. könnte ein Neubau im Rahmen einer Beurteilung nach § 34 BauGB entstehen. Dabei wäre auch die weitere Versiegelung von Flächen denkbar. Eine Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb bzw. die Schaffung eines Einkaufszentrums könnte jedoch nicht umgesetzt werden.

Für die angrenzend bestehende Bebauung würde die derzeitige Immissionssituation erhalten bleiben.

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

4.4 Prognose

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Auswirkungen der Bau- und der Betriebsphase)

4.4.1 Auswirkungen auf den Menschen / Immissionsschutz

Bei der Bewertung der Auswirkungen der Planung auf den Menschen ist zu unterscheiden zwischen den Auswirkungen, die durch das geplante Baugebiet in der Nachbarschaft, d.h. insbesondere an benachbarten Wohnnutzungen, zu erwarten sind und den Auswirkungen, die durch vorhandene Immissionen auf die geplante Nutzung einwirken. Von Belang sind dabei, bezogen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die Wohn- und Arbeits- sowie die Erholungsfunktionen.

4.4.1.1 Einwirkungen in das Plangebiet

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 4.2.1.2 stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet (z.B. Staub, Erschütterungen, Licht und Wärme) dar. Zudem soll das Plangebiet rein gewerblich genutzt werden, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

4.4.1.2 Auswirkungen auf das Wohn- und Arbeitsumfeld

Bauphase

Während der Bauphase ist insbesondere mit akustischen Auswirkungen und im Einzelfall mit Staubemissionen zu rechnen. Solche Immissionen sind regelmäßige Begleiterscheinungen bei der Entwicklung urbaner Standorte bzw. von Baumaßnahmen. Sie sind jedoch während der Entstehungsphase (Bautätigkeit, Bauverkehr) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten. Zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbelastungen ist die „Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ (August 1970) zu beachten.

Für die Bauphase wird der bestehende Markt weitergeführt und die Erreichbarkeit des geplanten Geschäftsneubaus von Westen über die Gartenstraße sichergestellt. Der Eigentümer des westlich angrenzenden Grundstücks (Flurstück Nr. 93/5) ist auch Eigentümer der westlichen Teilfläche im Plangebiet und mit dieser Vorgehensweise einverstanden.

Betriebsphase

Optisches Erscheinungsbild

Durch die entstehenden Baukörper ergeben sich für den Menschen auch optische Auswirkungen. Da das Plangebiet als Teil des Ortskernbereichs bereits teilweise bebaut und von Bebauung umgeben ist und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen an die im Gebiet und umliegend vorhandenen Gebäudehöhen angepasst wird, sind erhebliche negative Auswirkungen nicht zu erwarten.

Aus dem gleichen Grund sind auch unzumutbare Auswirkungen auf die Nachbarschaft in Folge des Erscheinungsbildes (erdrückende Wirkung) oder die Verschattung durch Baukörper nicht anzunehmen.

Lärmemissionen (Anlage 4)

Der im östlichen Bereich des Plangebietes bestehende Lebensmittelmarkt mit Bäckerei soll in den westlichen Teil verlegt und in diesem Zuge erweitert werden. Ergänzend sollen im neuen Marktgebäude zwei weitere Fachmärkte angesiedelt werden. Die Planung soll innerhalb eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 BauNVO (SO) umgesetzt werden. Das bisherige Marktgebäude soll nach der Realisierung abgerissen werden.

Dem Markt nach Osten vorgelagert befinden sich Stellplätze bzw. diese werden hier ergänzt. Die Anlieferung des Neubaus ist an dessen Nordseite vorgesehen.

Für die Planung wurde eine Ermittlung und Bewertung der Lärmsituation erforderlich. Ein entsprechendes Sachverständigengutachten wurde von der Zech Ingenieurgesellschaft GmbH Lingen erstellt (Anlage 4: Schallgutachten vom 21.01.2019). Das Gutachten stellt eine Machbarkeitsprüfung dar, ob eine Realisierung des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht möglich ist.

Als maßgebliche Immissionsorte (IP 1-10, Anlage 4) wurden die nächstgelegenen Wohngebäude nördlich, südlich und westlich des Plangebietes entsprechend ihrer Lage im Ortszentrum mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm betragen für Mischgebiete 60/45 dB(A) tags/nachts. Die Immissionsrichtwerte entsprechen auch den Orientierungswerten der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Stand: Juli 2002), die nach Anlage 1 der DIN 18005-1 im Rahmen der städtebaulichen Planung anzustreben sind.

Die Erschließung der Flächen für den Kunden- und den Zulieferverkehr erfolgt unverändert von Osten über die Sigiltrastraße. Die Freiflächen im geplanten Sondergebiet werden fast vollständig als Zufahrtsbereich und für Stellplatzflächen genutzt.

In dem Lärmgutachten wurden für die Ermittlungen folgende betriebsbedingte Emissionsquellen berücksichtigt bzw. folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Hauptanlieferungszone an der nördlichen Gebäudeseite (übliche Bauausführung mit dreiseitig eingehaustem Rampentisch, Anlieferungsverkehr durch LKW, teilweise mit Kühlaggregat, ausschließlich während der Tagzeit),
- Anlieferung der übrigen Verkaufsflächen (Bäckerei, Elektro, etc.) durch LKW bzw. Kleintransporter über den Kundenparkplatz,
- Keine Anlieferung zwischen 20 bis 6 Uhr,
- Kunden- und Mitarbeiterparkplatznutzung tagsüber von 6 bis 22 Uhr. Während des Nachtzeitraums (22 bis 6 Uhr) nur vereinzelte An- und Abfahrten,

- Kälte- und Lüftungsanlagen (oberhalb des Anlieferungsbereichs) sowie einen Schneckenverdichter (Kartonpresse) im Bereich der Rampe,
- 2 Sammelboxen für Einkaufswagen im Freibereich und
- Müllentsorgung (Container im Anlieferungsbereich, maximal 1 Containerwechsel tags).

Da eine Anlieferung auf den Tagzeitraum beschränkt wird, werden nachts nur die technischen Anlagen des Marktes (Lüftungsanlage / Kühlung) betrieben.

Die Bäckerei soll zusätzlich an Sonn- und Feiertagen tagsüber öffnen. Aufgrund der insgesamt geringeren Geräuschemissionen gegenüber werktags (geringe Kundenfrequentierung, keine Anlieferung bei den Märkten) ist die Geräuschsituation gegenüber dem übrigen Zeitraum untergeordnet und wurde nicht weiter betrachtet.

Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschemissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm).

Die Berechnungen (s. Anlage 4) ergaben, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind:

- Eine Nutzung der Stellplätze am nördlichen und südöstlichen Rand während der Nachtzeit ist nicht zulässig. Die Stellplätze sind entsprechend zu beschildern.
- Einschränkung aller Anlieferungen auf den Tagzeitraum.
- Es sind geräuscharme Einkaufswagen mit Gummibereifung einzusetzen.
- Für geräuschintensivere Einzelanlagen (Kälte- und Lüftungsanlagen, Schneckenverdichter) sind maximale Schallleistungspegel entsprechend den Vorgaben des Schallgutachtens einzuhalten.

Unter diesen Bedingungen wird durch das Vorhaben der Immissionsrichtwert (IRW) am nächstgelegenen Wohnhaus nördlich des Plangebietes an dessen Süd- und Südwestseite (IP 6 und 7) im Wesentlichen erreicht. An den übrigen Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte tags/nachts um 1 bis 18 dB (A) unterschritten. Bei einer Unterschreitung um 10 dB (A) befinden sich die Immissionspunkte nach der TA Lärm bereits nicht mehr im schalltechnischen Einwirkungsreich der Anlage.

Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten gemäß Kap. 5 des Lärmgutachtens (siehe Anlage 4, S. 21):

Immissionsort / Gebietseinstufung*	Immissionsrichtwert (IRW) in dB (A) tags/nachts	Beurteilungspegel in dB (A) tags/nachts	Unterschreitung der IRW in dB tags/nachts
IP 1 – MI	60/45	55 / 42	- 5 / - 3
IP 2 – MI	60/45	57 / 44	- 3 / - 1
IP 3 – MI	60/45	55 / 41	- 5 / - 4
IP 4 – MI	60/45	54 / 41	- 6 / - 4
IP 5 – MI	60/45	56 / 42	- 4 / - 3
IP 6 – MI	60/45	59 / 45	- 1 / 0
IP 7 – MI	60/45	59 / 44	- 1 / - 1
IP 8 – MI	60/45	57 / 43	- 3 / - 2
IP 9 – MI	60/45	44 / 42	- 16 / - 3
IP 10 – MI	60/45	42 / 39	- 18 / - 6

*MI Mischgebiet (örtliche Lage der IP, s. Anlage 4, Beilage Nr. 2)

Bei der Ermittlung der Emissionspegel wurden ggf. erforderliche Zuschläge (z.B. Ton-, Impulshaltigkeit), Fremdgeräuschkorrekturen sowie ggf. erforderliche Ruhezzeitenzuschläge oder meteorologische Korrekturen bereits berücksichtigt.

Laut Gutachten sind durch die geplante Markterweiterung bei Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen bzw. Regelungen aus schalltechnischer Sicht somit keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Da der Beurteilung der Lärmimmissionen ein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden. Der zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen an den benachbarten Wohnnutzungen erforderliche Lärmschutz kann somit auf Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

4.4.1.3 Erholungsfunktion

Das Plangebiet ist als Teil der zentralen Ortslage von Sögel teilweise bebaut und vollständig von Bebauung und öffentlichen Einrichtungen umgeben. Die Naherholungsfunktion ist aufgrund der Lage im Ortskernbereich und der umliegend vorhandenen Nutzungen gering.

Von Bedeutung können jedoch die am Südrand vorhandenen Gehölzstrukturen sein. Diese können bei der Erweiterung des Marktgebäudes nicht sinnvoll erhalten werden. Südlich und nördlich des Plangebietes verbleiben jedoch im Bereich der

angrenzenden Flächen Gehölzstrukturen, die das Landschaftsbild hier im Ortszentrum besonders prägen und die Aufenthaltsqualität in der Ortslage erhalten.

4.4.1.4 Risiken für die menschliche Gesundheit

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Zunahme der Gefährdung der Bevölkerung kommt.

4.4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

4.4.2.1 Landschaftsbild / Ortsbild

Bauphase

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen durch Baumaschinen bzw. Baugeräte oder -hilfsmittel wie z.B. Baukränen oder auch Baugerüsten zu rechnen. Auch durch die Lagerung verschiedener Baumaterialien kann es zu Beeinträchtigungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes kommen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen beim Bau derartiger Betriebe bzw. Baukörper. Sie sind während der Entstehungsphase (Bautätigkeit) unvermeidbar und nur zeitlich begrenzt zu erwarten.

Betriebsphase

Das Orts- und Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes weist aufgrund der Lage im Ortszentrum, der umgebenden Bebauung und der bereits vorhandenen intensiven Nutzung durch den vorhandenen Lebensmittelmarkt sowie die vorgelagerten Stellplatzflächen in der jetzigen Ausprägung keine besondere Bedeutung auf. Wertvolle Elemente des Landschaftsbildes sind jedoch die am südlichen Plangebietsrand vorhandenen Gehölzstrukturen, die mit dem südlich unmittelbar angrenzend vorhandenen Gehölzbestand in den angrenzenden Gärten zusammen einen Grünbereich im Ortszentrum bilden.

Mit der vorliegenden Planung wird im Wesentlichen bereits bebaute bzw. versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Im westlichen Plangebietsteil werden eine halbruderaler Fläche aber auch Gehölzstrukturen überplant. Der Verlust dieser Gehölzstrukturen führt jedoch aufgrund des unmittelbar südlich angrenzend vorhandenen Gehölzbestandes, der sich außerhalb des Geltungsbereichs befindet und somit erhalten bleibt, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch den im westlichen Plangebietsteil entstehenden Baukörper des neuen Lebensmittelmarktes hervorgerufen. Mit der vorliegenden Planung wird jedoch ein im Ortszentrum vorhande-

ner Einzelhandelsbetrieb ersetzt und gleichzeitig erweitert. Durch die Begrenzung der Bauhöhe, die sich der Höhe der umgebenden Bebauung anpasst, werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitestgehend vermieden. Des Weiteren werden die vorhandenen Gehölzbestände südlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereiches zu einer Einbindung des entstehenden Baukörpers in das Landschaftsbild beitragen.

4.4.2.2 Fläche / Boden / Wasser

Fläche

Mit der vorliegenden Planung wird ein im Ortszentrum vorhandener Lebensmittelmarkt ersetzt und gleichzeitig erweitert. Hierfür wird im östlichen Bereich auf eine bereits in Anspruch genommene und im Wesentlichen versiegelte Fläche zurückgegriffen. Bei der für die Erweiterung im westlichen Bereich neu in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine innerörtliche und damit ebenfalls bereits anthropogen beeinflusste Fläche. Die Flächeninanspruchnahme ist insgesamt gering, ebenso ist die Wertigkeit der Fläche, aufgrund ihrer Lage im Ortskern von Sögel, eher gering.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird am vorhandenen Standort durch die geplante Erweiterung an die aktuellen Erfordernisse eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Einzelhandelsbetriebes angepasst und damit die Grundzentrumsfunktion gestärkt sowie die Grundversorgung der Bevölkerung im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel dauerhaft gesichert.

Boden/Wasser

Bauphase

Durch das Freimachen des Baufeldes und das damit verbundene Abschieben des vorhandenen Oberbodens sowie durch evtl. kurzzeitig erforderliche Wasserhaltungsmaßnahmen können sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch regelmäßige Begleiterscheinungen beim Bau derartiger Betriebe bzw. Baukörper.

Die mit der vorliegenden Planung verursachten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden können innerhalb des Geltungsbereichs nicht kompensiert werden. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen ist die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung und dem erheblichen Stellplatzbedarf ist von einer nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen auszugehen, so dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist.

Um bei der Oberflächenentwässerung die Auswirkungen einer zusätzlichen Bebauung auf den Grundwasserstand jedoch möglichst gering zu halten und um eine Verschärfung der Abflusssituation zu vermeiden, soll das im Plangebiet zusätz-

lich anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeleitet werden. Mit dieser geplanten Zurückhaltung bzw. zeitversetzten Ableitung des Oberflächenwassers werden Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes weitestgehend vermieden.

Durch die Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

Betriebsphase

Der Eingriff in den Boden- und Grundwasserhaushalt wird in erster Linie durch die künftige Versiegelung hervorgerufen. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen, verloren.

Mit dem Bau eines Lebensmittelmarktes als Ersatz und Erweiterung eines vorhandenen Marktes im Ortszentrum wird die Inanspruchnahme einer bisher unbeplanten Freifläche am Siedlungsrand vermieden.

Aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Funktion wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf grünordnerische Festsetzungen in Form von Anpflanzungen, die zu einem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Bodens beitragen würden, verzichtet.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben somit erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind daher externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der zukünftigen Bebauung geht darüber hinaus Versickerungsfläche verloren. Die Grundwasserneubildung wird in den überbauten Bereichen generell verringert.

Da innerhalb der Plangebietsfläche von einer nahezu vollständigen Versiegelung der Flächen auszugehen ist, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) im Plangebiet zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeleitet werden.

Durch diese geplante Zurückhaltung bzw. zeitversetzte Ableitung des Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vermieden werden.

Durch die Bereitstellung externer Kompensationsflächen werden sich zusätzlich positive Auswirkungen für das Schutzgut Wasser ergeben, sodass insgesamt durch die Planung keine erheblichen negativen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.4.2.3 Klima / Luft

Bauphase

In der Bauphase wird sich kurzzeitig z.B. für die Anlieferung von Baustoffen und für die notwendigen Bauarbeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen einstellen. Dieses kann grundsätzlich den Klimawandel begünstigen. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes und des begrenzten Zeitraumes der Bauarbeiten, sind hier erhebliche Auswirkungen auf das Klima jedoch nicht zu erwarten.

Betriebsphase

Durch die Versiegelung des Bodens und dem damit verbundenen Verlust an Vegetationsfläche kommt es kleinräumig zu einer stärkeren und schnelleren Erwärmung. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Ortszentrum und der vorgesehenen Versiegelung wirkt sich die Bebauung negativ auf das Schutzgut aus. Freifläche im Ortszentrum, als Frischluftentstehungsgebiet, wird reduziert.

Die angrenzenden, außerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände bzw. Baumstrukturen bleiben jedoch als wertvolle Elemente für das Kleinklima und die Luftqualität von der Planung unberührt.

Aufgrund der Größe der versiegelbaren Fläche verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens innerhalb des Plangebietes. Zur vollständigen Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Mit der Bereitstellung externer Kompensationsflächen, die in erster Linie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erforderlich sind, werden gleichzeitig auch erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft ausgeglichen bzw. extern kompensiert.

Insgesamt verbleiben somit keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.4.2.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird überwiegend durch die Überplanung einer ruderalen Freifläche sowie einzelner Gehölzstrukturen im westlichen Plangebietsbereich verursacht.

Artenschutzprüfung

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d.h. die streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

Welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zu rechnen sind, ist in § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG geregelt:

- besonders geschützte Arten:
 - a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (Abl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318 / 2008 (Abl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind,
 - b) Nicht unter Buchstabe a fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) europäische Vogelarten,
 - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind;
- streng geschützte Arten:

besonders geschützte Arten, die

 - a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
 - b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
 - c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2aufgeführt sind;

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffsbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EG-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Ausnahme- und Befreiungsmöglichkeiten

Gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG können im Einzelfall von den nach Landesrecht zuständigen Behörden weitere Ausnahmen von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zugelassen werden. Dies ist u. a. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art möglich.

Eine Ausnahme darf jedoch nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art

nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weitergehende Anforderungen enthält.

Artenschutzrechtliches Fazit und Empfehlungen der vorliegenden Potenzialanalyse (Anlage 5)

Mit der vorliegenden Planung gehen innerhalb des Untersuchungsgebietes (UG) wenige Reviere von Brutvögeln verloren, die in der Umgebung im räumlichen Zusammenhang weiterhin Reviere besetzen werden. Es handelt sich um weit verbreitete Arten, die keine besonderen Habitatansprüche haben. Dies gilt auch für die Gartengrasmücke, die als einzige Art des UG mit dem Status „Vorwarnliste“ versehen ist. Die Umsetzung der Planung stellt demnach keinen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Für Fledermäuse wird allenfalls ein Teil des Jagdlebensraumes eingeschränkt, da anzunehmen ist, dass sich die Insektenproduktion der Fläche durch den erhöhten Versiegelungsgrad reduziert. Die Fläche wird aber weiterhin zur Jagd genutzt werden. Da für die Fläche insgesamt nur ein sehr geringes Potenzial für Fledermausquartiere festgestellt wurde, ist der Eingriff nicht als erheblich anzusehen.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Beachtung einer Bauzeitenregelung für Vögel nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich wären insbesondere die Vorkommen von Höhlenbrütern und Arten mit großen Horsten zu betrachten, da diese wiederkehrend genutzte Brutplätze aufsuchen. Im vorliegenden Fall ist als Höhlenbrüter lediglich die (regelmäßig in Nistkästen brütende) Blaumeise festgestellt worden. Die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang auch für die Blaumeise erhalten bleiben. Allerdings dürfen die Rodung der Gehölze und die Bauflächenfreimachung nicht während der Brutzeit stattfinden, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September. Wenn die Bauzeitenregelung eingehalten wird, werden die Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 durch eine Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt. Ab dem 1. Juli eines Jahres könnte eine ökologische Baubegleitung eine vorzeitige Freigabe zur Rodung ermöglichen. Für Fledermäuse wäre lediglich der Abriss der Gebäude an der Gartenstraße relevant. Für die restliche Fläche ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

4.4.2.5 Wirkungsgefüge

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

Mit der Planung wird im westlichen Bereich des Plangebietes eine ergänzende Bebauung ermöglicht. Durch die Versiegelung geht eine innerörtliche Freifläche verloren, die Grundwasserneubildung und damit auch die Verdunstungsrate werden reduziert.

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des Plangebietes ist das Ortsbild bereits durch die im Gebiet und umliegend vorhandene Bebauung geprägt. Die geplante Bebauung soll sich an diese vorhandenen Bauhöhen anpassen. Im Übrigen werden die sich ergebenden Beeinträchtigungen auf externen Kompensationsflächen ausgeglichen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Planung das Wirkungsgefüge der Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht erheblich beeinträchtigt.

4.4.2.6 Risiken für die Umwelt

Mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ am vorliegenden Standort und der damit verbundenen Erweiterung bzw. Entstehung von Einzelhandelsnutzungen ist kein besonderes Unfall- und Katastrophenrisiko verbunden. Die Planung verursacht keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit und für das Ökosystem.

4.4.3 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter / Risiken für das kulturelle Erbe

Im Plangebiet und angrenzend sind der Gemeinde keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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).

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).“

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

4.4.4 Wechselwirkungen

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

Wie aus den vorangegangenen Kapiteln hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen, auf den überwiegenden Teil der

zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen.

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

4.4.5 Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben / benachbarter Plangebiete

In der näheren Umgebung bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes sind der Gemeinde keine weiteren Vorhaben oder andere Plangebiete bzw. Planungen bekannt oder vorgesehen, die durch Kumulierung mit der vorliegenden Planung zu größeren Umweltproblemen führen könnten.

4.4.6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorschriften

4.4.6.1 Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG / FFH-Gebiet (Natura 2000)

Für das Plangebiet selbst und das unmittelbare Umfeld des Plangebietes sind gemäß den Umweltkarten von Niedersachsen des Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz keine Schutzgebiete i.S.d. BNatSchG dargestellt. Auch liegt das Plangebiet nicht innerhalb oder angrenzend zu einem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) oder einem EU-Vogelschutzgebiet.

4.4.6.2 Besonderer Artenschutz

Unter Berücksichtigung, dass die Bauflächenvorbereitung und eine Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September stattfinden darf, kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

4.4.7 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 (6) Nr. 7 e BauGB) wird durch den Landkreis bzw. die Entsorgungsträger gewährleistet.

Die Nutzung von erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 (6) Nr. 7 f BauGB) zur Vermeidung weiterer Emissionen ist nicht erklärte Zielsetzung oder Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarenergie) soll jedoch möglich sein. Hierzu wird auch auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) verwiesen, welches am 1. Januar 2009 in Kraft ge-

treten ist. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

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

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

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. Energieeinsparverordnung, EEWärmeG u.ä.).

4.5 Maßnahmen

Zusammenfassung der geplanten Maßnahmen, mit denen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden sollen

4.5.1 Immissionsschutzregelungen

Unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. geplanten Nutzung wird das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt und durch die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes konkretisiert.

Von dem Vorhaben können insbesondere gewerbliche Geräuschemissionen ausgehen. Für das Plangebiet wurde daher die Machbarkeit des Vorhabens gutachterlich geprüft (Anlage 4). Danach sind unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung und den Regelungen zur Betriebsführung im Bereich der umliegenden Wohnbebauung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten.

Die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. In diesem Rahmen können auch die im Gutachten zugrunde gelegten erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden. Der zur Vermeidung von unzumutbaren Lärmbelastungen an

den benachbarten Wohnnutzungen erforderliche Lärmschutz kann somit auf Ebene der Baugenehmigung sichergestellt werden.

Im Übrigen stellt sich das Plangebiet als nicht erheblich immissionsbelastet dar. Zudem soll das Plangebiet rein gewerblich genutzt werden, sodass Schutzmaßnahmen für das Plangebiet nicht erforderlich sind.

4.5.2 Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Natur und Landschaft

Um Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft, insbesondere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes soweit wie möglich zu vermeiden, wird das im Plangebiet zusätzlich anfallende Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und sonstige Maßnahmen (z.B. Stauraumkanal) zurückgehalten und auf den natürlichen Abfluss gedrosselt der öffentlichen Regenwasserkanalisation zugeleitet. Mit der Einhaltung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und die Rodung der Gehölze werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Fauna vermieden.

4.5.3 Abhandlung der Eingriffsregelung

a) Zulässigkeit des Eingriffs

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

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

Der § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt das Verfahren bei Eingriffen in Natur und Landschaft im Verhältnis zum Baurecht. Sind auf Grund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt in § 1a (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) die entsprechenden Vorschriften auf. Danach heißt es in § 1a Abs. 3 BauGB: „Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“ und „ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Ermittlung des Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt nach diesen Vorschriften.

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

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

Weil auch andere für den Naturschutz wertvolle Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Sicherung und Verbesserung der Versorgungsstruktur und die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen bedeutsame öffentliche Belange sind, sind die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

b) Eingriffsbilanzierung

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

Hierfür wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

c) Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotopflächen aufgeführt, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen wurden in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben. Entsprechend dem Städtetagmodell wird den Biotopflächen des Plangebietes der jeweilige Wertfaktor zugeordnet.

Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Halbruderale Gras-u.Staudenflur (UH)	3.102 qm	2 WF	6.204 WE
Siedlungsgeh. heim. Baumarten (HSE)	1.830 qm	3 WF	5.490 WE
vorh. befestigte Fläche	3.447 qm	0 WF	0 WE
Gartenfläche (PHZ)	940 qm	1 WF	940 WE
Straßenverkehrsfläche (Sigiltrastr.)	605 qm	–	–
Gesamtfläche:	9.924 qm		
Eingriffsflächenwert:			12.634 WE

d) Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Aufgrund der zentralen Lage und der geplanten Nutzung der Plangebietsfläche als Lebensmittelmarkt mit den erforderlichen Nebenanlagen wird die Fläche vollständig als überbaubare bzw. versiegelbare Fläche benötigt, so dass sich innerhalb des Plangebietes keine Kompensationsmaßnahmen ergeben.

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

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet Einkaufszentrum (GRZ 1,0)	9.319 qm	0 WF	0 WE
Straßenverkehrsfläche (Sigiltrastr.)	605 qm	–	–
Gesamtfläche:	9.924 qm		
Kompensationswert:			0 WE

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich durch die vollständige Überbauung bzw. Versiegelung ein Kompensationswert von **0 WE**. Gegenüber dem Eingriffsflächenwert (**12.634 WE**) verbleibt ein Kompensationsdefizit von **12.634 WE**, sodass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

e) Externe Kompensationsmaßnahmen (Anlage 6)

Als externe Kompensationsfläche steht der Gemeinde Sögel das Flurstück 118/1 der Flur 20 in der Gemarkung Werpeloh zur Verfügung. Das Flurstück befindet sich ca. 4 km nordwestlich der Ortsmitte von Werpeloh, südwestlich der Kreisstraße 114. Von diesem Flurstück ist eine Teilfläche in der Größe von 18.894 qm als Kompensationsfläche entwickelt worden. Diese Teilfläche wurde als Ackerland genutzt und liegt inmitten eines größeren Waldkomplexes. Nach Begutachtung durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland war diese Ackerfläche für eine Erstaufforstung bzw. eine Ersatzaufforstung geeignet. Bei der Inanspruchnahme dieser Fläche zu Kompensationszwecken ist gemäß Schreiben des Landkreises Emsland vom 01.10.2013 eine Aufwertung um zwei Werteeinheiten (WE) von Ackerland (1 WE) zu Laubgehölzaufforstungsfläche (3 WE) möglich.

Die Teilfläche in der Größe von 18.894 qm wurde 2013/14 aufgepflanzt. Die Kompensation ist über eine Eintragung im Grundbuch gesichert.

Von dieser zur Verfügung stehenden Kompensation wurden folgende Werteeinheiten bereits zugeordnet:

- Bestattungswald Spahnharrenstätte 1.304 qm / 2.608 WE

Somit steht im Bereich der Teilfläche noch eine Kompensation in der Größe von 17.590 qm / 35.180 WE zur Verfügung.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 92 werden entsprechend dem verbleibenden Defizit 6.317 qm / 12.634 WE zugeordnet.

Im Bereich der Teilfläche steht somit noch eine Kompensation in der Größe von 11.273 qm / 22.546 WE für die Kompensation anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

f) Schlussbetrachtung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen externen Kompensationsmaßnahme geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt ausgeglichen und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

4.5.4 Maßnahmen nach sonstigen umweltbezogenen Regelungen

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

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

Erfordernis, Anlass und Ziel der Planung sind unter Punkt 1.2 beschrieben. Durch die Planung soll die Erweiterung eines bereits ansässigen Verbrauchermarktes im Zuge eines Neubaus ermöglicht werden. Die Nutzung soll durch weitere Einzel-

handelseinrichtungen ergänzt und die Stellplatzanlage erweitert werden. Für die Planung kann in Teilen auf bereits bebaute und damit stark anthropogen beeinflusste Flächen zurückgegriffen werden. Der Einzelhandelsstandort wird innerhalb der zentralen Ortslage lediglich geringfügig um das unbedingt erforderliche Maß erweitert.

Die Gemeinde Sögel ist daher der Auffassung, dass der Bodenschutzklausel sowohl im Hinblick auf die erforderliche Gebietsausweisung als auch im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung ausreichend Rechnung getragen ist. Der entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann auf einer externen Kompensationsfläche ausgeglichen werden.

4.6 Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstabe j BauGB

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Im Plangebiet sind daher keine Auswirkungen, aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

4.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativprüfung)

Bei der Alternativprüfung sind die Ziele und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Gesetzgeber hat damit klargestellt, dass es im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht um Standortalternativen an Standorten außerhalb des Plangebietes geht. Zu prüfen sind nur plankonforme Alternativen, ob die Planungsziele auch in anderer oder schonenderer Weise umgesetzt werden könnten (vgl. Muster Einführungserlass zum EAG-Bau Fachkommission Städtebau am 1. Juli 2004 oder U. Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, RN 491 VHW-Verlag August 2004).

Wie beschrieben, dient die vorliegende Planung der Erweiterung eines ansässigen Lebensmitteleinzelhandelbetriebes. Der vorhandene Betrieb befindet sich innerhalb der zentralen Ortslage von Sögel und ist, einschließlich der westlichen Erweiterungsfläche, Bestandteil des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Entwurfsstand) für die Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum „Ortskern“ definierten Bereiches. Der Bereich stellt somit einen Versorgungsschwerpunkt im Hauptsiedlungsbereich von Sögel dar.

Im Konzept wurde der westliche, derzeit noch unbebaute Bereich des Plangebietes konkret als Potenzialfläche für eine marktgerechte Erweiterung des im östlichen Bereich ansässigen Betriebes angesehen. Dies soll nun durch einen erweiterten Neubau umgesetzt werden.

Die Erweiterung beschränkt sich unter Berücksichtigung der für die geplanten Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, wie Stellplätze, Zufahrten, Anlieferungs-

zone etc., die am vorliegenden Standort im Verbund genutzt werden können, auf das unbedingt erforderliche Maß.

Die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes dient im Wesentlichen der inneren Neuausrichtung und einem marktgerechten Ausbau. Die Funktion dieses Standortes und des Ortszentrums wird durch die Geschäftserweiterung und durch ergänzend vorgesehene Nutzungen (Café, Elektronikfachmarkt, weiterer kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb) gestärkt.

Im Ergebnis stellt die gewählte Erweiterungsfläche somit die städtebaulich sinnvollste Lösung dar. Alternativen zur vorliegenden Planung bestehen somit nicht.

4.8 Zusätzliche Angaben im Umweltbericht

4.8.1 Methodik

Die Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft erfolgte verbalargumentativ. Im Rahmen der Eingriffsregelung kam die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages“ (2013) zur Anwendung.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist 2018 durch das Büro Sinning eine Potenzialabschätzung der Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt worden.

Die mit dem geplanten Vorhaben zu erwartende Lärmsituation wurde nach dem vorliegenden Gutachten der Zech Ingenieurgesellschaft bewertet. Die Beurteilung der gewerblichen Geräuschimmissionen erfolgte entsprechend den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) nach der Technischen Anleitung für Lärm (TA Lärm). Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die Ermittlung von Verkehrsimmissionen oder landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen war nicht erforderlich.

4.8.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt auf Flächen, die der Gemeinde dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Gemeinde wird nach Anfangskontrollen im ersten und dritten Jahr nach der Durchführung der Kompensationsmaßnahme regelmäßig, d.h. alle 5 Jahre, eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen.

4.8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Nachfolgenden werden die aus der Planung resultierenden Auswirkungen in Bezug auf die Umwelt und ihre Erheblichkeit zusammengefasst dargestellt.

Durch die geplante Ausweisung eines Standortes für großflächigen Einzelhandel ergeben sich Veränderungen der Gestalt oder Nutzung der Grundflächen im Plangebiet. Diese sind jedoch bei Städtebauprojekten i.d.R. immer gegeben.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet Teil des Ortszentrums von Sögel und im östlichen Bereich mit einem Marktgebäude sowie vorlagerten Stellplätzen bebaut. Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich daher im Wesentlichen auf die geplante Erweiterungsfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Durch den hier vorgesehenen Marktneubau auf einer innerörtlichen Fläche wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Aufgrund der geplanten Rückhaltung bzw. der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung werden extern ausgeglichen.

Die faunistische Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung des angegebenen Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung, insbesondere für die Fäll- und Rodungsarbeiten, artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind durch die geplante Markterweiterung und die zusätzlichen Stellplatzflächen unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Da der Beurteilung der Lärmimmissionen eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind unverträgliche Einwirkungen auf das Plangebiet (z.B. Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen) nicht zu erwarten.

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

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

4.8.4 Referenzliste/Quellenverzeichnis

- DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ (Ausgabe Juli 2002)
- Bleibblatt 1 zur DIN 18005 -1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung – Berechnungsverfahren, Ausgabe Mai 1987
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Ausgabe August 1998
- Sophie Meisel: Geographische Landesaufnahme M 1 : 200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)
- Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)
- Umweltkarten Niedersachsen des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz
- Karten des Naturraumpotenzials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)
- NIBIS® KARTENSERVEN, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie
- Heutige potenzielle natürliche Vegetationslandschaften Niedersachsens auf Basis der Bodenkundlichen Übersichtskarte 1 : 50.000, Inform. d. Naturschutz Niedersachsen 2003)
- Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016)
- Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

5 Abwägung

5.1 Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

5.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Zum vorliegenden Bebauungsplan der Gemeinde Sögel wurden von der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgetragen. Eine Abwägung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit war daher nicht erforderlich.

5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

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

Landkreis Emsland

Stellungnahmen vom 18.06.2018 und 12.06.2019

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Stellungnahmen zur Raumordnung und zum Artenschutz wurden berücksichtigt. Die raumordnerische Beurteilung durch den Landkreis hat ergeben, dass das geplante Vorhaben raumordnerisch verträglich ist.

Den städtebaulichen Bedenken des Landkreises, dass mit dem Bebauungsplan eine unzulässige vorhabenunabhängige Kontingentierung von Nutzungsoptionen festgesetzt wird, wird durch die Beschränkung der Nutzungen auf ein Einkaufszentrum, welches mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe „unter einem Dach“ vereint, Rechnung getragen. Das Vorhaben wird unter einheitlicher Bewirtschaftung durch einen Träger realisiert, der auch als Bauherr bei etwaigen Genehmigungsanträgen auftritt. Die im Einkaufszentrum zulässigen Nutzungen werden konkret aufgeführt und die zulässige Verkaufsflächengröße wird jeweils betriebsbezogen festgesetzt. Damit kann im Baugebiet nur ein Vorhaben realisiert werden, sodass die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist.

Der vorgetragenen Anregung, den Eingriff durch Bepflanzung der Stellplatzfläche zumindest teilweise im Plangebiet zu kompensieren, wird nicht gefolgt, um dem geplanten Vorhaben keinen zu starren Rahmen vorzugeben. Dem Naturausgleich und dem Klimaschutz wird durch die geplante Bepflanzung der externen Kompensationsfläche ebenfalls Rechnung getragen. Eine Begrünung der Stellplatzfläche wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aufgezeigt und kann als Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden.

Industrie- und Handelskammer

Stellungnahmen vom 06.06.2018 und 17.06.2019

Nach Auffassung der Industrie- und Handelskammer ist die Zulässigkeit der im Plangebiet vorgesehenen Vorhaben aus raumordnerischer und städtebaulicher Sicht gegeben. Von der IHK wird eine marktgerechte Arrondierung von Sortimenten im Bereich der Ortslage des Grundzentrums Sögel grundsätzlich begrüßt.

Forstamt Weser-Ems

Stellungnahme vom 14.06.2019

Das Forstamt Weser-Ems äußerte keine grundsätzlichen Bedenken. Zur süd-östlichen Waldangrenzung sollte bei den Baumaßnahmen aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von ca. 30 m (durchschnittliche Baumlänge) eingehalten werden.

Bei der angrenzenden Fläche handelt es sich um eine ehemalige Nutzgartenfläche inmitten der Ortslage Sögel, die bereits jetzt direkt an bestehende Bebauung angrenzt und zu der auch der bestehende Markt einen deutlich geringeren Abstand aufweist. Für den Baumbestand inmitten der Ortslage ist daher bereits jetzt die entsprechende Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen.

Ein besonderer Abstand mit Gebäuden ist nach Auffassung der Samtgemeinde Sögel für den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gehölzbestand somit nicht erforderlich, da von Bäumen gegenüber Gebäuden keine besonderen Gefahren ausgehen, die über das normale Maß hinausgehen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Stellungnahme vom 13.05.2019

Das Bundesamt gab an, dass sich das Plangebiet in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 befindet. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Die Immissionen des Schießplatzes der WTD 91 werden als Vorbelastung anerkannt und es wird auf diese Bestandssituation hingewiesen.

5.2 Abwägungsergebnis

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

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

Da mit der Planung zum Teil auf bereits bebaute Flächen zurückgegriffen wird, ergeben sich zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter im Wesentlichen nur für die westliche Erweiterungsfläche.

Die durch die ergänzend geplante Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen wird den zu erwartenden Lärmemissionen teilweise durch die konkrete Bauausführung begegnet. Weitere erforderliche Maßnahmen (z.B. Regelungen zur Betriebsführung) können im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm sind in der Umgebung somit nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die insgesamt nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist nach Auffassung der Gemeinde, insbesondere im Verhältnis zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungsstruktur, vertretbar.

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

6 Verfahren

a) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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

b) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

c) Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 17.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019 im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

d) Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 02.07.2019.

Sögel, den 02.07.2019


Bürgermeisterin




Gemeindedirektor

Anlagen

1. Örtliche Gegebenheiten - Luftbild
2. Verträglichkeitsanalyse
2a Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeit
3. Plangebiet –Biotoptypen-
4. Schalltechnischer Bericht
5. Potenzialanalyse Brutvögel und Fledermäuse
6. Darstellung der externen Kompensationsmaßnahme



Die Sigiltrastraße in Sögel als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines erweiterten Ersatzneubaus



im Auftrag [REDACTED]
Hamburg, 29. Mai 2018



Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Die Sigiltrastraße in Sögel als Standort für einen Edeka-Verbrauchermarkt

Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen
eines erweiterten Ersatzneubaus

Projektnummer: 18DLP2390

Exemplarnummer: 01

Projektleitung und -bearbeitung: Sandra Emmerling

Bearbeitet unter Mitarbeit von: David Kamin

im Auftrag der

[REDACTED]
[REDACTED]

erarbeitet durch

Dr. Lademann & Partner

Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH

Friedrich-Ebert-Damm 311 · 22159 Hamburg

Altmarkt 10d · 01067 Dresden

Prinzenallee 7 · 40549 Düsseldorf

Königstraße 10c · 70173 Stuttgart

Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und unter der Projektnummer registriert. Die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Ausschließlich der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten im Rahmen der Zwecksetzung an Dritte außer an Mitbewerber der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH weiterzugeben. Ansonsten sind Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe von Texten oder Grafiken - auch auszugsweise - sowie die EDV-seitige oder optische Speicherung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH erlaubt.



Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	III
	Tabellenverzeichnis	IV
1	Einführung	1
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	1
1.2	Vorgehensweise	2
2	Analyse von Mikrostandort und Vorhaben	5
2.1	Mikrostandort	5
2.2	Vorhabenkonzeption	9
3	Rahmendaten des Makrostandorts	14
3.1	Lage im Raum	14
3.2	Sozioökonomische Rahmendaten	16
4	Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial	18
4.1	Methodische Vorbemerkungen	18
4.2	Überörtliche Wettbewerbssituation	18
4.3	Herleitung des Einzugsgebiets	22
4.4	Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial	23
5	Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet	25
5.1	Periodischer Bedarf	25
5.2	Elektrobedarf	30
5.3	Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet	31



6	Vorhaben- und Wirkungsprognose	33
6.1	Marktanteils- und Umsatzprognose	33
6.1.1	Vorhabenvariante 1 „plus periodischer Bedarf“	34
6.1.2	Vorhabenvariante 2 „plus Bekleidung/Schuhe“	37
6.1.3	Vorhabenvariante 3 „plus Blumen & Accessoires“	40
6.2	Wirkungsprognose	43
6.2.1	Vorbemerkungen	43
6.2.2	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 1)	45
6.2.3	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 2)	48
6.2.4	Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 3)	50
7	Bewertung des Vorhabens	51
7.1	Zu den Bewertungskriterien	51
7.2	Zur zentralörtlichen Zuordnung	54
7.3	Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung	55
7.4	Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts	59
7.5	Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel	60
8	Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung	62
9	Fazit	65



Abbildungsverzeichnis

■ Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts	5
■ Abbildung 2: Vorhabenstandort in der Sigiltrastraße im Ortskern von Sögel	7
■ Abbildung 3: Blick vom Parkplatz auf die gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftseinheiten	7
■ Abbildung 4: Blick auf die Zu- und Abfahrt des Vorhabenstandorts	8
■ Abbildung 5: Blick entlang der Sigiltrastraße Richtung Süden	8
■ Abbildung 6: Lage im Raum	14
■ Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (nur periodischer Bedarf)	21
■ Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens	22
■ Abbildung 9: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Sögel (ZVB Ortskern, Zone 1)	27
■ Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Sögel (ZVB Ortskern, Zone 1)	27
■ Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter in Sögel (Streulage, Zone 1)	28
■ Abbildung 12: Combi-Verbrauchermarkt in Sögel (Streulage, Zone 1)	28
■ Abbildung 13: Nah & Gut Supermarkt in Börger (Streulage, Zone 2)	29
■ Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt in Börger (Streulage, Zone 2)	29
■ Abbildung 15: Inhabergeführte Geschäfte im zentralen Versorgungsbereich von Sögel	32
■ Abbildung 16: Fachmärkte im zentralen Versorgungsbereich von Sögel	32



Tabellenverzeichnis

■ Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens nach Ladeneinheiten	10
■ Tabelle 2: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 1)	11
■ Tabelle 3: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 2)	12
■ Tabelle 4: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 3)	12
■ Tabelle 5: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 4)	13
■ Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	16
■ Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens	23
■ Tabelle 8: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit	24
■ Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets – Periodischer Bedarf	26
■ Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets – Elektrobedarf	30
■ Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 1)	34
■ Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 1)	35
■ Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo	35
■ Tabelle 14: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 1)	36
■ Tabelle 15: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 1)	36
■ Tabelle 16: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 2)	37
■ Tabelle 17: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 2)	38
■ Tabelle 18: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo	38
■ Tabelle 19: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 2)	39
■ Tabelle 20: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 2)	39



■ Tabelle 21: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 3)	40
■ Tabelle 22: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 3)	41
■ Tabelle 23: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo	41
■ Tabelle 24: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 3)	42
■ Tabelle 25: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 3)	42
■ Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich (Variante 1)	46
■ Tabelle 27: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Bereich Elektrobedarf (Variante 1)	47
■ Tabelle 28: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich (Variante 2)	49



1 Einführung

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Geplant ist der Abriss und erweiterte Ersatzneubau des Edeka Meyer-Verbrauchermarktes in der Samtgemeinde Sögel (Landkreis Emsland). Der bestehende Edeka-Markt verfügt über eine Verkaufsfläche von rd. 877 qm (ohne Post mit 12 qm Nebenfläche). Das Vorhaben soll über die Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets Großflächiger Einzelhandel realisiert werden.

Nach den aktuellen Planungen soll der Edeka-Markt auf rd. 1.600 qm Verkaufsfläche (Ladenraum inkl. Mall und Windfang) zzgl. Bäcker mit rd. 50 qm VKF erweitert werden.

Innerhalb der Funktionseinheit sind zwei weitere Ladeneinheiten geplant:

- Ein Fachgeschäft mit max. 350 qm VKF¹ mit Sortimentsschwerpunkt Elektro
- Ein Fachgeschäft mit rd. 170 qm VKF wahlweise
 - mit Angeboten des periodischen Bedarfs (wie Zeitschriften und Tabak oder Apotheke) oder
 - mit Angeboten i.d.R. zentrenrelevanter Sortimente (z.B. Blumen & Accessoires², Bekleidung/Schuhe oder
 - mit einzelhandelsfremden Nutzungen (z.B. Reisebüro, Post).

Bei Erweiterungen (auch im Kontext von Abriss und Neubau) wird grundsätzlich eine Saldo-Betrachtung der künftigen Umsatzentwicklung des Vorhabens in die Prüfung eingestellt. D.h. es werden – wie es die aktuelle Rechtsprechung vorgibt – nur jene Zusatzumsätze des Vorhabens prüfungsrelevant, die sich aus der Verkaufsflächenzunahme und der Attraktivierung des Gesamtobjekts ergeben.

¹ Dem Verträglichkeitsgutachten wird eine worst-case-Betrachtung zugrunde gelegt. So wurde die gesamte potenziell nutzbare Fläche als Verkaufsfläche in die folgenden Berechnungen eingestellt. Der Vorhabenträger rechnet aktuell jedoch mit einer faktisch als Verkaufsfläche nutzbaren Bereich von rd. 300 qm (Rest = Nebenflächen).

² Dieser Laden würde von der Inhaberin und Betreiberin geführt werden, die das jetzige Blumen-geschäft in der Ortsmitte (Amtsbrunnen) betreibt, so dass dieser dann geschlossen wird. Da eine ähnliche Nachnutzung nicht ausgeschlossen werden kann, wird im Folgenden auf eine wirkungsmildernde Betrachtung verzichtet.



Die Aufgabenstellung der Untersuchung bestand somit insbesondere in der Ermittlung und Bewertung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen auf den Einzelhandel innerhalb des Einzugsgebiets im Hinblick auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung. Darüber hinaus waren die landes- und regionalplanerischen Bestimmungen in Niedersachsen (LROP, RROP) und das kommunale Einzelhandelskonzept zu berücksichtigen. Prüfungsmaßstab war damit § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB.

1.2 Vorgehensweise

Zur Bearbeitung der Aufgabenstellung haben wir für die Bewertung des Erweiterungsvorhabens (durch Abriss und erweitertem Ersatzneubau) folgendes Untersuchungskonzept durchgeführt:

- Darstellung und Bewertung des Mikrostandorts und seiner planungsrechtlichen Gegebenheiten;
- Darstellung des Vorhabenkonzepts im Hinblick auf seine Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz (sortimentspezifische Verkaufsflächen und Betriebstypen; bei den arrondierenden Nutzungen für unterschiedliche Belegungsvarianten);
- Kurzdarstellung und Bewertung der relevanten sozioökonomischen Rahmenbedingungen und deren Entwicklungstendenzen am Makrostandort (Bevölkerungsentwicklung, Kaufkraftniveau, Erreichbarkeitsbeziehungen);
- Herleitung des Einzugsgebiets des Vorhabens u.a. auf Basis der regionalen Wettbewerbsstrukturen des Lebensmitteleinzelhandels sowie kartographische Darstellung;
- Darstellung und Bewertung der Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens
 - bei periodischen Sortimenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren) und
 - bei Elektrobedarf;
- Abschätzung der Umsätze und Flächenproduktivitäten im vorhabenrelevanten Einzelhandel;



- Versorgungsstrukturelle Analyse des Versorgungsniveaus im Einzugsgebiet (Verkausflächendichte sowie Zentralität im Einzugsgebiet);
- Städtebauliche Analyse der Ausgangslage in den betroffenen zentralen Versorgungsbereichen zur Einschätzung ihrer Funktionsfähigkeit sowie Identifizierung ggf. vorhandener Vorschädigungen;
- Vorhabenprognose bezüglich des Einzugsgebiets, Nachfragepotenzials, Umsatzes und zu den Marktanteilen bzw. deren Veränderungen durch die Vorhabenrealisierung (Deltabetrachtung) nach verschiedenen Belegungsvarianten;
- Wirkungsprognose für zwei Sortimente (periodischer Bedarf und Elektro) bezüglich der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte durch das Vorhaben zu Lasten des Einzelhandels im Untersuchungsraum nach Zonen und Standortlagen; die übrigen aperiodischen Sortimente (Randsortimente Edeka sowie alternativ erwogene Angebote des 2. Fachmarkts) wurden ausschließlich auf Basis von Marktanteilen dargestellt (keine gesonderte Wirkungsmodellierung);
- Intensive städtebauliche und raumordnerische Bewertung des Vorhabens gemäß den Anforderungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 und 8a BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB sowie vor dem Hintergrund der o.g. landes- und regionalplanerischen Bestimmungen unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung;
- Einordnung des Vorhabens in die Aussagen des kommunalen Einzelhandelskonzepts (jedoch nicht politisch als Handlungsgrundlage beschlossen);
- Zusammenfassende Empfehlung für die Festsetzung von geprüften und verträglichen Haupt- und Randsortimenten und arrondierenden Nutzungen im Bebauungsplan.



Um die Verträglichkeit beurteilen zu können, waren dabei eine Reihe von Primär- und Sekundärerhebungen durchzuführen:

- Sekundäranalysen der Daten des Statistischen Landesamts sowie einschlägiger Institute bezüglich der sozioökonomischen Rahmendaten;
- Vor-Ort-Erhebung der vorhabenrelevanten Angebotssituation im Einzugsgebiet des Vorhabens bei den periodischen Sortimenten und das Elektrosortiment;
- Intensive Begehungen des Mikrostandorts zur Beurteilung der Eignung für das geplante Erweiterungsvorhaben sowie der wesentlichen Wettbewerbsstandorte und der zentralen Versorgungsbereiche zur Beurteilung ihrer Leistungs- und Funktionsfähigkeit.

Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2020 als mögliches erstes Jahr der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens angesetzt.

2 Analyse von Mikrostandort und Vorhaben

2.1 Mikrostandort

Der Vorhabenstandort befindet sich zentral in der Sigiltrastraße 11 im Ortskern der niedersächsischen Gemeinde Sögel.



Abbildung 1: Lage des Mikrostandorts

Die verkehrliche Anbindung des Vorhabenstandorts erfolgt über die Sigiltrastraße, welche Richtung Süden zum Marktplatz sowie Richtung Norden in die beiden Kreisstraßen K126 (Richtung Werpeloh) und K124 (Richtung Spahnharrenstätte) übergeht.



Die Anbindung mit dem ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Sigiltrastraße“, wo die Linie 982 und 978 allerdings sehr eingeschränkt verkehren. Eine frequentierte Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz in rd. 600 m Entfernung. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnbereichen ist über Sigiltrastraße gewährleistet. Der Vorhabenstandort ist damit mit dem ÖPNV und MIV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das Vorhabenareal ist derzeit in Teilen bebaut und wird durch den zu erweiternden Edeka-Verbrauchermarkt inkl. Lager- und Stellplatzflächen genutzt. Die Fläche im Bereich des Neubaus ist unbebaut. Die Erschließung des Vorhabenstandorts ist bereits heute durch die Zu- und Abfahrt von der Sigiltrastraße gesichert. Darüber hinaus ist das Stellplatzangebot in ausreichender Stückzahl vorhanden.

Das Standortumfeld setzt sich aus Wohneinheiten mit vereinzelt Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss sowie Freiflächen zusammen:

- Entlang der Sigiltrastraße Richtung Süden befinden sich Wohneinheiten mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss (u.a. eine Bücherei sowie eine Sportartikelgeschäft). Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sind in der Clemens-August-Straße sowie Am Pohlkamp ansässig.
- Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot lässt spürbar Richtung Norden entlang der Sigiltrastraße nach und der Fokus liegt auf Wohnen.
- Auch Richtung Osten und Westen des Vorhabenstandorts liegt der Schwerpunkt im Bereich Wohnen. Des Weiteren grenzt nordwestlich ein Friedhof an das Vorhabengrundstück.

Nach dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Sögel³ ist der Vorhabenstandort Teil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel, welches als Hauptzentrum der Gemeinde fungiert. Zugleich wird räumlich daran anschmiegend eine Potenzialfläche mit Ziel der Schaffung eines Gegenpols zum südlichen Zentrumsteil ausgewiesen. Der Vorhabenstandort ist aufgrund seiner Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs als städtebaulich integriert zu bezeichnen. Wesentliche Wohnsiedlungsbereiche befinden sich zugleich um den Vorhabenstandort.

³ Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel wurde vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen.



Abbildung 2: Vorhabenstandort in der Sigiltrastraße im Ortskern von Sögel



Abbildung 3: Blick vom Parkplatz auf die gegenüberliegenden Wohn- und Geschäftseinheiten



Abbildung 4: Blick auf die Zu- und Abfahrt des Vorhabenstandorts



Abbildung 5: Blick entlang der Sigiltraße Richtung Süden



2.2 Vorhabenkonzeption

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung ist der Abriss und Ersatzneubau eines bestehenden Edeka Meyer-Markts im zentralen Versorgungsbereich „Ortskern“ von Sögel. Im Zuge der Erweiterung des Verbrauchermarkts (zzgl. Bäckerei und Post) ist die Ansiedlung zweier weiterer Ladeneinheiten beabsichtigt.

Konkret stellt sich die Struktur der geplanten Nutzungen dabei wie folgt dar:

- Erweiterung des bestehenden Edeka-Verbrauchermarkts (von rd. 880 qm Verkaufsfläche [ohne Post] auf rd. 1.600 qm Verkaufsfläche)⁴;
- Erweiterung des bestehenden Bäckers im Edeka (von rd. 30 qm Verkaufsfläche auf rd. 50 qm Verkaufsfläche) exkl. gastronomisch genutzter Sitzbereiche innerhalb und direkt außerhalb des Ladenlokals;
- Ansiedlung eines Fachgeschäfts I (Sortimentsschwerpunkt Elektro) mit max. 350 qm Verkaufsfläche⁵;
- Ansiedlung eines weiteren Fachgeschäfts II mit rd. 170 qm Verkaufsfläche (Sortimentsschwerpunkt noch nicht abschließend benannt; Flächenpool zu prüfen).

⁴ Der Sortimentsschwerpunkt des Edeka-Verbrauchermarkts liegt nach wie vor in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel. Damit stellt das Vorhaben einen typischen Nahversorgungsanbieter dar. Der Verkaufsflächenanteil aperiodischer Randsortimente wird erfahrungsgemäß bei ca. 10 % liegen.

Die Angaben zur Verkaufsfläche von Edeka umfassen folgende Bereiche: Ladenraum, Windfang und Mall. Dienstleistungen (wie Post) und Bereiche, die die Produktion, Portionierung oder Vorbereitung umfassen, werden im Folgenden nicht als Verkaufsfläche erfasst.

⁵ Dem Verträglichkeitsgutachten wird eine worst-case-Betrachtung zugrunde gelegt. So wurde die gesamte potenziell nutzbare Fläche als Verkaufsfläche in die folgenden Berechnungen eingestellt. Der Vorhabenträger rechnet aktuell jedoch mit einer faktisch als Verkaufsfläche nutzbaren Bereich von rd. 300 qm (Rest = Nebenflächen).



Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens in Sögel			
Ladeneinheiten	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
Edeka-Verbrauchermarkt	880	720	1.600
Bäckerei (im Edeka)	30	20	50
Fachgeschäft I	0	350	350
Fachgeschäft II	0	170	170
Gesamt	910	1.260	2.170
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers (vorläufiger Planungsstand). Gerundete Werte.			

Tabelle 1: Veränderung der Verkaufsflächenstruktur des Gesamtvorhabens nach Ladeneinheiten

Das Flächenlayout sieht perspektivisch eine maximale Gesamtverkaufsfläche⁶ am Standort von rd. 2.170 qm vor (aktuell rd. 910 VKF). Der durch die Erweiterung induzierte Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit maximal 1.260 qm.

Für die Ansiedlung des Fachgeschäfts II mit rd. 170 qm Verkaufsfläche bestehen derzeit noch keine konkreten Pläne der Nutzung, was aufgrund der „starren“ Festsetzungen im Bebauungsplan eine Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der (Nach-)Vermietung erforderlich macht.

Daher wurden in Bezug auf das Fachgeschäft II vier verschiedene Varianten in der Prüfung berücksichtigt:

- Variante 1 (i.F. Variante 1 plus periodischer Bedarf):
Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit Angeboten des periodischen Bedarfs (z.B. Zeitschriften/Tabak oder Apotheke);
- Variante 2 (i.F. Variante 2 plus Bekleidung/Schuhe):
Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit dem Sortimentsschwerpunkt auf Bekleidung/Schuhe;
- Variante 3 (i.F. Variante 3 plus Blumen & Accessoires):
Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit dem Sortimentsschwerpunkt auf Blumen & Accessoires;
- Variante 4 (i.F. Variante 4 plus Dienstleistungen):
Ansiedlung eines Fachgeschäfts mit einer einzelhandelsfremden Nutzung (z.B. Reisebüro, Post).

⁶ Nur Bereiche, die nachweislich für den Verkauf von Einzelhandelssortimenten dienen (z.B. Ladenraum und Thekenbedienung). Demnach sind Flächen z.B. für die Gastronomie oder zur Produktion nicht als Verkaufsfläche zu bezeichnen.



Je nach Variante ergeben sich somit aufgrund der noch offenen Nutzung des Fachmarkts II (=170 qm Ladengröße)⁷ für das prüfungsrelevante Gesamtvorhaben der Funktionseinheit vier verschiedene Sortimentsstrukturen, welche im Folgenden kurz vorgestellt werden:

In der **Variante 1 „plus periodischer Bedarf“** wird insgesamt ein Verkaufsflächenzuwachs von rd. 1.260 qm erzielt. Im periodischen Bedarfsbereich findet eine kumulierte Betrachtung der Verkaufsflächenerweiterung des Gesamtvorhabens statt, weshalb die zu prüfende Verkaufsfläche durch die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkt (zzgl. Bäckerei) sowie der Ansiedlung eines Fachgeschäfts rd. 840 qm beträgt⁸. Im aperiodischen Bedarfsbereich beläuft sich der Verkaufsflächenzuwachs auf 420 qm. Neben dem Elektrofachgeschäft wird der aperiodische Bedarfsbereich durch den Edeka-Verbrauchermarkt als untergeordnetes Randsortiment angeboten (sonstige Sortimente wie z.B. Haus- und Heimtextilien, Schreibwaren sowie Spielwaren).

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (Variante 1)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	820	840	1.660
davon Edeka	790	650	1.440
davon Bäckerei	30	20	50
davon Fachgeschäft II (periodischer Bedarf)	0	170	170
aperiodischer Bedarf	90	420	510
davon Elektrobedarf	0	350	350
davon Fachgeschäft I (Elektrogeschäft)	0	350	350
davon sonstige Sortimente*	90	70	160
davon Edeka	90	70	160
Gesamt	910	1.260	2.170
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *ohne Möbel.			

Tabelle 2: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 1)

⁷ Der Edeka-Verbrauchermarkt und der Elektrofachmarkt sind hinsichtlich der geplanten Verkaufsfläche nach Erweiterung in allen vier Varianten identisch.

⁸ Auch wenn bei einem Erweiterungsvorhaben (auch im Kontext von Abriss und Neubau) grundsätzlich das gesamte neue Vorhaben baurechtlich zu prüfen ist, muss berücksichtigt werden dass der bestehende Betrieb seine Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert hat. Daher ist nur der mit dem Vorhaben verbundene Zusatzumsatz für die Bewertung des Vorhabens prüfungsrelevant, der sich aus der Verkaufsflächenerweiterung und der allgemein zu erwartenden Attraktivitätssteigerung des Marktes ergibt (Vgl. u.a. Urteile des OVG Münster (AZ 10A 1417/07 und 10A 2601/07).



In der **Variante 2 „plus Bekleidung/Schuhe“** wird das Fachgeschäft II durch einen Anbieter im Bereich Bekleidung/Schuhe besetzt. Der Verkaufsflächenzuwachs im periodischen Bedarfsbereich wird durch die Erweiterung des Edeka-Verbrauchermarkts (zzgl. Bäckerei-Erweiterung) bei rd. 670 qm Verkaufsfläche liegen. Im aperiodischen Bedarfsbereich beträgt die Verkaufsfläche nach der Ansiedlung der beiden Fachmärkte rd. 680 qm (Verkaufsflächenzuwachs um 590 qm).

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (Variante 2)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	820	670	1.490
davon Edeka	790	650	1.440
davon Bäckerei	30	20	50
aperiodischer Bedarf	90	590	680
davon Elektrobedarf	0	350	350
davon Fachgeschäft I (Elektrogeschäft)	0	350	350
davon Bekleidung/ Schuhe	0	170	170
davon Fachgeschäft II	0	170	170
davon sonstige Sortimente*	90	70	160
davon Edeka	90	70	160
Gesamt	910	1.260	2.170

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *ohne Möbel.

Tabelle 3: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 2)

In der **Variante 3 „plus Blumen & Accessoires“** ergibt sich die gleiche Verkaufsflächenstruktur wie bereits in der Variante 2 dargestellt. Statt eines Fachgeschäfts für Bekleidung/Schuhe wird in Variante 3 ein Fachgeschäft mit dem Sortimentsschwerpunkt Blumen & Accessoires geprüft.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (Variante 3)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	820	670	1.490
davon Edeka	790	650	1.440
davon Bäckerei	30	20	50
aperiodischer Bedarf	90	590	680
davon Elektrobedarf	0	350	350
davon Fachgeschäft I (Elektrogeschäft)	0	350	350
davon Blumen & Accessoires	0	170	170
davon Fachgeschäft II	0	170	170
davon sonstige Sortimente*	90	70	160
davon Edeka	90	70	160
Gesamt	910	1.260	2.170

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *ohne Möbel.

Tabelle 4: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 3)



In der **Variante 4 „plus Dienstleistungen“** wird die Möglichkeit der Ansiedlung einer einzelhandelsfremden Nutzung in Betracht gezogen (z.B. Reisebüro, größere Post). Die Verkaufsflächenzuwächse beziehen sich daher auf den Edeka-Verbrauchermarkt (zzgl. Bäckerei) sowie auf das Fachgeschäft I (Elektrogeschäft) und betragen insgesamt 1.090 qm. Auch wenn durch die Ansiedlung von Dienstleistungsnutzungen eine gewisse Attraktivitätssteigerung des Gesamtstandorts einhergeht, darf der monetäre Mehrumsatz zugunsten des Gesamtstandortes nicht überschätzt werden. Daher wird im Folgenden Variante 4 nicht weitergeprüft.

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (Variante 4)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	820	670	1.490
davon Edeka	790	650	1.440
davon Bäckerei	30	20	50
aperiodischer Bedarf	90	420	510
davon Elektrobedarf	0	350	350
davon Fachgeschäft I (Elektrogeschäft)	0	350	350
davon sonstige Sortimente*	90	70	160
davon Edeka	90	70	160
Gesamt	910	1.090	2.000
Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *ohne Möbel.			

Tabelle 5: Flächenstruktur des Gesamtvorhabens (Variante 4)

Das Vorhaben soll über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit Ausweisung eines Sondergebiets für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden und ist damit nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB zu beurteilen. Die textlichen Festsetzungen sollen die verschiedenen, verträglichen Belegungsvarianten dabei aufgreifen.

Am Standort Sigiltrastraße im zentralen Versorgungsbereich Ortskern von Sögel ist eine Umstrukturierung des Edeka-Standorts beabsichtigt. Neben dem Abriss und erweiterten Ersatzneubau des Edeka Meyer-Marktes (zzgl. Bäckerei/Post) sollen zwei weitere Fachgeschäfte realisiert werden. Das Flächenlayout sieht perspektivisch eine maximale Gesamtverkaufsfläche am Standort von rd. 2.170 qm vor (aktuell rd. 910 VKF). Der durch die Erweiterung induzierte Verkaufsflächenzuwachs beträgt damit maximal rd. 1.260 qm. Jedes der vier möglichen Vorhabenkonzepte legt den Schwerpunkt auf den periodischen Bedarfsbereich.

3 Rahmendaten des Makrostandorts

3.1 Lage im Raum

Die Gemeinde Sögel befindet sich im westlichen Niedersachsen (Landkreis Emsland) und ist der Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde Sögel. Dieser gehören neben der Gemeinde Sögel noch die Ortschaften Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern und Werpeloh.

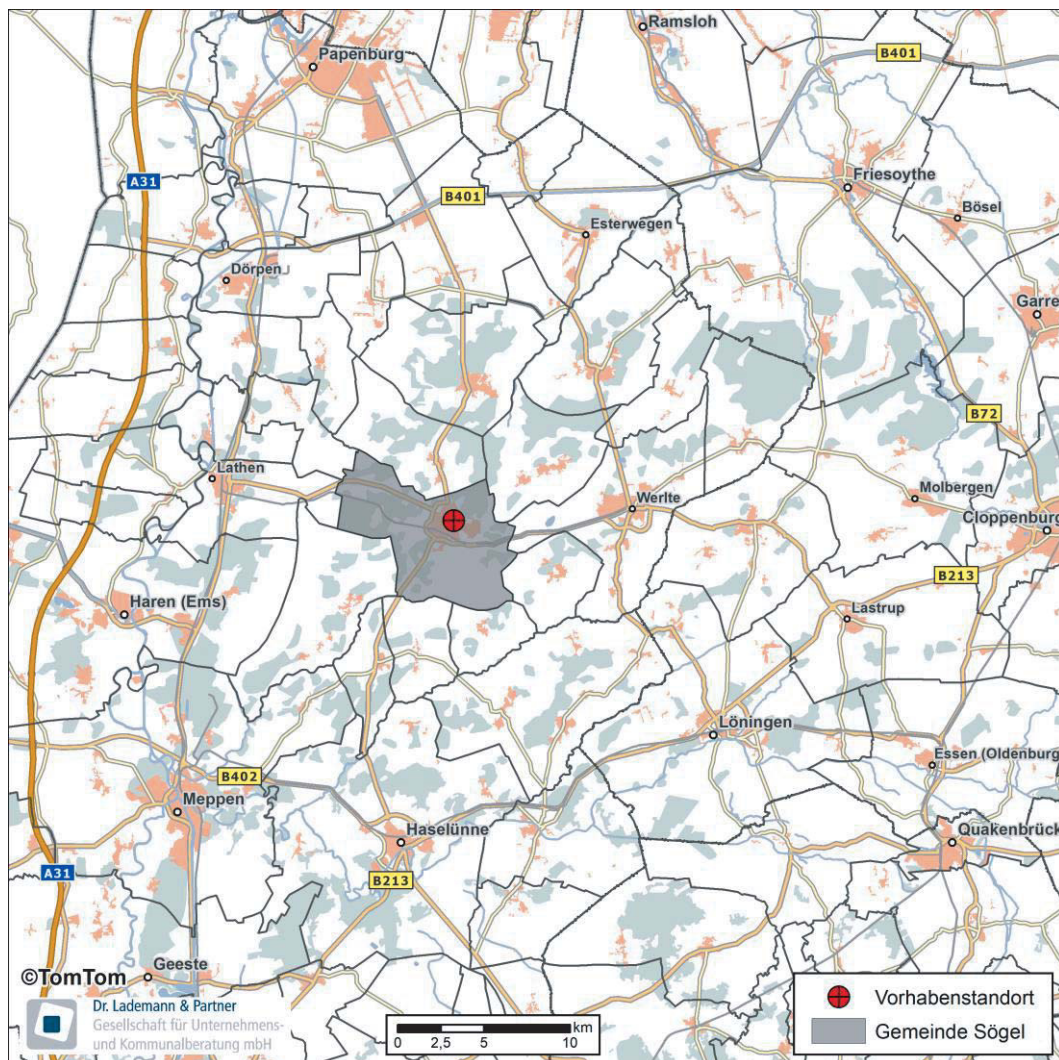


Abbildung 6: Lage im Raum



Die verkehrliche Anbindung der Gemeinde Sögel erfolgt vorwiegend über Landstraßen. Während die L 51 die nördlichen Gemeinden anbindet, fungiert die L 53 als westliche bzw. die L 54 und L 65 als südliche Anbindung zu den umliegenden Gemeinden. Die Anbindung innerhalb der Samtgemeinde Sögel für die dazugehörigen Ortsteile ist somit gegeben. Die nächstgelegene Bundesautobahn befindet sich mit der A31 in rd. 28 km westlicher Entfernung (Anschlussstelle Lathen).

An das Streckennetz der Deutschen Bahn ist die Gemeinde Sögel nicht angebunden. Die nächstgelegenen Anschlüsse befinden sich in der Gemeinde Lathen oder in der Stadt Meppen. Das Busnetz innerhalb der Samtgemeinde Sögel wird durch die EEB (Emsländische Eisenbahn) bereitgestellt und bindet die umliegenden Gemeinden mit der Gemeinde Sögel an. Aufgrund der verkehrlichen Anbindung der Gemeinde Sögel, kann somit eine regionale Limitierung der Erreichbarkeit außerhalb des Samtgemeindegebiets konstatiert werden.

Im Bereich Tourismus ist die Gemeinde Sögel als staatlich anerkannter Erholungsort charakterisiert. Sögel ist von Wald umgeben und bietet gleichsam Erholungssuchenden wie auch Sportlern ein breites Angebot. Von überregionaler Bedeutung ist die barocke Schlossanlage Clemenswerth im Osten der Kernstadt von Sögel.

Von Seiten der Regionalplanung⁹ ist die Gemeinde Sögel als Grundzentrum ausgewiesen. Damit kommt der Gemeinde eine Eigenversorgungsfunktion für die Einwohner in der Samtgemeinde Sögel (= Kongruenzraum grundzentral) mit Gütern und Dienstleistungen der qualifizierten Grundversorgung zu. Nach dem RROP sind in Grundzentren zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.

Die nächstgelegenen Orte mit zentralörtlicher Funktion sind die Grundzentren Werlte (östlich angrenzend), Esterwegen (rd. 20 km nördlich) und Lathen (rd. 15 km westlich) sowie das Mittelzentrum Meppen (rd. 24 km südlich).

⁹ Vgl. Regionales Raumordnungsprogramm 2010 Landkreis Emsland.



3.2 Sozioökonomische Rahmendaten

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Sögel verlief seit 2012 mit einem jährlichen Anstieg von +1,7 % p.a. sehr positiv.

Insgesamt lebten in der Gemeinde Sögel zum 01.01.2017 nach Angaben des Statistischen Landesamts

rd. 7.550 Einwohner.

Damit hat sich die Gemeinde Sögel im Vergleich mit dem Bundesland Niedersachsen und dem Landkreis Emsland deutlich besser entwickelt (+0,4 % bzw. 0,6 % p.a.). Die Nachbarkommunen verzeichnen im selben Zeitraum mit +0,6 bis +1,4 % p.a. eine verhaltenere Bevölkerungsentwicklung.

Einwohnerentwicklung in Sögel im Vergleich					
Gemeinde, Landkreis, Land	2012	2017	+/- 12/17		Veränderung p.a. in %
			abs.	in %	
Sögel	6.944	7.553	609	8,8	1,7
Werlte	9.483	10.163	680	7,2	1,4
Meppen	33.909	34.935	1.026	3,0	0,6
Papenburg	35.194	36.698	1.504	4,3	0,8
Friesoythe	20.960	22.082	1.122	5,4	1,0
Cloppenburg	32.994	34.216	1.222	3,7	0,7
Emsland, Landkreis	311.634	321.391	9.757	3,1	0,6
Niedersachsen	7.774.253	7.945.685	171.432	2,2	0,4

Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen (Stand jeweils 01.01.)

Tabelle 6: Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Sögel kann in Anlehnung an die Prognose von MB-Research¹⁰ unter Berücksichtigung der tatsächlichen Entwicklung in den letzten Jahren davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerzahlen auch in den nächsten Jahren positiv entwickeln werden.

Im Jahr 2020 (dem möglichen Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens) ist in Sögel daher mit einer Bevölkerungszahl zu rechnen von

rd. 8.100 Einwohnern.

¹⁰ Vgl. Kleinräumige Bevölkerungsprognose von MB-Research 2017. Die Modellrechnung berücksichtigt insbesondere die Angaben des Statistischen Bundesamts.



Sögel verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer¹¹ von 89,2. Die Kaufkraftkennziffer fällt damit im Vergleich zum Schnitt des Landkreises Emsland (95,2) sowie zum Landesdurchschnitt Niedersachsens (99,4) deutlich unterdurchschnittlich aus.

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Sögel. Demgegenüber ist die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer als limitierend für das Vorhaben anzusehen. Dies wurde bei der nachfolgenden Wirkungsprognose des Vorhabens berücksichtigt. Die Gemeinde Sögel ist raumordnerisch als Grundzentrum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für das Samtgemeindegebiet Sögel.

¹¹ Vgl. MB-Research GmbH, Nürnberg: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2017. Durchschnitt Deutschland=100.



4 Einzugsgebiet und Nachfragepotenzial

4.1 Methodische Vorbemerkungen

Zur Ermittlung des vorhabenspezifischen Einzugsgebiets wurden die Einzugsbereiche vergleichbarer Bestandsobjekte ausgewertet und im Analogieschlussverfahren auf das Vorhaben in der Gemeinde Sögel übertragen.

Neben der Erreichbarkeit des Standorts und des Agglomerationsumfelds vor allem die Wettbewerbssituation im Raum für die konkrete Ausdehnung des Einzugsgebiets ausschlaggebend. Die Wettbewerbsstruktur im Raum kann sowohl limitierend als auch begünstigend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets wirken. Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den typgleichen Supermärkten und Verbrauchermärkten sowie typähnlichen Lebensmitteldiscountern. Die übrigen Nutzungen am Vorhabenstandort werden primär an der Attraktivität und der Wirkungskraft des Edeka-Markts partizipieren (wie z.B. der Elektromarkt). Darüber hinaus sind räumlich-funktionale Barrieren, wie Straßen- und Bahntrassen sowie Flüsse, sowie das Filialnetz von Edeka zu beachten.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens wird zugleich durch die Ausstrahlungskraft des Gesamtstandortes, dem ZVB Ortskern Sögel, bestimmt.

4.2 Überörtliche Wettbewerbssituation

Im Wettbewerb steht das Vorhaben vor allem mit den Angeboten innerhalb des Sögeler Ortskerns sowie mit den Grundzentren Werlte und Lathen. Darüber hinaus schränken die Angebote (vor allem im aperiodischen Bedarfsbereich) der umliegenden Mittelzentren Meppen, Papenburg und Cloppenburg die Ausdehnung des Einzugsgebiets ein.

Im Folgenden werden die wesentlichen überörtlichen Wettbewerbsstandorte des Einzelhandels im Umland der Gemeinde Sögel charakterisiert, um die Wettbewerbssituation zu beleuchten.

Die nächstgelegenen regional bedeutsamen Wettbewerbsstandorte sind:

■ **Stadt Werlte (östlich angrenzend)**

Das östlich angrenzende Grundzentrum Werlte verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 58.500 qm, wovon rd. 13.400 qm VKF auf den kurzfristigen Bedarfsbereich sowie rd. 6.000 qm VKF auf das Sortiment Bekleidung/



Schuhe und rd. 1.500 qm auf Elektrobedarf entfallen¹². Die Stadt Werlte verfügt über eine Zentrenstruktur, die durch einen zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Werlte und einen ergänzenden Standortbereich GE Werlte geprägt ist. Als Verbrauchermärkte weist die Stadt Werlte neben einem Rewe und Combi im Gewerbegebiet noch einen K+K Markt im Ortskern auf. Die Versorgungsfunktion der Stadt Werlte ist auf das Samtgemeindegebiet Werlte ausgerichtet (beinhaltet die Gemeinden Lahn, Lorup, Rastdorf und Vrees sowie die Stadt Werlte).

■ **Stadt Lathen (rd. 15 km westlich)**

Die Samtgemeinde Lathen verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.800 qm. Im periodischen Bedarfsbereich beträgt die Verkaufsfläche dabei rd. 6.500 qm und wird im Wesentlichen durch die Verbrauchermärkte Combi und K+K im Ortskern geprägt. Auf den Bereich Bekleidung/ Schuhe entfallen rd. 2.300 qm VKF sowie rd. 780 qm auf den Bereich Elektrobedarf¹³. Das Hauptzentrum stellt dabei der Lathener Ortskern. Die Versorgungsfunktion der Stadt Lathen ist auf das Samtgemeindegebiet Werlte ausgerichtet (beinhaltet die Gemeinden Fresenburg, Niederlangen, Oberlangen, Renkenberge und Sustrum sowie die Stadt Lathen).

■ **Stadt Meppen (rd. 24 km südlich)**

Eine zentrale Wettbewerbsposition im Bereich der vorhabenrelevanten Sortimente kommt der Stadt Meppen zu. Diese verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 126.500 qm. Davon entfallen rd. 29.500 qm auf den periodischen Bedarf, rd. 16.000 qm auf Bekleidung/Schuhe/Sport sowie rd. 4.000 qm auf Elektrobedarf¹⁴. Als bedeutsamste Lage ist dabei die Innenstadt einzustufen (rd. 29.230 qm VKF). In der Innenstadt von Meppen können eine Vielzahl von Filialisten sowie inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe vorgefunden werden. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzen das Angebot. Die Versorgungsfunktion der Innenstadt ist aufgrund des großen Angebots und der Lage auf ein größeres Einzugsgebiet ausgerichtet. Weitere bedeutsame Handelslagen

¹² Vgl. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts für die Gemeinde Werlte 2013, Stadt+Handel.

¹³ Standortanalyse zur Entwicklung des Einzelhandels im Grundzentrum Lathen und den Mitgliedsgemeinden 2013, CIMA.

¹⁴ Vgl. Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meppen 2010, GMA.



sind das Gewerbegebiet Nödike (rd. 51.780 qm VKF) sowie das Gewerbegebiet Fürstenbergstraße (rd. 14.720 qm VKF).

■ **Stadt Papenburg (rd. 32 km nördlich)**

Ein weiterer Wettbewerbsstandort ist das Mittelzentrum Papenburg. Die Stadt verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 129.000 qm (ca. 300 Betriebe). Davon entfallen rd. 32.700 qm auf den periodischen Bedarf, rd. 23.800 qm auf Bekleidung/Schuhe sowie rd. 8.900 qm auf Elektrobedarf¹⁵. Die Stadtmitte kann als bedeutsamste Handelslage der Stadt angesehen werden (rd. 52.200 qm VKF). Dazu zählt der Kernbereich sowie der angrenzenden Ergänzungsbereichs mit den Einkaufscentern Dever-Park sowie dem Ems-Center. Auch die Stadtmitte Papenburgs verfügt über eine Vielzahl von Filialisten sowie inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzen das Angebot. Die Versorgungsfunktion der Stadtmitte von Papenburg ist aufgrund des große Angebots und der Lage auf ein größeres Einzugsgebiet ausgerichtet.

■ **Stadt Cloppenburg (rd. 38 km östlich)**

Der Wettbewerbsstandort Cloppenburg befindet sich rd. 38 km östlich von Sögel. Diese verfügt über eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 104.300 qm. Davon entfallen rd. 29.800 qm auf den periodischen Bedarf, wo u.a. die Verbrauchermärkte Kaufland, K+K, Famila und Combi ansässig sind. Weitere rd. 23.000 qm VKF entfallen auf Bekleidung/Schuhe/Sport sowie rd. 5.300 qm VKF auf Elektrobedarf¹⁶. Innerhalb des Hauptzentrums von Cloppenburg, der Innenstadt, befinden sich eine Vielzahl von Filialisten sowie inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben. Weitere frequenzerzeugende Nutzungen sowie Dienstleistungsangebote und Gastronomie ergänzen auch in Cloppenburg das Angebot. Die Betriebe in der Innenstadt von Cloppenburg nehmen eine Versorgungsfunktion für das Stadtgebiet als auch für das Umland wahr.

Insgesamt ist somit von einer intensiven vorhabenrelevanten Wettbewerbssituation im Raum außerhalb der Samtgemeinde Sögel auszugehen, die sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt.

¹⁵ Vgl. Einzelhandelsgutachten für die Stadt Papenburg 2011, CIMA.

¹⁶ Vgl. Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Cloppenburg 2017, GMA.

Im Bereich des periodischen Bedarfes stellt sich die überörtliche Wettbewerbssituation des strukturprägenden Einzelhandels wie folgt dar:

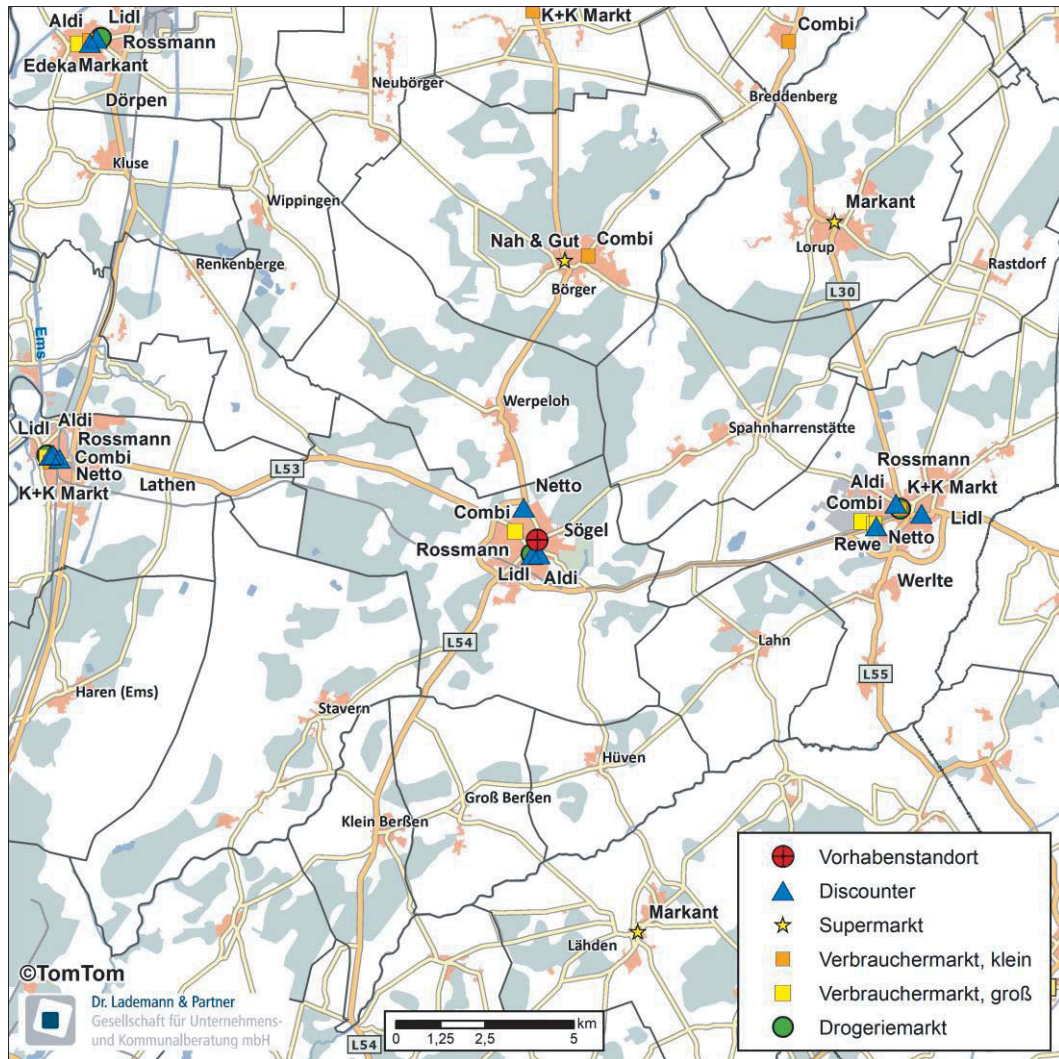


Abbildung 7: Vorhabenrelevante Wettbewerbsstruktur im Raum (nur periodischer Bedarf)

Die Gemeinde Sögel befindet sich im Wettbewerb mit einer Reihe von attraktiven und gut ausgestatteten Einkaufslagen und Einkaufsstätten. Als Wettbewerbsstandorte sind v.a. die umliegenden Mittelzentren Meppen, Papenburg und Cloppenburg aufzuführen, welche auch eine Ausstrahlung in das jeweilige Umland haben. Dies deutet vor allem im aperiodischen Bedarfsbereich auf Kaufkraftabflüsse sowie ein begrenztes Einzugsgebiet der Gemeinde Sögel hin. Auch die beiden nächsten Grundzentren Lathen und Werlte schränken mit ihrer Ausstattung im periodischen Bedarfsbereich das Einzugsgebiet von Sögel ein.

4.3 Herleitung des Einzugsgebiets

Aufgrund der Distanzempfindlichkeit der Verbrauchernachfrage resp. der Nähe zu Einkaufsalternativen sinkt der Marktanteil mit zunehmender Entfernung zwischen Wohn- und Vorhabenstandort, weshalb das Einzugsgebiet für die weiteren Betrachtungen in unterschiedliche Zonen untergliedert wurde.

Das Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst das Gemeindegebiet von Sögel (Zone 1) sowie in der Zone 2 die Gemeinden der gleichnamigen Samtgemeinde Sögel (Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern, Werpeloh). Das Einzugsgebiet ist damit deckungsgleich mit dem raumordnerischen Kongruenzraum grundzentral.

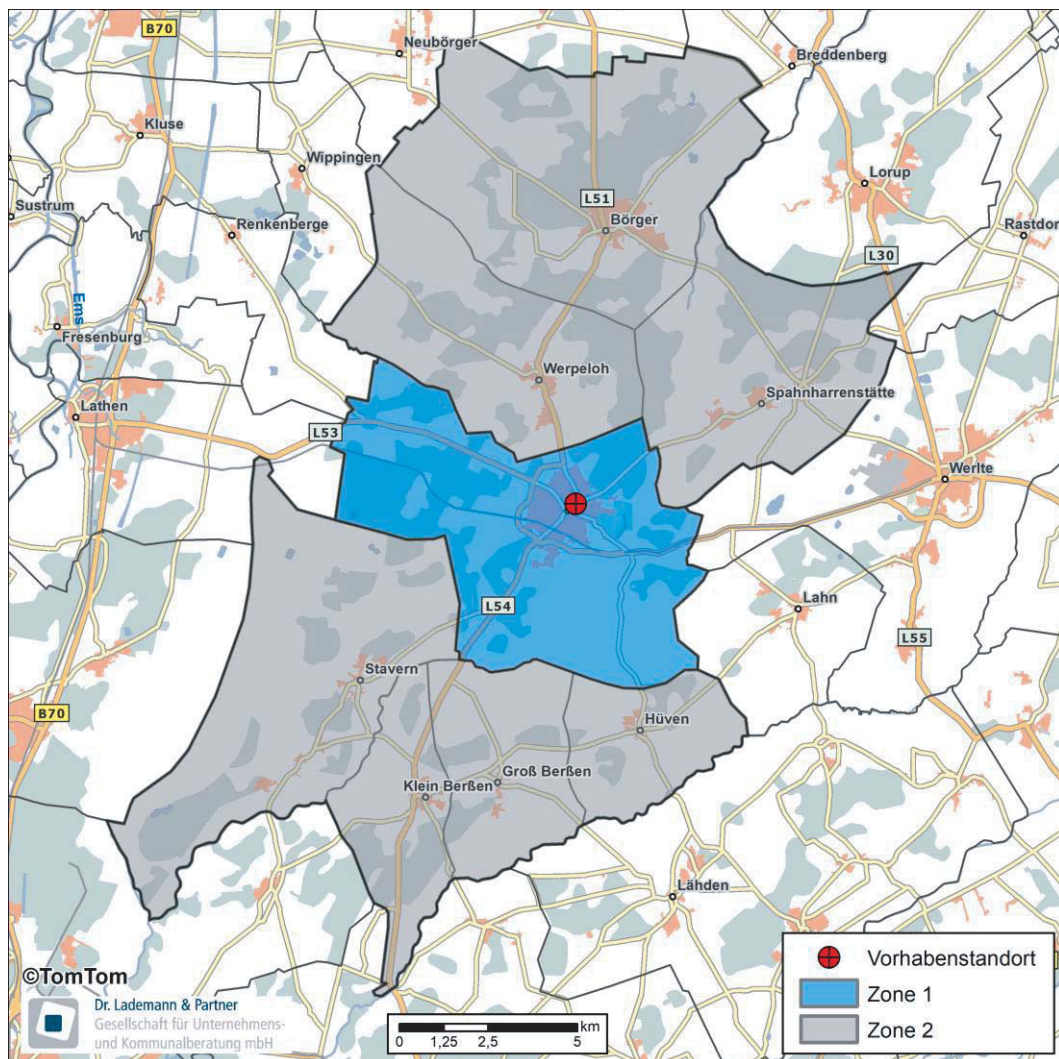


Abbildung 8: Einzugsgebiet des Vorhabens



In dem prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens leben derzeit etwa 16.300 Personen. Aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsveränderungen kann von einem steigenden Einwohnerpotenzial in der Samtgemeinde Sögel bis zum Jahr 2020 ausgegangen werden. Insgesamt umfasst das Kundenpotenzial des Vorhabens in Sögel im Jahr 2020 somit

rd. 17.000 Personen.

Einzugsgebiet des Erweiterungsvorhabens in Sögel		
Bereich	2017	2020
Zone 1	7.553	8.110
Zone 2	8.721	8.870
Einzugsgebiet	16.274	16.980
Quelle: Eigene Berechnungen der Dr. Lademann & Partner GmbH.		

Tabelle 7: Kundenpotenzial des Vorhabens

Zusätzlich muss noch berücksichtigt werden, dass das Vorhaben aufgrund seiner Lage im Ortskern auch über solche Personen ansprechen kann, die nur sporadisch am Vorhabenstandort einkaufen werden (Durchreisende, Zufallskunden).

4.4 Vorhabenrelevantes Nachfragepotenzial

Auf der Grundlage der Einwohnerzahlen und der Kaufkraft¹⁷ im Einzugsgebiet sowie des zu Grunde gelegten Pro-Kopf-Ausgabesatzes beträgt das Nachfragepotenzial für die vorhabenrelevanten Sortimente aktuell rd. 84,1 Mio. €.

Bis zur prospektiven vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens im Jahr 2020 ist angesichts der prognostizierten Bevölkerungszuwächse von einer Erhöhung des Nachfragepotenzials auszugehen auf

rd. 87,7 Mio. € (+3,6 Mio. €).

Davon entfallen rd. 45,0 Mio. € auf den periodischen Bedarf.

¹⁷ Vgl. Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern und Pro-Kopf-Ausgabesätze der MB Research GmbH.



Nachfragepotenzial des Vorhabens 2020 in Mio. €			
Daten	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Periodischer Bedarf	21,0	24,0	45,0
Aperiodischer Bedarf*	20,0	22,7	42,7
davon Bekleidung/ Schuhe	5,5	6,3	11,7
davon Blumen & Accessoires	0,5	0,5	1,0
davon Elektrobedarf	3,9	4,5	8,3
davon sonstige Sortimente	10,2	11,4	21,6
Gesamt	41,0	46,7	87,7
Quelle: Eigene Berechnungen. *ohne Möbel			

Tabelle 8: Nachfragepotenzial zum Zeitpunkt der Marktwirksamkeit

Für das Vorhaben ist von einer intensiven Wettbewerbsintensität im Raum außerhalb der Samtgemeinde Sögel auszugehen, was sich limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das Kundenpotenzial des Vorhabens in Sögel rd. 17.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 88 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 45 Mio. € auf den periodischen und rd. 43 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf.



5 Analyse der Angebotsstrukturen im Einzugsgebiet

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde im April 2018 durch Dr. Lademann & Partner eine vollständige Erhebung des vorhabenrelevanten Einzelhandelsbestands im prospektiven Einzugsgebiet¹⁸ des Vorhabens durchgeführt.

Als vorhabenrelevante Sortimente wurden insbesondere die Sortimente

- Periodischer Bedarf (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren)
- Elektrobedarf

identifiziert.

5.1 Periodischer Bedarf

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment periodischer Bedarf (ohne aperiodische Randsortimente) von

rd. 9.000 qm

vorgehalten.

Mit rd. 7.000 qm Verkaufsfläche entfällt der Schwerpunkt davon funktionsgerecht auf die Angebote des Kernorts von Sögel (Zone 1), wo mehrere strukturprägende Anbieter des Lebensmitteleinzelhandels im zentralen Versorgungsbe- reich Ortskern Sögel sowie in Streulage vorhanden sind.

¹⁸ Die Abgrenzung (Kartierung) des Einzugsgebiets wurde dabei wie in Kapitel 4 erläutert vorge- nommen und umfasst das Samtgemeindegebiet von Sögel.



Verkaufsflächenstruktur des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet			
Periodischer Bedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern	14	3.860	20,3
Streulage	10	3.120	13,7
Zone 1 (Gemeinde Sögel)	24	6.980	33,9
Streulage	17	2.060	9,6
Zone 2 (übrige SG Sögel)	17	2.060	9,6
Einzugsgebiet gesamt	41	9.040	43,5
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.			

Tabelle 9: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets – Periodischer Bedarf

Die flächengrößten Anbieter im Einzugsgebiet sind in Bezug auf den Kernort Sögel (Zone 1) v.a. im ZVB Ortskern ein Edeka-Verbrauchermarkt (zugleich Vorhaben), ein Aldi- sowie ein Lidl-Lebensmitteldiscounter und ein Rossmann-Drogeriemarkt. In Streulage der Kernstadt von Sögel befinden sich noch ein Combi-Verbrauchermarkt sowie Netto-Lebensmitteldiscounter. In der Zone 2 befinden sich die flächengrößten Angebote vor allem in der Gemeinde Börger.

Die Umsätze für das Segment periodischer Bedarf im Einzugsgebiet wurden auf der Grundlage allgemeiner Branchenkenzziffern, der ermittelten Verkaufsflächen sowie der spezifischen Wettbewerbssituation standortgewichtet ermittelt.

Der Brutto-Umsatz im Segment des periodischen Bedarfs innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt

rd. 44 Mio. €.

Die Verkaufsflächendichte im Untersuchungsgebiet beträgt rd. 555 qm/1.000 Einwohner und liegt damit leicht über dem bundesdeutschen Durchschnitt (rd. 520 qm je 1.000 Einwohner). Die Zentralität beläuft sich im Untersuchungsgebiet aktuell auf rd. 101 %. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität deuten auf ein ausgewogenes Versorgungsniveau hin.



Abbildung 9: Lidl-Lebensmitteldiscounter in Sögel (ZVB Ortskern, Zone 1)



Abbildung 10: Aldi-Lebensmitteldiscounter in Sögel (ZVB Ortskern, Zone 1)



Abbildung 11: Netto-Lebensmitteldiscounter in Sögel (Streulage, Zone 1)



Abbildung 12: Combi-Verbrauchermarkt in Sögel (Streulage, Zone 1)



Abbildung 13: Nah & Gut Supermarkt in Börger (Streulage, Zone 2)



Abbildung 14: Combi-Verbrauchermarkt in Börger (Streulage, Zone 2)



5.2 Elektrobedarf

Den Ergebnissen dieser Erhebung zufolge wird im prospektiven Einzugsgebiet des Vorhabens eine vorhabenrelevante Verkaufsfläche im Segment Elektrobedarf von lediglich rd. 120 qm

vorgehalten. Das Angebot ist somit als rudimentär zu bezeichnen und wird in der Zone 1 lediglich als Randsortiment in Lebensmittelmärkten bereitgestellt. In der Zone 2 befindet sich in der Gemeinde Sögel ein kleines Elektrofachgeschäft.

Der Brutto-Umsatz im Segment des Elektrobedarfs innerhalb des Einzugsgebiets beläuft sich auf insgesamt rd. 0,4 Mio. €. Die Zentralität deutet mit lediglich rd. 5 % im Einzugsgebiet auf deutliche Kaufkraftabflüsse hin. Damit hat sich in den letzten Jahren mit Wegzug von MediMax die Versorgungslage in der Samtgemeinde Sögel in diesem Segment im signifikanten Maße verschlechtert.

Verkaufsflächenstruktur des vorhabenrelevanten Einzelhandels im Einzugsgebiet			
Elektrobedarf	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
ZVB Ortskern	0	40	0,1
Streulage	0	40	0,1
Zone 1 (Gemeinde Sögel)	0	80	0,2
Streulage	1	40	0,1
Zone 2 (übrige SG Sögel)	1	40	0,1
Einzugsgebiet gesamt	1	120	0,4
Quelle: Dr. Lademann & Partner. Werte gerundet.			

Tabelle 10: Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur innerhalb des Einzugsgebiets – Elektrobedarf

Im periodischen Bedarf werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets brutto rd. 44 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität deuten auf ein ausgewogenes Versorgungsniveau im periodischen Bedarfsbereich hin. Bei Elektrobedarf werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 120 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 0,4 Mio. € Umsatz generiert, was auf sehr deutliche Kaufkraftabflüsse hindeutet (Zentralität von rd. 5 %).



5.3 Analyse der städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Ausgangslage im Einzugsgebiet

Innerhalb des Einzugsgebiets des Vorhabens befindet sich mit dem Ortskern von Sögel der einzige zentrale Versorgungsbereich der Gemeinde, welcher das Hauptzentrum mit dem größten Einzelhandelsschwerpunkt der Samtgemeinde Sögel darstellt. Dienstleistungsbetriebe, gastronomische sowie weitere frequenzerzeugende Nutzungen ergänzen das Angebot im zentralen Versorgungsbereich von Sögel.

Dieser erstreckt sich ausgehend vom Kernbereich rund um den Markt mit den Straßen Am Markt, Am Pohlkamp, Clemens-August-Straße, Alte Poststraße über die Amtsstraße bis zum Kreuzungsbereich Sprakeler Straße / Berßener Straße / Am Markt im Südwesten. In nördlicher Richtung verläuft die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches südlich des Krankenhauses und schließt im nördlichen Verlauf der Sigiltrastraße den Standort des EDEKA-Marktes bzw. auch die dahinter liegenden Grundstücke (Vorhabenstandort) mit in die Abgrenzung ein. In südlicher Richtung erstreckt sich die Abgrenzung im Wesentlichen parallel zur Straße Am Markt und schließt auch dort die Standortbereiche der großflächigen Magnetbetriebe mit ein.

Im Kernbereich finden sich zumeist geschlossene, größtenteils kleinteilige Bebauungsstrukturen mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch eine zumeist moderne, teilweise aber auch funktionale Architektur insbesondere der Fachmärkte bestimmt. Zugleich haben sich durch die geänderte Verkehrsführung mit einer Verlagerung des Hauptdurchgangsverkehrs eine Entlastung des Ortskerns und damit eine Verbesserung der Aufenthalts- und Verweilqualität eingestellt.

Die Einzelhandelsstruktur im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich wird maßgeblich durch die beiden Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl (im Süden des Zentrums) sowie durch den zu erweiternden Edeka-Verbrauchermarkt (im Norden des Zentrums) geprägt. Darüber hinaus befindet sich am Fachmarktstandort des Aldi-Markts noch ein Rossmann-Drogeriemarkt. Weitere Betriebe sind u.a. dem Lebensmittelhandwerk (u.a. Bäckerei) sowie spezialisierten Lebensmittelgeschäften (z.B. osteuropäische Lebensmittel) zuzuordnen. Insgesamt wird im zentralen Versorgungsbereich Ortskern von Sögel auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3.900 qm rd. 20 Mio. € Umsatz generiert.



Abbildung 15: Inhabergeführte Geschäfte im zentralen Versorgungsbereich von Sögel



Abbildung 16: Fachmärkte im zentralen Versorgungsbereich von Sögel

Im aperiodischen Bedarfsbereich befinden sich im südlichen Bereich mehrere Fachmärkte (u.a. Kik, PostenBörse) sowie im Bereich Am Markt mehrere inhabergeführte Einzelhandelsbetriebe (u.a. Brillen Jelges). Ein Elektrofachgeschäft ist derzeit nicht vorhanden.

Trotz einiger kleinteiliger Leerstände in der Clemens-August-Straße weist der zentrale Versorgungsbereich Ortskern Sögel gemessen an der Ortsgröße eine gute Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur auf, welche durch das Planvorhaben im nördlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs zukünftig noch weiter gestärkt werden wird (Stärkung des Gegenpols).



6 Vorhaben- und Wirkungsprognose

6.1 Marktanteils- und Umsatzprognose

Bei der Betrachtung des Einzugsgebiets eines Einzelhandelsbetriebs sind zwei Dimensionen zu beachten:

- die räumliche Ausdehnung des Einzugsgebiets und
- die Höhe der Nachfrageabschöpfung in diesem Gebiet.

Während das Einzugsgebiet den Raum repräsentiert, aus dem ein Handelsstandort regelmäßig seine Kunden gewinnt, bezeichnet der Marktanteil den Umfang an Nachfrage, den ein Handelsstandort aus diesem Gebiet binden kann.

Insgesamt ist nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung des Gesamtvorhabens (in den verschiedenen Vorhabenvarianten) zu einer räumlichen Erweiterung des Einzugsgebiets kommen wird. Vielmehr ist durch die Umstrukturierung des Standorts eine Erhöhung der Marktdurchdringung (Marktanteilszuwachs) im bereits bestehenden Einzugsgebiet zu erwarten.

Die Umsatzprognose für die jeweilige Vorhabenvariante basiert auf der Einschätzung erzielbarer Nachfrageabschöpfungen (Marktanteile) der geplanten Nutzung im Einzugsgebiet auf Grundlage von umfangreichen Erfahrungswerten und empirischen Untersuchungen. Neben der Entfernung zum Vorhabenstandort wurde dabei auch die Wettbewerbssituation im Raum berücksichtigt. Im Sinne des Baurechts ist bei der Umsatzprognose die Annahme eines realitätsnahen Worst-Case-Szenarios erforderlich – also die Annahme der maximal am Standort erzielbaren Umsätze unter den gegebenen sozioökonomischen und wettbewerblichen Rahmenbedingungen. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass – wie die im Nachgang der Begutachtung erfolgten Gespräche zeigen – die vom Mieter Edeka aktuell erzielten Umsätze und die erwarteten Umsätze nach Vorhabenumsetzung unterhalb der gutachterlichen Annahmen liegen. Es wird im Folgenden damit einem „äußersten worst-case“ Rechnung getragen, da die Wirkungen aller Voraussicht überhöht sind.

Hinweis: Im Folgenden werden die drei potenziellen Belegungsvarianten vorgestellt. Allen Varianten ist gemeinsam, dass rd. 95 % des Vorhabenumsatzes aus der Samtgemeinde (Kongruenzraum grundzentral) rekrutiert wird. Die Variante 4 kann entfallen, da die Fläche des Fachgeschäftes II nicht-einzelhandelsrelevante Nutzungen aufnehmen würde. Demnach rangieren die Quoten für die



geplanten periodischen Nutzungen im Bereich der unter Variante 2 und 3 skizzierten Werte.

6.1.1 Vorhabenvariante 1 „plus periodischer Bedarf“

Für das Vorhaben in der Variante 1 (Edeka, Elektro sowie arrondierende Angebote des periodischen Bedarfs) ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 12 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei erwartungsgemäß im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt (18 %). Im Bereich Elektrobedarf wird dieser bei 17 % liegen.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* (Variante 1)			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,1	3,2	8,3
Marktanteile	24%	13%	18%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,5	1,4
Marktanteile	22%	12%	17%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,1	18,2	34,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	2%	1%	1%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	87,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	6,2	4,0	10,2
Marktanteile	15%	9%	12%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 11: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 1)

Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.900 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 10,7 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 8,7 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.



Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Variante 1			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.660	5.264	8,7
aperiodischer Bedarf	510	3.918	2,0
davon Elektrobedarf	350	4.200	1,5
davon sonstige Sortimente**	160	3.300	0,5
Gesamt	2.170	4.900	10,7
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 12: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 1)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Umstrukturierung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts. Der bestehende, bereits heute großflächige Edeka Meyer-Markt und die Bäckerei haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	820	5.211	4,3
aperiodischer Bedarf	90	3.600	0,3
davon Elektrobedarf	-	-	-
davon sonstige Sortimente**	90	3.600	0,3
Gesamt	910	5.050	4,6
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 13: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo

Der Umsatzzuwachs¹⁹ (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei rd. 6,1 Mio. € liegen. Davon entfällt der Schwerpunkt mit rd. 4,5 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen rd. 1,7 Mio. €.

¹⁹ Bei einem Erweiterungsvorhaben sind im Sinne des Baurechts nur die mit der Erweiterung erzielten Zusatzumsätze in der Auswirkungsanalyse prüfungsrelevant, da der bestehende Betrieb Edeka (inkl. Bäckerei) seine Wirkungen bereits in der Vergangenheit entfaltet hat. Dabei sei darauf hingewiesen, dass in der Regel der Umsatz des Lebensmittelmarkts nicht proportional zur Verkaufsfläche anwächst. Vielmehr dient eine Verkaufsflächenerweiterung auch dazu, den gestiegenen Anforderungen an eine bessere Warenpräsentation und Convenience (z.B. breitere Gänge, niedrigere Regale etc.) Rechnung zu tragen. Allerdings wurde die Attraktivität und Ausstrahlungswirkung des Gesamtstandorts berücksichtigt.



Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) / Variante 1		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	840	4,5
aperiodischer Bedarf	420	1,7
davon Elektrobedarf	350	1,5
davon sonstige Sortimente*	70	0,2
Gesamt	1.260	6,1
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *ohne Möbel		

Tabelle 14: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 1)

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse in der Variante 1 im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung / Variante 1)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,7	4,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	12%	7%	9%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,5	1,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	12%	17%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,1	18,2	34,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,12	0,08	0,19
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,7%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	87,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,6	2,3	5,8
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	9%	5%	7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 15: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 1)

Für das Vorhaben in der Variante 1 ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 7 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial (inkl. Streuumsätze) von insg. rd. 6,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 4,5 Mio. € auf den periodischen Bedarf und rd. 1,5 Mio. € auf den Elektrobedarf.



6.1.2 Vorhabenvariante 2 „plus Bekleidung/Schuhe“

Für das Vorhaben in der Variante 2 (Edeka, Elektro sowie arrondierende Angebote i.d.R. zentrenrelevanter Sortimente) ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 11 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt (15 %) sowie im Bereich Elektrobedarf (17 %). Der Marktanteil im Bereich Bekleidung/ Schuhe befindet sich bei rd. 6 % und deutet demnach auf eine untergeordnete Marktstellung hin.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* / Variante 2			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,6	6,7
Marktanteile	19%	11%	15%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,5	1,4
Marktanteile	22%	12%	17%
Bekleidung/ Schuhe			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	6,3	11,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,7
Marktanteile	6%	6%	6%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	12,0	22,6
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	3%	2%	2%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	87,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,6	3,7	9,3
Marktanteile	14%	8%	11%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 16: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 2)



Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.400 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,6 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) / Variante 2			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.490	4.723	7,0
aperiodischer Bedarf	680	3.838	2,6
davon Elektrobedarf	350	4.200	1,5
davon Bekleidung/ Schuhe	170	3.600	0,6
davon sonstige Sortimente**	160	3.300	0,5
Gesamt	2.170	4.400	9,6
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 17: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 2)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Umstrukturierung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts. Der bestehende, bereits heute großflächige Edeka-Markt und die Bäckerei haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	820	5.211	4,3
aperiodischer Bedarf	90	3.600	0,3
davon Elektrobedarf	-	-	-
davon Bekleidung/ Schuhe	-	-	-
davon sonstige Sortimente**	90	3.600	0,3
Gesamt	910	5.050	4,6
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 18: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo



Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei rd. 5,1 Mio. € liegen. Davon entfällt der Schwerpunkt mit rd. 2,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen rd. 2,3 Mio. €.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) / Variante 2		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	670	2,8
aperiodischer Bedarf	590	2,3
davon Elektrobedarf	350	1,5
davon Bekleidung/ Schuhe	170	0,6
davon sonstige Sortimente*	70	0,2
Gesamt	1.260	5,1
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *ohne Möbel		

Tabelle 19: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 2)

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse in der Variante 2 im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (Variante 2 / durch Vorhabenrealisierung)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,0	2,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%	4%	6%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,5	1,4
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	12%	17%
Bekleidung/ Schuhe			
Marktpotenzial (Mio. €)	5,5	6,3	11,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,4	0,4	0,7
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	6%	6%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	10,6	12,0	22,6
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,12	0,08	0,19
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,1%	0,6%	0,9%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	75,9
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,6	4,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	4%	6%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 20: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 2)



Für das Vorhaben in der Variante 2 ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 6 %-Punkten auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial (inkl. Streuumsätze) von insgesamt rd. 5,1 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf, rd. 1,5 Mio. auf die Branche Elektrobedarf sowie rd. 0,6 Mio. € auf Bekleidung/Schuhe.

6.1.3 Vorhabenvariante 3 „plus Blumen & Accessoires“

Für das Vorhaben in der Variante 3 (Edeka, Elektro sowie Blumengeschäft) ist davon auszugehen, dass es insgesamt einen Marktanteil im Einzugsgebiet von etwa 10 % erreichen wird. Der prospektiv höchste Marktanteil wird dabei aufgrund im nahversorgungsrelevanten bzw. periodischen Bedarf erzielt (15 %) sowie im Bereich Elektrobedarf (17 %). Im Bereich Blumen und Accessoires beläuft sich der Marktanteil auf 29 %.

Marktanteile des Vorhabens nach Vorhabenrealisierung* / Variante 3			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	4,1	2,6	6,7
Marktanteile	19%	11%	15%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,9	0,5	1,4
Marktanteile	22%	12%	17%
Blumen & Accessoires			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,5	0,5	1,0
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,1	0,1	0,3
Marktanteile	31%	27%	29%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,6	17,7	33,3
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	0,3	0,2	0,5
Marktanteile	2,0%	1,1%	1,5%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	87,7
Umsatz Vorhaben (Mio. €)	5,4	3,5	8,9
Marktanteile	13%	7%	10%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 21: Marktanteile des Vorhabens innerhalb des Einzugsgebiets (Variante 3)



Unter Berücksichtigung zusätzlicher Streuumsätze von 5 %, die räumlich nicht genau zuzuordnen sind, errechnet sich das Gesamtumsatzpotenzial des Vorhabens. Danach wird sich der einzelhandelsrelevante Brutto-Umsatz des Vorhabens bei einer durchschnittlichen Flächenproduktivität von rd. 4.300 € je qm Verkaufsfläche auf insgesamt

rd. 9,3 Mio. € belaufen,

wovon mit rd. 7,0 Mio. € der Schwerpunkt auf den periodischen Bedarf entfällt.

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung / Variante 3)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.490	4.723	7,0
aperiodischer Bedarf	680	3.313	2,3
davon Elektrobedarf	350	4.200	1,5
davon Blumen & Accessoires	170	1.500	0,3
davon sonstige Sortimente**	160	3.300	0,5
Gesamt	2.170	4.300	9,3
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 22: Umsatzstruktur des Vorhabens (Variante 3)

Bei dem Vorhaben handelt es sich allerdings um eine Umstrukturierung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts. Der bestehende, bereits heute großflächige Edeka-Markt und die Bäckerei haben mit ihren Umsätzen ihre Wirkung bereits in der Vergangenheit induziert.

Aktuell stellt sich die Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur wie folgt dar:

Umsatzstruktur des Vorhabens (status quo)			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	820	5.211	4,3
aperiodischer Bedarf	90	3.600	0,3
davon Elektrobedarf	-	-	-
davon Blumen & Accessoires	-	-	-
davon sonstige Sortimente**	90	3.600	0,3
Gesamt	910	5.050	4,6
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel			

Tabelle 23: Umsatzstruktur des Vorhabens im Status quo



Der Umsatzzuwachs (inkl. Streuumsätze) wird insgesamt bei rd. 4,7 Mio. € liegen. Davon entfällt der Schwerpunkt mit rd. 2,8 Mio. € auf den periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich. Auf den aperiodischen Bedarfsbereich entfallen rd. 1,9 Mio. €.

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung / Variante 3)		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	670	2,8
aperiodischer Bedarf	590	1,9
davon Elektrobedarf	350	1,5
davon Blumen & Accessoires	170	0,3
davon sonstige Sortimente*	70	0,2
Gesamt	1.260	4,7
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *ohne Möbel		

Tabelle 24: Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung (Variante 3)

Damit ergeben die Marktanteilszuwächse in der Variante 3 im Einzugsgebiet folgendes Bild:

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung / Variante 3)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	1,6	1,0	2,6
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%	4%	6%
Elektrobedarf			
Marktpotenzial (Mio. €)	3,9	4,5	8,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,85	0,54	1,40
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	22%	12%	17%
Blumen & Accessoires			
Marktpotenzial (Mio. €)	0,5	0,5	1,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,15	0,15	0,30
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	31%	27%	29%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	15,6	17,7	33,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,12	0,08	0,19
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	0,8%	0,4%	0,6%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	86,7
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	2,6	1,6	4,2
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	6%	4%	5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Tabelle 25: Marktanteilszuwächse im Einzugsgebiet durch die Vorhabenrealisierung (Variante 3)



Für das Vorhaben in der Variante 3 ist von einem prospektiven Marktanteilszuwachs innerhalb seines Einzugsgebiets von insgesamt rd. 5 %-Punkte auszugehen. Nach den Modellrechnungen ergibt sich daraus ein zusätzliches Umsatzpotenzial (inkl. Streuumsätze) von insgesamt rd. 4,7 Mio. €. Davon entfallen rd. 2,8 Mio. € auf den periodischen Bedarf, rd. 1,5 Mio. € auf die Branche Elektrobedarf sowie rd. 0,3 Mio. € auf Blumen/Accessoires.

6.2 Wirkungsprognose

6.2.1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der Wirkungsprognose wird untersucht, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel im Einzugsgebiet auswirken wird. Hierbei wird angenommen, dass das Vorhaben bis zum Jahr 2020 vollversorgungswirksam wird.

Die Umverteilungswirkungen werden auf Basis der bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel im jeweiligen Bezugsraum) ermittelt. Dabei muss zunächst die Verteilung der Wirkung des Vorhabenumsatzes mit Kunden aus der jeweiligen Einzugsgebietszone auf die einzelnen untersuchten Versorgungslagen (i.d.R. zentrale Versorgungsbereiche, Streulagen) prognostiziert werden. Einen wichtigen Anhaltspunkt dafür liefern die bisherige Verteilung der Umsätze, die Typgleichheit bzw. Typähnlichkeit des Angebots sowie die Entfernung zum Vorhabenstandort. Daneben ist zu berücksichtigen, dass ein stärker agglomerierter Standort tendenziell weniger von einem Vorhaben betroffen ist.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind für die Sortimente Periodischer Bedarf und Elektrobedarf nicht direkt am Marktanteilszuwachs ablesbar; vielmehr müssen für eine fundierte Wirkungsabschätzung die Veränderungen der Nachfrageplattform bis zum Zeitpunkt der vollen Marktwirksamkeit des Vorhabens (prospektiv 2020) sowie die Nachfrageströme berücksichtigt werden:

- Sowohl das Gesamtvorhaben (in Höhe des zu erwartenden Marktanteils) als auch die bereits vorhandenen Betriebe (in Höhe der aktuellen Bindung des Nachfragepotenzials) werden insgesamt von einem Marktwachstum infolge der Bevölkerungszunahme profitieren. Dieser Effekt ist zwar nicht vorhaben-induziert, erhöht allerdings die Kompensationsmöglichkeiten des Einzelhandels und ist somit wirkungsmildernd zu berücksichtigen. Die Absicherung des Edeka Meyer-Markts trägt demnach dazu bei die Einwohnerzuwächse zu begleiten.



- Wirkungsmildernd schlägt zugleich zu Buche, dass das Vorhaben in der Lage sein wird, bisherige Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet zu reduzieren. Das heißt, der mit Kunden aus dem Einzugsgebiet getätigte Vorhabenumsatz muss nicht vollständig zuvor den Händlern vor Ort zu Gute gekommen sein. Vielmehr lenkt das Vorhaben auch bisherige Nachfrageabflüsse auf sich um. Gerade im Sortiment Elektro ist aktuell eine Versorgung vor Ort in Sögel nicht gegeben.
- Die im Einzugsgebiet vorhandenen Betriebe profitieren umgekehrt aber auch von Zuflüssen aus den angrenzenden Bereichen. Von diesen Zuflüssen kann das Vorhaben einen Teil auf sich umlenken, was sich wirkungsverschärfend auf die Betriebe innerhalb des Einzugsgebiets auswirkt. Dieser Effekt wird wirkungsverschärfend für das Sortiment periodischer Bedarf mit berücksichtigt, da die Zentralität in Einzugsgebietszone 1 über 100 % liegt, d.h. die Nachfragezuflüsse die Nachfrageabflüsse deutlich übersteigen.

Erst für den so bereinigten Umverteilungsumsatz ist anzunehmen, dass er zu Lasten anderer bestehender Einzelhandelsbetriebe umverteilt wird.

Hinweise: Die Wirkungsmodellierung wird im Folgenden für den periodischen Bedarf (Edeka und je nach Variante auch weitere Nutzungen wie Bäcker, Lotto/Toto) und das Elektrosortiment durchgeführt, da es sich hierbei um die mit Abstand größten Anbieter des Vorhabens - sowohl flächenseitig als auch umsatzseitig - handelt.

Zur Analyse und der Bewertung der Auswirkungen durch Bekleidung/Schuhe und sonstige Sortimente wurde ausschließlich auf eine Marktanteilsberechnung abgestellt (Marktanteilszuwachs von etwa 1 %-Pkt.). Geht man davon aus, dass ein Vorhaben auch immer gewisse Anteile ohnehin abfließender Nachfrage auf sich umlenkt, kann bei einem Marktanteil unterhalb von etwa 10 % bei jenen angenommen werden, dass die Wirkungen auf den Einzelhandel vor Ort kritische Größenordnungen nicht erreichen. Bei Blumen & Accessoires ist der prüfungsrelevante Vorhabenumsatz überschaubar, wenngleich der potenzielle Anbieter im Falle der vollständigen Flächenbelegung mit Blumenladentypischen Sortimenten erhöhte Marktstellung erreicht.²⁰ Die zu erwartende Ausstrahlkraft dieser den

²⁰ Es sei jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen, dass dieser Laden von der Inhaberin und Betreiberin geführt würde, die das jetzige Blumengeschäft in der Ortsmitte (Amtsbrunnen) betreibt, so dass dieser dann geschlossen wird. Es kann damit gerechnet werden, dass es dem Be-



Verbrauchermarkt und den Elektrofachmarkt arrondierenden Konzepte resp. Randsortimente ist jedoch u.E. moderat. Der Vorhabenstandort befindet sich überdies in einem zentralen Versorgungsbereich (Ortskern Sögel) eines Grundzentrums. Vor diesem Hintergrund wurde auf umfangreiche Berechnungen der Umsatzumverteilungswirkungen in jenen aperiodischen Sortimentsbereichen verzichtet.

6.2.2 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 1)

In der Vorhabenvariante 1 wird die Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) durch einen Ersatzneubau sowie die Ansiedlung zweier Fachgeschäfte (sowohl Betrieb[e] im periodischen Bedarfsbereich als auch ein Elektrogeschäft) geprüft. Der Schwerpunkt der Erweiterung liegt im Ausbau der periodischen Sortimente (+840 qm VKF, + 4,5 Mio. €).

Im Folgenden werden die Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich sowie im Elektrobedarf für die Vorhabenvariante 1 aufgezeigt.

Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 4,2 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 1,6 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,9 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den anderen Betrieben in der Zone 1 zugeflossen sind (rd. 0,8 Mio. €) und auf die übrigen Angebote der Zone 1 wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 2,5 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von

insgesamt rd. 6,5 %.

Die Umsatzumverteilungswirkungen wirken sich jedoch unterschiedlich stark auf die untersuchten Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet aus. In der Regel werden

trieb gelingt einen Teil der heute bereits gebundenen Umsätze an den neuen Standort mitzunehmen. Dies führt faktisch zu einer geringeren Verdrängungswirkung.



die Wirkungen innerhalb des Nahbereichs (Zone 1) höher ausfallen als im übrigen Samtgemeindegebiet (Zone 2). Im vorliegenden Fall sind die Unterschiede nur marginal.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der Angebotsüberschneidungen kann zudem davon ausgegangen werden, dass der ZVB Ortskern am stärksten von dem Vorhaben betroffen sein wird (rd. 6,8 %), da dieser sowohl über Angebote des Lebensmitteleinzelhandels als auch an sonstige nahversorgungsrelevante Anbieter (z.B. Bäcker, Apotheke) verfügt, die ggf. auch allesamt Teil des Vorhabenkonzepts werden. Der Vorhabenstandort befindet sich exakt innerhalb dieses zentralen Versorgungsbereichs (Ortskern Sögel), wodurch die Umsatzumverteilung im Lichte einer Aufwertung eines wichtigen zentralen Versorgungsstandorts gesehen werden muss. Per Saldo kommt es zugunsten des Ortskerns vielmehr zu einer Stärkung, als zu einem Umsatzabzug.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungsverstärkungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Sögel - Umsatzzuwachs (2020) / Variante 1					
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,48	1,11	2,59	1,65	4,24
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,10	- 0,08	- 0,18	- 0,03	- 0,21
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,69	- 0,52	- 1,21	- 0,13	- 1,34
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,04	- 0,03	- 0,07	- 0,86	- 0,93
zzgl. Wirkungsverstärkung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,44	0,33	0,77	-	0,77
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,09	0,82	1,91	0,63	2,54
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	6,8%	6,0%	6,4%	6,6%	6,5%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.					

Tabelle 26: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich (Variante 1)

Elektrobedarf

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen Mehrumsatz im Bereich Elektrobedarf von rd. 1,4 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 0,1 Mio. €). Darüber hin-



aus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 1,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 0,1 Mio. €.

Stellt man diesen dem vorhabenrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, zeigt sich, dass für alle Standortlagen im Einzugsgebiet keine rechnerischen Umsatzrückgänge nachweisbar sind (bei Umsatzrückgängen von bis zu 0,1 Mio. €). Diese prozentualen Werte müssen demnach in Relation zu den einzelnen Standortlagen im Einzugsgebiet gesehen werden, wo aufgrund des sehr geringen Angebotsbestands und damit auch verbundener geringen Umsatzumverteilung im relevanten Bedarfsbereich keine versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung erwartet werden kann.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensationseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Sögel - Umsatz (2020)										
Elektrobedarf	ZVB Ortskern		Streulage		Zone 1 Gesamt		Zone 2 Gesamt		Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	0,38		0,47		0,85		0,54		1,40	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	-	0,03	-	0,03	-	0,06	-	0,01	-	0,07
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	-	0,00	-	0,01	-	0,01	-	0,00	-	0,01
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	-	0,34	-	0,41	-	0,75	-	0,47	-	1,22
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	-		-		-		-		-	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	0,02		0,02		0,04		0,06		0,10	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	k.A.		k.A.		k.A.		k.A.		k.A.	

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Tabelle 27: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im Bereich Elektrobedarf (Variante 1)

Die Umsatzumverteilungswirkungen in der Variante 1 durch die Umstrukturierung des Edeka-Standorts in der Sigiltrastraße in Sögel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 6 %. Im Bereich Elektrobedarf liegt die Umsatzumverteilung der einzelnen Standortlagen aufgrund signifikanter Angebotslücken unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.



6.2.3 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 2)

In der Vorhabenvariante 2 wird die Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) durch einen Ersatzneubau sowie die Ansiedlung zweier Fachgeschäfte (ein Geschäft im Bereich Bekleidung/ Schuhe sowie ein Elektrogeschäft) geprüft. Der Schwerpunkt der Erweiterung wird annähernd gleichermaßen im Ausbau der periodischen und aperiodischen Sortimente liegen.

Im Folgenden werden die Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich für die Vorhabenvariante 2 aufgezeigt. Die Umsatzumverteilungswirkung im Bereich Elektrobedarf entspricht der in Variante 1 dargestellten Auswirkung und wird im Folgenden nicht noch einmal gesondert aufgeführt (vgl. Tabelle 27). Für die Branche Bekleidung/ Schuhe wird aufgrund der geringen Verkaufsflächen- und Umsatzstruktur keine gesonderte Darstellung erfolgen, da bei einem Marktanteil von nur 6 % im Einzugsgebiet keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind (vgl. Kapitel 6.1.2). Darüber hinaus befindet sich das Vorhaben im zentralen Versorgungsbereich von Sögel, weshalb die Ansiedlung eines kleinflächigen Betriebes mit einem zentrenrelevanten Sortiments als eine Stärkung des Haupteinkaufsbereichs von Sögel gewertet werden kann (Schaffung eines Gegenpols).

Periodischer bzw. nahversorgungsrelevanter Bedarfsbereich

Das Vorhaben wird mit Kunden aus seinem Einzugsgebiet einen nahversorgungsrelevanten Mehrumsatz von rd. 2,6 Mio. € erzielen (ohne Streuumsätze). Wirkungsmildernd ist zu berücksichtigen, dass sowohl das Vorhaben selbst als auch die bereits vorhandenen Betriebe von einem Marktwachstum aufgrund von Bevölkerungsgewinnen profitieren werden (zusammen rd. 1,5 Mio. €). Darüber hinaus ist das Vorhaben in der Lage, bisherige Abflüsse zu binden (rd. 0,6 Mio. €). Das Vorhaben wird aber auch Umsätze auf sich lenken, die bisher den anderen Betrieben in der Zone 1 zugeflossen sind (rd. 0,6 Mio. €) und auf die Angebote der Zone 1 wirkungsverschärfend wirken. Nach Berücksichtigung dieser Effekte beträgt der umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz rd. 1,0 Mio. €.

Stellt man diesen dem nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsumsatz im Einzugsgebiet gegenüber, ergibt sich prospektiv eine Umsatzumverteilung von insgesamt rd. 2,7 %.



Die Umsatzumverteilungswirkungen im zentralen Versorgungsbereich Ortskern von Sögel beläuft sich auf rd. 3 %. Die Streulagen im Einzugsgebiet sind mit rd. 3 % ebenfalls geringfügig betroffen. Dies kann insbesondere auf die positive Einwohnerentwicklung zurückgeführt werden, die zu einem steigenden Nachfragevolumen führt. Dies mildernd die Umsatzrückgänge.

Im Folgenden sind die Umverteilungswirkungen für die einzelnen Standortlagen innerhalb des Einzugsgebiets dargestellt. Die Kompensations- und Wirkungverschärfungseffekte wurden jeweils separat ermittelt.

Wirkungsprognose des Vorhabens in Sögel - Umsatzzuwachs (2020) / Variante 2												
Periodischer Bedarf		ZVB Ortskern			Streulage		Zone 1 Gesamt		Zone 2 Gesamt		Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €		0,90			0,71		1,60		1,02		2,63	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €		-	0,06	-	0,05	-	0,11	-	0,02	-	0,13	
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €		-	0,71	-	0,56	-	1,28	-	0,14	-	1,41	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €		-	0,02	-	0,02	-	0,04	-	0,60	-	0,64	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €		0,34			0,26		0,60		-		0,60	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €		0,43			0,34		0,77		0,27		1,05	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels		2,7%			2,5%		2,6%		2,8%		2,7%	
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.												

Tabelle 28: Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich (Variante 2)

Die Umsatzumverteilungswirkungen in der Variante 2 durch die Umstrukturierung des Edeka-Standorts in der Sigiltrastraße in Sögel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3 %. Im Bereich Elektrobedarf liegt die Umsatzumverteilung der einzelnen Standortlagen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Für die Branche Bekleidung/ Wäsche sind bei einem Marktanteil von nur 6 % keine negativen Auswirkungen zu erwarten.



6.2.4 Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen (Variante 3)

In der Vorhabenvariante 3 wird die Erweiterung eines Edeka-Verbrauchermarkts (inkl. Bäckerei) durch einen Ersatzneubau sowie die Ansiedlung zweier Fachgeschäfte (ein Geschäft im Bereich Schnittblumen/ Accessoires sowie ein Elektrogeschäft) geprüft. Der Schwerpunkt der Erweiterung wird annähernd gleichermaßen im Ausbau der periodischen und aperiodischen Sortimente liegen.

Dabei sei im Falle der Umsatzumverteilungswirkungen im periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereich auf die Tabelle 28 (Prospektive Umsatzumverteilungswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich in der Variante 2) verwiesen. Die Umsatzumverteilungswirkung im Bereich Elektrobedarf entspricht der in Variante 1 dargestellten Auswirkung (vgl. Tabelle 27). Im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs werden Umsatzumverteilungswerte von im Schnitt etwa 3 % erzielt. Im Bereich Elektrobedarf liegt die Umsatzumverteilung der einzelnen Standortlagen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze.

Darüber hinaus war in der Variante 3 die Ansiedlung eines Geschäfts mit rd. 170 qm Verkaufsfläche im Bereich Schnittblumen und Accessoires zu prüfen. Mit Blick auf die Auswertung der Marktanteile in dieser Branche (rd. 29 %) muss die Größenordnung des Betriebes im Sinne eines klassischen Blumengeschäfts sowohl auf wirtschaftlicher Seite des Betreibers als auch mit Bezug auf die erwartbaren Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet in Frage gestellt werden (vgl. Kapitel - Marktanteile).

Die Umsatzumverteilungswirkungen in der Variante 3 durch die Umstrukturierung des Edeka-Standorts in der Sigiltrastraße in Sögel erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs Werte von im Schnitt etwa 3 %. Im Bereich Elektrobedarf liegt die Umsatzumverteilung der einzelnen Standortlagen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Für die Ansiedlung eines Betriebes in der Branche Schnittblumen/ Accessoires erscheint das Vorhaben mit rd. 170 qm Verkaufsfläche in der undifferenzierten Betrachtung unmaßstäblich – muss jedoch im Kontext einer geplanten Verlagerung und Erweiterung interpretiert werden.



7 Bewertung des Vorhabens

7.1 Zu den Bewertungskriterien

Das Vorhaben in Sögel mit einer geplanten Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.155 qm ist Adressat des § 11 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 8a und § 1 Abs. 4 BauGB. Außerdem sind die Bestimmungen der Landesplanung Niedersachsen²¹ und der Regionalplanung für den Landkreis Emsland²² zu berücksichtigen.

Demnach sind folgende, additiv verknüpfte Kriterien für die Zulässigkeit eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens von Bedeutung:

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 01

Zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse sollen Einrichtungen und Angebote des Einzelhandels in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden.

LROP 2017 - 2.3 Ziffer 02

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Ziffern 03 bis 09 entsprechen. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3²³ der Baunutzungsverordnung einschließlich Hersteller-Direktverkaufszentren. Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder ausgehen können (Agglomerationen).

²¹ Vgl. LROP Niedersachsen, 2017 (LROP-V0 aus Februar 2017)

²² Vgl. RROP Landkreis Emsland, 2010

²³ Die sog. atypische Fallgestaltung nach Satz 4 bei Einzelhandelsbetrieben größer 800 qm VKF entzieht sich damit dem Regelungsinhalt des LROP 2017, da diese Betriebe keine raumbedeutsamen Auswirkungen haben. Nach der LROP-Begründung liegt ein atypischer Nahversorger mit einem überwiegend fußläufigen Einzugsbereich dann vor, wenn der Vorhabenumsatz zu mehr als 50 % mit Kaufkraft aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld des Betriebes erzielt wird sowie auf mindestens 90 % seiner Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente führt.



LRÖP 2017 2.3 Ziffer 03 (Kongruenzgebot grundzentral)

In einem Grundzentrum darf das Einzugsgebiet eines neuen Einzelhandelsgroßprojektes den grundzentralen Verflechtungsbereich (Gemeinde- oder Stadtgebiet²⁴) als Kongruenzraum nicht wesentlich überschreiten. Eine wesentliche Überschreitung ist gegeben, wenn mehr als 30 vom Hundert des Vorhabenumsatzes von außerhalb des maßgeblichen Kongruenzraumes erzielt würde.

Das Kongruenzgebot ist sowohl für das neue Einzelhandelsgroßprojekt insgesamt als auch sortimentsbezogen einzuhalten.

Periodische Sortimente sind Sortimente mit kurzfristigem Beschaffungsrhythmus, insbesondere Nahrungs-/Genussmittel und Drogeriewaren.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 04 (Konzentrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig.

LRÖP 2017 2.3 Ziffer 05 (Integrationsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zentrenrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot). Diese Flächen müssen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente zu mindestens 90 % periodische Sortimente sind, sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes ausnahmsweise auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig, wenn eine Ansiedlung in den städtebaulich integrierten Lagen

- aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere zum Erhalt gewachsener baulicher Strukturen, der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild oder
- aus verkehrlichen Gründen

nicht möglich ist.

²⁴ Gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 03 Sätze 8 und 9.



LROP 2017 2.3 Ziffer 07 (Abstimmungsgebot)

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind abzustimmen. Zur Verbesserung der Grundlagen für regionalbedeutsame Standortentscheidungen von Einzelhandelsprojekten sollen regionale Einzelhandelskonzepte erstellt werden. Zur Verbesserung der Versorgungsstrukturen in Grenzübereichen soll eine grenzüberschreitende Abstimmung unter Berücksichtigung der Erreichbarkeiten und gewachsener Strukturen erfolgen.

LROP 2017 2.3 Ziffer 08 (Beeinträchtigungsverbot)

Ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und integrierter Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der RROP 2010 Landkreis Emsland enthält darüber hinausgehend keine vorhabenrelevanten Aspekte.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 8a BauGB sowie nach § 2 Abs. 2 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen zu prüfen, ob das Vorhaben zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mehr als unwesentlich beeinträchtigt.

Darüber hinaus ist das Vorhaben auf seine Kompatibilität mit dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde Sögel aus dem Jahr 2013²⁵ hin zu prüfen.

Weitere Belange der Raumordnung und Landesplanung (Natur und Umwelt, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Wohnen, Landschaft etc.) sind nicht Gegenstand dieser v.a. marktanalytischen Untersuchung.

²⁵ Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel wurde vom Rat nicht beschlossen.



7.2 Zur zentralörtlichen Zuordnung

Das „Kongruenz- bzw. Zentralitätsgebot“, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Orts entsprechen muss, zielt auf die Einfügung in den Verflechtungsraum ab. Danach ist ein neues Einzelhandelsgroßprojekt zulässig, wenn sein Einzugsgebiet in etwa dem Verflechtungsraum der Standortgemeinde sowie der Bevölkerungszahl resp. der sortimentspezifischen Kaufkraft entspricht, d.h. nicht wesentlich über diesen hinausgeht. Hierbei wird zwischen periodischen und aperiodischen Sortimenten unterschieden. Das Vorhaben muss zudem funktional der Aufgabe des Zentralen Orts entsprechen. Das Zentralitätsgebot stellt auf die Bündelung von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten ab.

Die Gemeinde Sögel ist gemäß der Regionalplanung des Landkreises Emsland als Grundzentrum eingestuft. Nach den Bestimmungen der Landes- und Regionalplanung haben Grundzentren einen auf die Einheits- bzw. Samtgemeinde ausgerichtete Versorgungsfunktion für die allgemeine, tägliche Grundversorgung. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Gemeinde Sögel demnach als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit periodischen Sortimenten sowie für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit aperiodischem Schwerpunkt geeignet. Der Edeka-Markt (inkl. Bäckerei) ist auch nach Vorhabenrealisierung mit einem Randsortimentsanteil von prospektiv etwa 10 % weiterhin schwerpunktmäßig auf den täglichen Bedarf ausgerichtet und dient somit hauptsächlich der zukunfts-fähigen Absicherung der qualifizierten Grundversorgung. Darüber hinaus erfüllen die beiden kleinflächigen Fachgeschäfte eine ergänzende Funktion am Standort, im Zuge deren Ansiedlung zum einen der zentrale Versorgungsbereich von Sögel gestärkt wird sowie zum anderen eine bestehende Nachfragelücke (im Bereich Elektrobedarf) bedient wird.

Das projektspezifische Einzugsgebiet des Vorhabens umfasst zum einen das Gebiet der Gemeinde Sögel (Zone 1) sowie zum anderen die angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Sögel (Börger, Groß Berßen, Hüven, Klein Berßen, Spahnharrenstätte, Stavern, Werpeloh). Das Vorhaben rekrutiert rd. 58 % seines Umsatzes mit Bewohnern aus der Gemeinde Sögel. Weitere 38 % werden aus den genannten angrenzenden Gemeinden der Samtgemeinde Sögel rekrutiert. Rd. 5 % des Umsatzes entfallen zugleich auf räumlich nicht zuordenbare Streuumsätze. Der 70-30 %-Regelvermutung zur Feststellung der Kompatibilität mit dem Kongruenzgebot wird damit entsprochen; so werden rd. 95 % des Vorhabenumsatzes aus dem Kongruenzraum grundzentral rekrutiert – dies gilt gleichermaßen für die periodischen wie auch für die aperiodischen Sortimente.



Der Vorhabenstandort liegt innerhalb des grundzentralen Ortsteils, dem Kernort von Sögel und damit auch im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde. Dem Konzentrationsgebot wird damit entsprochen.

Das Vorhaben wird dem Kongruenz- und dem Konzentrationsgebot gerecht.

7.3 Zu den Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von Zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtigungsverbot). Die verbraucher-nahe Versorgung beinhaltet die wohnortnahe Bereitstellung von Gütern des täglichen (nahversorgungsrelevanten) Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Grundversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Die Überprüfung der eventuellen Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung erfolgte im Kapitel zur Wirkungsprognose. Es stellt sich die Frage, ob es über die im Rahmen der Wirkungsprognose ermittelten marktanalytischen Auswirkungen hinaus zu Beeinträchtigungen des bestehenden Einzelhandels kommen kann. Im Kern geht es um die Einschätzung, ob die ermittelten Umsatzumverteilungseffekte für eine größere Anzahl von Betrieben so gravierend sind, dass als Folge von Betriebsaufgaben eine Funktionsschwächung oder gar Verödung der Zentren droht, bzw. die verbrauchernahe Versorgung gefährdet ist.

Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall. Allerdings ist in der Rechtsprechung verschiedener Oberverwaltungsgerichte (vgl. u.a. OVG Münster, AZ 7A 2902/93, OVG Bautzen, Beschluss 1 BS 108/02, 06.06.2002) die Meinung vertreten worden, dass als Anhaltswert ab einer Umsatzumverteilung von 10 % mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel nicht auszuschließen sind (sog. Abwägungsschwellenwert).



Periodischer Bedarfsbereich

Im Zuge der Umstrukturierung des Standorts in der Sigiltrastraße um den derzeit ansässigen und zu erweiternden Edeka wird im **periodischen Bedarfsbereich** in den verschiedenen Vorhabenvarianten im Mittel zwischen 3 % (Varianten 2 u. 3) und 7 % (Variante 1) innerhalb des Einzugsgebiets auslösen und dabei in allen Varianten den kritischen 10 %-Schwellenwert damit sehr deutlich sowohl im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Sögel als auch in den Streulagen unterschreiten. Der Ortskern von Sögel ist mit einer Umsatzumverteilungsquote zwischen rd. 3 % (Variante 2 u. 3) und 7 % (Variante 1) von dem Vorhaben im periodischen Bedarfsbereich betroffen. Dabei trägt jedoch wiederum das hier in Rede stehende Planvorhaben per Saldo zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches bei.

„Mehr als unwesentliche Auswirkungen“ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann für alle untersuchten Varianten ausgeschlossen werden. Vielmehr wird der Standort des Planvorhabens in seiner Leistungsfähigkeit im zentralen Versorgungsbereich Ortskern Sögel für die umliegende Bevölkerung im Bereich der wohnortsnahen Grundversorgung gestärkt. Mit der Realisierung des Ersatzneubaus ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden, ohne dass mehr als unwesentliche Auswirkungen induziert werden. U.E. wird das Erweiterungsvorhaben in der Lage sein, den langjährig etablierten Verbrauchermarkt zukunftsfähig abzusichern, da mit der erweiterten Fläche den Ansprüchen der Verbraucher an eine verbesserte Convenience etc. sowie seitens des Handels zu Gunsten großzügigerer Verkehrsflächen entsprochen wird. Die Erweiterung dient auch dazu ein für den Betriebstyp entsprechend breites und tiefes Angebot vorzuhalten.

Branche Elektrobedarf (Fachgeschäft I)

Für die Ansiedlung eines Elektrofachgeschäfts mit max. 350 qm Verkaufsfläche liegen die Umsatzumverteilungswirkungen in den einzelnen Standortlagen unterhalb der rechnerischen Nachweisgrenze. Dies liegt vor allem an den derzeitigen Angebotsstrukturen in der Samtgemeinde Sögel (Verkaufsfläche von insgesamt 120 qm), welches sich zu einem Großteil auf die Randsortimente bei Lebensmittelbetrieben beziehen. Aufgrund des sehr geringen Angebotsbestands werden die absoluten Umsatzrückgänge mit jeweils etwa 0,1 Mio. € im Bereich der Prognoseungenauigkeit liegen – ein Umschlagen von geringen absatzwirt-



schaftlichen Effekten in Wirkungen städtebaulicher Art kann dort ausgeschlossen werden. Die prozentual erhöhten Werte sind demnach nicht von Gewicht, da nicht aussagekräftig. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Die Ansiedlung eines Elektrofachgeschäfts innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs wird hingegen derzeit bestehende Kaufkraftabflüsse aus dem Samtgemeindegebiet zu einem gewissen Teil wieder zurückholen sowie zum anderen den zentralen Versorgungsbereich in seinem derzeitigen Branchen-Mix erweitern und letztlich stärken. Mit max. 350 qm VKF ist das Vorhaben zudem maßstäblich dimensioniert.

Sonstige Sortimente

In der Vorhabenvariante 2 und in der Vorhabenvariante 3 wurde die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebs im aperiodischen Bedarfsbereich diskutiert und die jeweiligen Auswirkungen über die jeweiligen Marktanteile aufgezeigt.

Dabei kann für die Ansiedlung eines Betriebes in der **Branche Bekleidung/Schuhe** (Vorhabenvariante 2) bei einem Marktanteil von rd. 6 % im Samtgemeindegebiet nicht von negativen Folgen ausgegangen werden. ‚Mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche können angesichts der Höhe der Auswirkungen jedoch in jedem Falle ausgeschlossen werden. Eine vorhabeninduzierte Aufgabe ansonsten marktfähiger Betriebe kann ausgeschlossen werden. Vielmehr wird ein Standort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel mit einem zentrenrelevanten Einzelhandelsgeschäft gestärkt.

In der Vorhabenvariante 3 wurde die Ansiedlung eines Geschäfts mit rd. 170 qm Verkaufsfläche im **Bereich Schnittblumen/ Accessoires**²⁶ geprüft. Mit Blick auf die Auswertung der Marktanteile in dieser Branche (rd. 29 %) muss die Größenordnung des Betriebes im Sinne eines klassischen Blumengeschäfts sowohl auf wirtschaftlicher Seite des Betreibers als auch mit Bezug auf die erwartbaren Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet in Frage gestellt werden. Zugleich muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass die absoluten Vorhabenumsätze als

²⁶ Typische Sortimente von Blumenläden sind: Schnittblumen sowie Zimmerpflanzen. Arrondierend werden z.T. auch ausgewählte Beet- und Balkonpflanzen, Kräuter, Saatgut/Blumenzwiebeln und/oder Übertöpfe und Wohnaccessoires vorgehalten.



überschaubar zu bezeichnen sind. Der geringe Vorhabenumsatz führt aufgrund von überschaubaren Ausgabesätzen schnell zu überhöhten rechnerischen Werten.

In Bezug auf die Wirkungen innerhalb des ZVB Ortskern lassen gewisse Verschiebungen und Umsatzumverteilungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs dessen grundsätzliche Funktionsfähigkeit unberührt. In Bezug auf Angebote, die sich außerhalb der Abgrenzung des Ortskerns, d.h. somit in Streulage befinden, kann ein Schutz vor Wettbewerb u.E. aufgrund der Zentrenrelevanz des Sortimentes nicht in gleichem Maße angeführt werden. Die Funktionsfähigkeit des ZVB „Ortskern“ wäre vielmehr höher einzuordnen als der mögliche frühzeitige bzw. beschleunigte Marktaustritt eines einzelnen Anbieters.

In der Abwägung wäre auch noch zu berücksichtigen, dass das projektierte Blumen & Accessoires-Geschäft von der Inhaberin und Betreiberin geführt würde, die das jetzige Blumengeschäft in der Ortsmitte (Amtsbrunnen) betreibt, so dass dieser dann geschlossen wird. Es kann damit gerechnet werden, dass es dem Betrieb gelingt einen Teil der heute bereits gebundenen Umsätze an den neuen Standort mitzunehmen. Dies führt faktisch zu einer geringeren Verdrängungswirkung. Allgemein wäre bei der hier geprüften Verkaufsfläche von 170 qm zu empfehlen, dass Vorhabenkonzept um gartencentertypische Sortimente (z.B. Balkonpflanzen, Erde) zu arrondieren (Festsetzung von Spielräumen im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Sortiments erforderlich).

Im Bereich der **aperiodischen Sortimente**, die etwa 160 qm VKF einnehmen werden und v.a. auf den Verbrauchermarkt entfallen, wurde vor dem Hintergrund der geringen Marktanteile auf die Erarbeitung einer detaillierten Wirkungsmodellierung verzichtet. Dabei ist insbesondere auf die Lage des Vorhabens in einem zentralen Versorgungsbereich zu verweisen. Die Angebote in diesen Sortimentsbereichen sind u.E. nicht in der Lage, wesentliche zusätzliche Frequenzen zu generieren. Vielmehr profitieren sie von den bestehenden Angeboten, runden diese ab und werden zu keinem eigenen Besuchsanlass führen. Mehr als unwesentliche Auswirkungen können angesichts des Marktanteilszuwachses von rd. 1 %-Punkt in allen Varianten ausgeschlossen werden. Vorausgesetzt, es werden entsprechende Festsetzungen in dem Bebauungsplan hierzu getroffen.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann in den Varianten 1 und 2 ausgeschlossen werden. Dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben damit gerecht. In der Variante 3 kann bei der angestrebten Verkaufsflächendi-



mensionierung des Fachgeschäfts II mit dem Segment Schnittblumen/ Accessoires eine vorhabeninduzierte Aufgabe vorgeschädigter Betriebe nicht pauschal ausgeschlossen werden; allerdings fallen die wettbewerblichen Effekte weder im Ortskern (=Vorhabenstandort) noch in den übrigen Lagen (zentrenrelevante Sortimente sind dort nicht erwünscht) ins Gewicht.

7.4 Zur städtebaulichen Integration des Vorhabenstandorts

Gemäß den landesplanerischen Vorgaben in Niedersachsen sind Vorhaben mit innenstadtrelevanten Kernsortimenten grundsätzlich nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig. Städtebaulich integrierte Lagen stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen im Sinne des § 2 Abs. 2 und § 9 Abs. 2a BauGB. Außerdem müssen diese Flächen in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden sein oder eingebunden werden.

Das Vorhaben, wie auch der bestehende Edeka-Markt, befindet sich im zentralen Siedlungsbereich von Sögel. Das Standortumfeld ist durch Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie geprägt. Der räumliche Zusammenhang zu vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen wird gewahrt. Der Vorhabenstandort ist aus den direkt angrenzenden Wohngebieten gut erreichbar. Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel der Gemeinde Sögel befindet sich der Vorhabenstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel, welcher den Hauptgeschäftsbereich der Samtgemeinde Sögel darstellt.

Die Anbindung des Vorhabenstandorts mit dem ÖPNV erfolgt in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Sigiltrastraße“, wo die Linie 982 und 978 allerdings sehr eingeschränkt verkehren. Eine frequentierte Bushaltestelle befindet sich am Marktplatz in rd. 600 m Entfernung. Auch die fußläufige Erreichbarkeit des Standorts aus den umliegenden Wohnbereichen ist über Sigiltrastraße gewährleistet. Der Vorhabenstandort ist damit mit dem ÖPNV und MIV sowie aus den angrenzenden Wohngebieten zu Fuß und mit dem Rad gut erreichbar.

Das städtebauliche Integrationsgebot ist demnach in jedem Falle erfüllt.

Das Vorhaben entspricht aufgrund der Lage im ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sögel mit gemeindeweiter Bedeutung resp. der zentralen Lage innerhalb des Kernorts dem städtebaulichen Integrationsgebot.



7.5 Zur Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Sögel

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Sögel²⁷ aus dem Jahr 2013 wurde vom Rat der Gemeinde nicht beschlossen. Da jedoch die gutachterliche Analyse vorhabenunabhängig Aussagen und Empfehlungen zum Status quo und zu den Perspektiven des Einzelhandels der Gemeinde insgesamt trifft, sollen dennoch im Folgenden die für das Vorhaben relevanten Absätze zusammengefasst werden:

Nahversorgungssituation

Die Gemeinde Sögel verfügt über eine gute und nahezu flächendeckende Ausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich. Etwaig verbleibende Potenziale sind zur Sicherung und Entwicklung bestehender Betriebsstätten oder aber zur weiteren Stärkung des Ortskerns einzusetzen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich mit der Erweiterung eines bestehenden und in den Köpfen der Verbraucher verankerten Edeka-Verbrauchermarkts innerhalb des Ortskerns von Sögel.

Leitlinien und Ziele für die Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Sögel

■ *Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Sögel*

Das Vorhaben dient in allen untersuchten Varianten der Sicherung und Stärkung der kommunalen Versorgungsfunktion der Gemeinde Sögel sowie der Samtgemeinde Sögel.

■ *Stärkung und Weiterentwicklung des Ortskerns*

Durch die geplante Umstrukturierung des Vorhabenstandorts wird ein etablierter Versorgungsstandort innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs Ortskern Sögel aufgewertet und zukunftsfähig gestaltet.

■ *Gemeindeverträgliche Sicherung und Förderung der flächendeckenden, verbrauchernahen Versorgung*

²⁷ Vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Sögel (BBE 2013).



Die Verträglichkeit konnte auch was die Komponente eines Blumen/Wohnaccessoires-Anbieters betrifft (Absicherung eines bestehenden Anbieters im Gemeindegebiet) im Rahmen der Wirkungsprognose nachgewiesen werden.

Empfehlungen für das Hauptzentrum von Sögel

Sicherung, Stärkung und Weiterentwicklung der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums unter Berücksichtigung der Zielvorstellungen und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Konzentration und Bündelung von insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (klein- / großflächig) auf diesen Bereich.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs von Sögel. Alle untersuchten Planvorhaben beinhalten die Erweiterung und Ansiedlung von nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten, weshalb der Empfehlung für das Hauptzentrum von Sögel voll und ganz entsprochen wird.

Potenzialflächen

Im Rahmen der Abgrenzung für den zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Sögel wurde hinter dem Edeka-Verbrauchermarkt (Vorhabenstandort) eine Potenzialfläche im Einzelhandels- und Zentrenkonzept berücksichtigt um *eine marktgerechte Entwicklung des ansässigen Edeka-Markts* zu gewährleisten. Darüber hinaus soll die Entwicklung der ausgewiesenen Potenzialflächen dazu dienen, *weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Bestandsstrukturen des Ortskerns ansiedeln zu können, um eine weitere Stärkung des Ortskerns zu erreichen. Durch ihre zentrale Lage innerhalb des Stadtkerns könnten entsprechende Neuansiedlungen in ihrer Frequenzwirkung auch für die sonstigen bestehenden Angebotsstrukturen nutzbar gemacht werden.*

Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen des kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts kompatibel.



8 Flankierende Empfehlungen für die Bauleitplanung

Dr. Lademann & Partner kommen zum Ergebnis, dass die in die Prüfung eingehenden Verkaufsflächen und Sortimente für die projektierte Erweiterung als städtebaulich und raumordnerisch verträglich zu bewerten sind. Hierbei ist insbesondere die Standortlage des Vorhabens anzuführen (ZVB Ortskern).

Dr. Lademann & Partner empfehlen in Bezug auf die Einzelhandelskomponenten²⁸ folgende Sortimente und Verkaufsflächen in die Festsetzungen des Bebauungsplans zu überführen:

Festsetzung als SO „Großflächiger Einzelhandel“

1) Ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt: max. 1.600 qm VKF;

Rd. 90 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen davon auf nahversorgungsrelevante Sortimente (gemäß Sögeler Sortimentsliste), d.h. rd. 1.440 qm VKF.

Der Anteil sonstiger gem. Sögeler Sortimentsliste definierter zentrenrelevanter oder nicht-zentrenrelevanter Sortimente darf maximal 10 % an der GVKF des Lebensmittelmarktes betragen.

Innerhalb der Gesamt-VKF des SO ist 1 Ladeneinheiten mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelhandwerk [Bäcker, Fleischer, Fisch]) mit max. 50 qm reine Verkaufsfläche zulässig. Gastronomie-/Verzehrbereiche und Dienstleistungen zählen nicht zur Verkaufsfläche (vgl. Definition des BVerwG).

2) Ein Fachmarkt: Elektrobedarf max. 350 qm VKF²⁹

3) Weitere Fachmärkte mit max. 170 qm VKF (Summe)

Zulässige Sortimente: Periodischer Bedarf (z.B. Lotto/Toto, Apotheke),

²⁸ Schank- und Speisewirtschaften usw. wären demnach gesondert festzusetzen.

²⁹ Der Vorhabenträger rechnet aktuell mit einer faktisch als Verkaufsfläche nutzbaren Bereich von rd. 300 qm (Rest = Nebenflächen). Aufgrund der stets „starren“ B-Plan-Festsetzungen empfehlen Dr. Lademann & Partner die Festsetzung der geprüften Obergrenze, um eine gewisse Flexibilität im Falle konzeptioneller Änderungen zu haben.



Bekleidung/Schuhe und Blumen/betriebsformentypische Sortimente (bei optionalem zusätzlichem Einziehen von Obergrenzen nach Teilsortimenten).

Eine Überschreitung der ermittelten vertraglichen Verkaufsflächen resp. der Abweichung von der empfohlenen Betriebstypenstruktur bedarf ggf. der Abwägung der Chancen und Risiken sowie ggf. einer ergänzenden gutachterlichen Betrachtung (z.B. hinsichtlich städtebaulicher / raumordnerischer Auswirkungen).

Der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse liegt die Verkaufsflächendefinition aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (Urteil 4 C 10.04) sowie weiterer Entscheidungen von OVG zugrunde.

Demnach sind regelmäßig folgende Flächen zur Verkaufsfläche zu zählen:

- „Klassische Ladenfläche“ mit Regalen und Gängen
- Fisch-, Käsetheken, Bäckertheken (einsehbare Thekenbereiche) inklusive des Bereichs hinter den Theken
- Kassenbereiche in den Läden
- Kassenzonen inkl. der Vorkassenzonen, Bereiche zum Einpacken der Ware
- Beratungsstände innerhalb der Läden (dem Verkauf dienende Flächen)
- Schaufenster (sofern sie nicht durch feste Einbauten von der Verkaufsfläche und den Kunden abgetrennt sind)
- Umkleidebereiche (für Kunden)
- Podeste (zum Auslegen der Waren)
- Regale
- Pfandrücknahmebereiche (nur wenn durch Kunden betretbar)
- Windfang

Regelmäßig nicht als Verkaufsfläche zählen beispielsweise:

- Lagerräume,
- Produktionsbereiche (z.B. Zerlegung und Portionierung von Fleisch; PreBake-Bereich), sofern es sich nicht um Verkaufstresen handelt,
- Erschließungsflächen, die nicht in direkter Verbindung mit dem Verkauf dienen, sondern überhaupt den Zutritt zu verschiedenen sich ergänzenden und konkurrierenden Betrieben ermöglichen (z.B. bei Shopping Center),



- Stellplätze für PKW und Einkaufswagen außerhalb der Immobilie (auch unter Vordach).

Dabei muss auch berücksichtigt werden, dass diese Flächen auch nicht zur Umsatzleistung eines Einzelhandelsbetriebes (=Verkauf an den Endverbraucher) beitragen.



9 Fazit

Gegenstand der vorliegenden Untersuchung war der Abriss und erweiterte Ersatzneubau eines Edeka-Verbrauchermarkts (zzgl. Bäckerei) sowie die Ansiedlung weiterer Ladeneinheiten am Standort Sigiltrastraße im zentralen Versorgungsbe- reich Ortskern von Sögel. Die Veränderung der Verkaufsflächenstruktur nach La- deneinheiten stellt sich dabei wie folgt dar:

- Erweiterung des Edeka Meyer-Verbrauchermarkts
(von rd. 880 qm VKF [ohne Post mit 12 qm] auf rd. 1.600 qm VKF);
- Erweiterung des Bäckers im Edeka
(anteilig, von rd. 30 qm VKF auf rd. 50 qm VKF);
- Ansiedlung eines Fachgeschäfts I (Sortimentsschwerpunkt Elektro)
mit max. 350 qm VKF;
- Ansiedlung eines weiteren Fachgeschäfts II mit rd. 170 qm VKF:
 - Belegungsvariante 1: Angebote des periodischen Bedarfs
(z.B. Zeitschriften/ Tabak oder Apotheke);
 - Belegungsvariante 2: Angebot mit Bekleidung/Schuhe;
 - Belegungsvariante 3: Angebot mit Blumen & Accessoires;
 - Belegungsvariante 4: Angebot mit einzelhandelsfremden Nutzung
(z.B. Reisebüro, Post).

In der Bewertung des Vorhabens nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB und § 1 Abs. 4 BauGB ist Folgendes festzuhalten:

- Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen induzieren insbesondere auf- grund der positiven Einwohnerentwicklung zusätzliche Impulse für die künf- tige Einzelhandelsentwicklung in Sögel. Demgegenüber ist die unterdurch- schnittliche Kaufkraftkennziffer als limitierend für das Vorhaben anzusehen.
- Das Kundenpotenzial des Vorhabens in Sögel im Jahr 2020 beträgt rd. 17.000 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird bis zur Marktwirksamkeit auf rd. 88 Mio. € ansteigen. Davon entfallen rd. 45 Mio. € auf den periodischen und rd. 43 Mio. € auf den aperiodischen Bedarf (davon Elektrobedarf rd. 8,3 Mio. €).



- Im Segment periodischer Bedarf werden auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.000 qm innerhalb des Einzugsgebiets brutto rd. 44 Mio. € Umsatz generiert. Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die Zentralität deuten auf ein ausgewogenes Versorgungsniveau im periodischen Bedarf hin. Bei dem Sortiment Elektrobedarf werden auf einer Verkaufsfläche von rd. 120 qm innerhalb des prospektiven Einzugsgebiets rd. 0,4 Mio. € Umsatz generiert, was auf signifikante Kaufkraftabflüsse hindeutet (Zentralität von rd. 5 %).
- Die Umsatzumverteilungswirkungen erreichen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im periodischen Bedarf (Edeka und Bäckereiverkauf sowie optionale Sortimente im Fachgeschäft II) nachweisbare Werte von im Schnitt etwa 7 %. Bei Bekleidung/Wäsche (Marktanteil von rd. 6 %) sowie Elektrobedarf (umverteilungsrelevanter Umsatz <0,1 Mio. € / nicht nachweisbar) erlangen die wettbewerblichen Effekte kein städtebauliches Gewicht. Im Bereich Blumen/Accessoires überwiegen die Chancen gegenüber den Risiken. Die Umsatzumverteilungswirkungen sind - neben dem Ortskern Sögel, dem das Vorhaben selbst zuzuordnen ist - für die sonstigen Lagen in Sögel zu erwarten. Das o.g. zentrenrelevante Sortiment ist am Vorhabenstandort funktional richtig verortet, so dass der Wettbewerb mit vergleichbaren Angeboten aus städtebaulicher Sicht nicht zu beanstanden wäre. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann ausgeschlossen werden.
- Mit den landes- und regionalplanerischen Bestimmungen ist das Vorhaben in allen geprüften Belegungsvarianten kompatibel. Sowohl das Konzentrations- und das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot und das städtebauliche Integrationsgebot werden erfüllt.
- Auch mit dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Sögel lässt sich das Vorhaben in allen vier Varianten in Einklang bringen.

Hamburg, 29. Mai 2018

gez. Sandra Emmerling

gez. David Kamin

Dr. Lademann & Partner GmbH

Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH



Dr. Lademann & Partner Friedrich-Ebert-Damm 311 22159 Hamburg

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Friedrich-Ebert-Damm 311
22159 Hamburg
Telefon +49 40 645577-0
Telefax +49 40 645577-33
www.dr-lademann-partner.de
info@dr-lademann-partner.de

Altmarkt 10d
01067 Dresden
Telefon +49 351 8134-502
dresden@dr-lademann-partner.de

Prinzenallee 7
40549 Düsseldorf
Telefon +49 211 52391-448
duesseldorf@dr-lademann-partner.de

Königstraße 10c
70173 Stuttgart
Telefon +49 711 22254-489
stuttgart@dr-lademann-partner.de

Hamburg, 06. Dezember 2018

**Ergänzende Stellungnahme zur Verträglichkeit der Erweiterung
mehrerer Lebensmittelmärkte im Ortskern von Sögel**

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

Sie baten uns um eine gutachterliche Stellungnahme zu den überschlägigen kumulativen Auswirkungen bei Umsetzung mehrerer Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels.

Mit Stand November 2018 liegen in der Gemeinde Sögel neben der geprüften Neuaufstellung von Edeka (Erweiterung von 880 qm auf 1.600 qm VKF, zzgl. Bäcker und zwei Ladenlokale) zwei weitere Planvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels vor:

- So beabsichtigt die Firma Aldi im Ortskern von Sögel (Knippers Kohlenhof 5) kurzfristig den bestehenden Lebensmitteldiscounter von zzt. 816 qm auf sodann 1.212 qm VKF neu aufzustellen. Auch der angrenzende Backshop soll erweitert werden.
- Zugleich erwägt die Firma Lidl, ebenfalls im Ortskern von Sögel ansässig (Südstraße 7), den bestehenden Lebensmitteldiscounter neu aufzustellen. Es liegt bereits eine positive raumordnerische Beurteilung zur Erweiterung von 1.000 qm auf 1.250 qm VKF vor. Mit Stand November 2018 verfolgt Lidl allerdings ein verändertes Plankonzept, das eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.400 qm VKF vorsieht. Als Realisierungszeitpunkt wird nach aktueller Auskunft von Lidl erst das Jahr 2021 f. gesehen.

Gemäß dem von Dr. Lademann & Partner erzielten Urteil des OVG Münster/NRW vom 1. Dezember 2015 ist eine dynamische Prognose, also die Prognose der Auswirkungen auf ein Bezugsjahr der Zukunft notwendig. Damit sind zugleich auch die bis zum Prognosezeitpunkt in den Markt eintretenden, gesicherten Planvorhaben mit zu berücksichtigen.

Insofern ist im Folgenden eine Aussage zu den Auswirkungen der zeitgleichen Umsetzung der Vorhaben von Edeka und Aldi zu tätigen. Sodann ist eine gutachterliche Einschätzung zur Wahrung des Entwicklungsinteresses von Lidl (insb. hinsichtlich des verbleibenden Potenzials zur beabsichtigten Erweiterung) zu tätigen.

Geschäftsführer
Sandra Emmerling
Uwe Seidel

Commerzbank AG
IBAN: DE66 2004 0000
0220 1721 00
BIC: COBADEFF

Handelsregister
Hamburg HRB 36703

UST-IDNr. DE 118658500
Steuer-Nr. 50/739/00370



In Bezug auf die periodischen Sortimente¹ bzw. in Bezug auf die Magnetbetriebe Edeka und Aldi stellt sich in der kumulativen Betrachtung das hier zu bewertende Gesamtvorhaben wie folgt dar:

Veränderung der Verkaufsflächenstruktur durch das Vorhaben (periodische Sortimente, Obergrenze)			
Branchenmix	VKF in qm Status quo	VKF in qm Zuwachs	VKF in qm nach Erweiterung
periodischer Bedarf	1.584	1.216	2.801
davon Edeka	790	650	1.440
davon Bäckerei	30	20	50
davon Fachgeschäft II (periodischer Bedarf)	0	170	170
davon Aldi	734	356	1.091
davon Bäckerei am Aldi (geschätzter EH-Anteil)	30	20	50
aperiodischer Bedarf	172	109	281
davon Edeka	90	70	160
davon Aldi	82	39	121
Gesamt	1.756	1.325	3.082

Quelle: Dr. Lademann & Partner nach Angaben des Auftraggebers. *ohne Möbel. Werte gerundet.

Bei der Abschätzung der Marktabschöpfungspotenziale gehen Dr. Lademann & Partner davon aus, dass bei zeitgleicher Umsetzung der Erweiterungen von Edeka und Aldi beide Märkte nicht die jeweils unternehmenstypische Flächenleistung erzielen können. So kann erwartet werden, dass sich das Marktvolumen für die periodischen Sortimente auch nach Vorhabenrealisierung auf die verschiedenen Anbieter verteilt (v.a. Combi, Netto, Lidl). Als absoluter worst-case wird bei den periodischen Sortimenten ein kumulativer Marktanteil von bis zu 40 % in Zone 1 unterstellt (Zone 2: 22 %). Es wurde – gegenüber einer Einzelbetrachtung – damit in Sögel ein „gegenseitiger Kannibalisierungsabschlag“² angesetzt.

Zzgl. der Streuumsätze ist für das Gesamtvorhaben von Edeka und Aldi (zzgl. zwei Bäcker, ein Laden) mit folgenden Umsätzen zu rechnen:

Umsatzstruktur des Vorhabens (nach Vorhabenrealisierung) - Edeka+ Aldi			
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Flächen- produktivität*	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	2.801	5.095	14,3
aperiodischer Bedarf	281	3.515	1,0
Gesamt	3.082	5.000	15,3

Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *in €/qm VKF. Werte gerundet. **ohne Möbel

¹ Es wurde als äußerster worst-case die Belegungsvariante 1: Angebote des periodischen Bedarfs (z.B. Zeitschriften/ Tabak oder Apotheke) zugrunde gelegt. Der Elektro-Markt ist nicht erneut prüfungsrelevant.

² Eine reine Addition von Vorhaben ist nicht sinnvoll, da realitätsfern.



Abzüglich der bereits heute gebundenen Umsatzanteile von Edeka und Aldi von rd. 9,7 Mio. € insgesamt (davon rd. 9,0 Mio. € im periodischen Bedarf), beträgt der Umsatzzuwachs durch die Vorhabenrealisierung insgesamt rd. + 5,6 Mio. € (davon rd. + 5,3 Mio. € im periodischen Bedarf).

Umsatzzuwachs des Vorhabens (durch Vorhabenrealisierung) - Edeka + Aldi		
Branchenmix	Verkaufsfläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf	1.216	5,3
aperiodischer Bedarf	109	0,3
Gesamt	1.325	5,6
Quelle: Berechnungen Dr. Lademann & Partner. *ohne Möbel		

Der Marktanteilszuwachs im Einzugsgebiet (ohne Streuumsatz) liegt demnach in der kumulativen Betrachtung (Edeka + Aldi) bei im Schnitt +7 %-Punkte. Die höchsten Werte werden bei periodischen Bedarf induziert (Zone 1: +15 %-Punkte, Zone 2: + 8 % Punkte).

Marktanteilszuwachs des Vorhabens im Einzugsgebiet (durch Vorhabenrealisierung / Edeka+Aldi)*			
Periodischer Bedarf	Zone 1	Zone 2	Gesamt
Marktpotenzial (Mio. €)	21,0	24,0	45,0
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,1	1,9	5,0
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	15%	8%	11%
sonstige aperiodische Sortimente			
Marktpotenzial (Mio. €)	16,1	18,2	34,3
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	0,20	0,13	0,33
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	1,2%	0,7%	1,0%
Gesamt			
Marktpotenzial (Mio. €)	41,0	46,7	79,4
Umsatzzuwachs Vorhaben (Mio. €)	3,3	2,1	5,3
Marktanteilszuwachs (%-Punkte)	8%	4%	7%
Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. *Ohne Streuumsätze.			

Bei kumulativer Betrachtung der absatzwirtschaftlichen Effekte aufgrund unterstellter zeitgleicher Erweiterung von Edeka und Aldi erreichen die Werte im Einzugsgebiet im Mittel 9 %. Auf der folgenden Seite sind die Umsatzumverteilungswirkungen nach Zonen und Standortlagen differenziert abgebildet:



Wirkungsprognose des Vorhabens in Sögel - Umsatzzuwachs (2020) / Edeka+Aldi						
Periodischer Bedarf	ZVB Ortskern	Streulage	Zone 1 Gesamt	Zone 2 Gesamt	Gesamt	
Vorhabenumsatz zu Lasten Standortbereich (unbereinigt) in Mio. €	1,59	1,47	3,06	1,95	5,01	
abzgl. Wirkungsmilderung durch Marktwachstum zu Gunsten des Vorhabens in Mio. €	- 0,11	- 0,10	- 0,21	- 0,03	- 0,24	
abzgl. Partizipation der vorhandenen Betriebe an Marktwachstum in Mio. €	- 0,61	- 0,57	- 1,18	- 0,13	- 1,31	
abzgl. Kompensationseffekte durch Umlenkung von Nachfrageabflüssen in Mio. €	- 0,06	- 0,06	- 0,12	- 1,01	- 1,14	
zzgl. Wirkungsverschärfung durch Umlenkung von Nachfragezuflüssen in Mio. €	0,40	0,37	0,77	-	0,77	
Umverteilungsrelevanter Vorhabenumsatz (bereinigt) in Mio. €	1,20	1,11	2,31	0,77	3,09	
Umsatzumverteilung in % vom Umsatz des bestehenden Einzelhandels	10,7%	8,1%	9,3%	8,1%	8,9%	

Quelle: Eigene Berechnungen. Werte gerundet. Umsatzrückgänge < 0,1 Mio. € rechnerisch nicht nachweisbar.

Für den Ortskern von Sögel werden zulasten der übrigen Angebote (ohne den derzeit erzielten Bestandsumsatz von Edeka und Aldi) Wirkungen von bis zu 11 % induziert. Hierbei gilt es allerdings Folgendes zu beachten:

- Die Umsatzumverteilungsquote erstreckt sich zu großen Teilen³ auf den Lidl-Markt (typgleicher Wettbewerber). Dieser beabsichtigt selber den Markt mittelfristig neu aufzustellen. Eine maßvolle Erweiterung auf das angestrebte Niveau von Aldi ist raumordnerisch abgestimmt (hierdurch theoretisch schnelle Reaktion auf Wettbewerbsverschärfung möglich). Durch diese Maßnahme können Umsatzverluste wieder kompensiert werden.
- In die Prüfung ging für ein Ladenlokal die Annahme eines sehr leistungsstarken Anbieters mit periodischen Sortimenten ein (nur optional erwogen). Je höher die Wettbewerbsintensität, umso unwahrscheinlicher wird es, dass sich ein solcher Anbieter findet.
- In der Tabelle oben wurden bisherige Umsätze der vorhabenrelevanten Betriebe Edeka und Aldi nicht berücksichtigt. Diese wirken auch über die bisherigen Annahmen hinaus gegeneinander. Bei Einbezug der Märkte wäre die Umsatzbasis größer, wodurch die prozentualen Quoten sinken.

Die hier geprüften Erweiterungen von Edeka und Aldi stellen Investitionsvorhaben in den Ortskern von Sögel dar. Dies gilt auch für die mittelfristig in Aussicht gestellte Erweiterung von Lidl. Per Saldo wird die Umsatzbasis des Ortskerns bei den periodischen Sortimenten gegenüber heute steigen (z.Zt. Umsatzanteil Ortskern an Samtgemeinde: 47 %).

³ Untergeordnet betroffen sind im Ortskern v.a. Spezialisten, wie das russische Lebensmittelgeschäft und der PostenBörse-Markt. Die Vielfalt der periodischen Sortimente wird demnach durch die Umsetzung der Vorhaben nicht tangiert.



Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Effekte in Wirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Art können trotz der erhöhten Werte nicht erwartet werden. Eine vorhabeninduzierte Beeinträchtigung kann auch in Bezug auf den nah&gut-Markt in Börger (Zone 2) ausgeschlossen werden, da dieser für eine ergänzende Nahversorgung weiterhin eine Rolle spielen wird.

Neben der Bewertung von Einzelhandelsprojekten anhand von Umsatzumverteilungen geben vor allem Ausstattungskennziffern Aufschluss über die Versorgungslage in einer Standortkommune.

Nach Umsetzung von Aldi und Edeka liegen die Kennziffern für periodische Sortimente (inkl. Apotheken) in der Samtgemeinde Sögel bei

- Verkaufsflächenausstattung in qm VKF je 1.000 EW:
 - Aktuell: 555 qm
 - Nach kurzfr. Erweiterung von Edeka + Aldi: +40 qm = 604 qm
 - Nach mittelfr. Erweiterung von Lidl: +25 qm = 629 qm
- Zentralität
 - Aktuell: 101 %
 - Nach kurzfr. Erweiterung von Edeka + Aldi: +5 %-Punkte = 106 %
 - Nach mittelfr. Erweiterung von Lidl: +2 %-Punkte = 108 %

Die Verkaufsflächenausstattung in der Samtgemeinde Sögel wird sich prospektiv oberhalb des Bundesdurchschnitts bewegen. Allerdings muss beachtet werden, dass naturgemäß im ländlichen Raum die Ausstattungswerte höher als in verstädterten Räumen liegen. Dies korrespondiert zugleich mit einer geringen Flächenleistung der einzelnen Märkte. Zudem sei noch einmal darauf verwiesen, dass alle hier in Rede stehenden Vorhaben im Ortskern von Sögel als integrierte Standorte verortet sind, und es sich um Erweiterungen/ Neuaufstellungen bereits bestehender Lebensmittelmärkte handelt. Durch die Anpassungsmaßnahmen sinkt die Flächenleistung der einzelnen Märkte gegenüber früheren Jahren, so dass die Verkaufsflächendichte allein nicht aufschlussreich ist. Die Einzelhandelszentralität wird bei den periodischen Sortimenten nach Umsetzung von 2 bis 3 Planvorhaben zwar oberhalb von 100 % liegen (rechnerische Vollversorgung). Das Kongruenzgebot (70:30-Regel) ist allerdings nicht tangiert. Die Umsatzherkunft wird auch zukünftig zu mind. 90 % aus der Samtgemeinde Sögel selbst rekrutiert.

Wie die Kennziffern oben zeigen, wird nach Umsetzung von zwei bis drei Planvorhaben (allesamt im Ortskern von Sögel gelegen), kurz- bis mittelfristig kein nennenswertes VKF- und Umsatz-Potenzial zur Anpassung sonstiger Betriebe verbleiben. Die übrigen Lebensmittelmärkte Combi und Netto in Streulage dienen der den Ortskern ergänzenden Nahversorgung. Beide Märkte verfügen über eine zeitgemäße Dimensionierung.



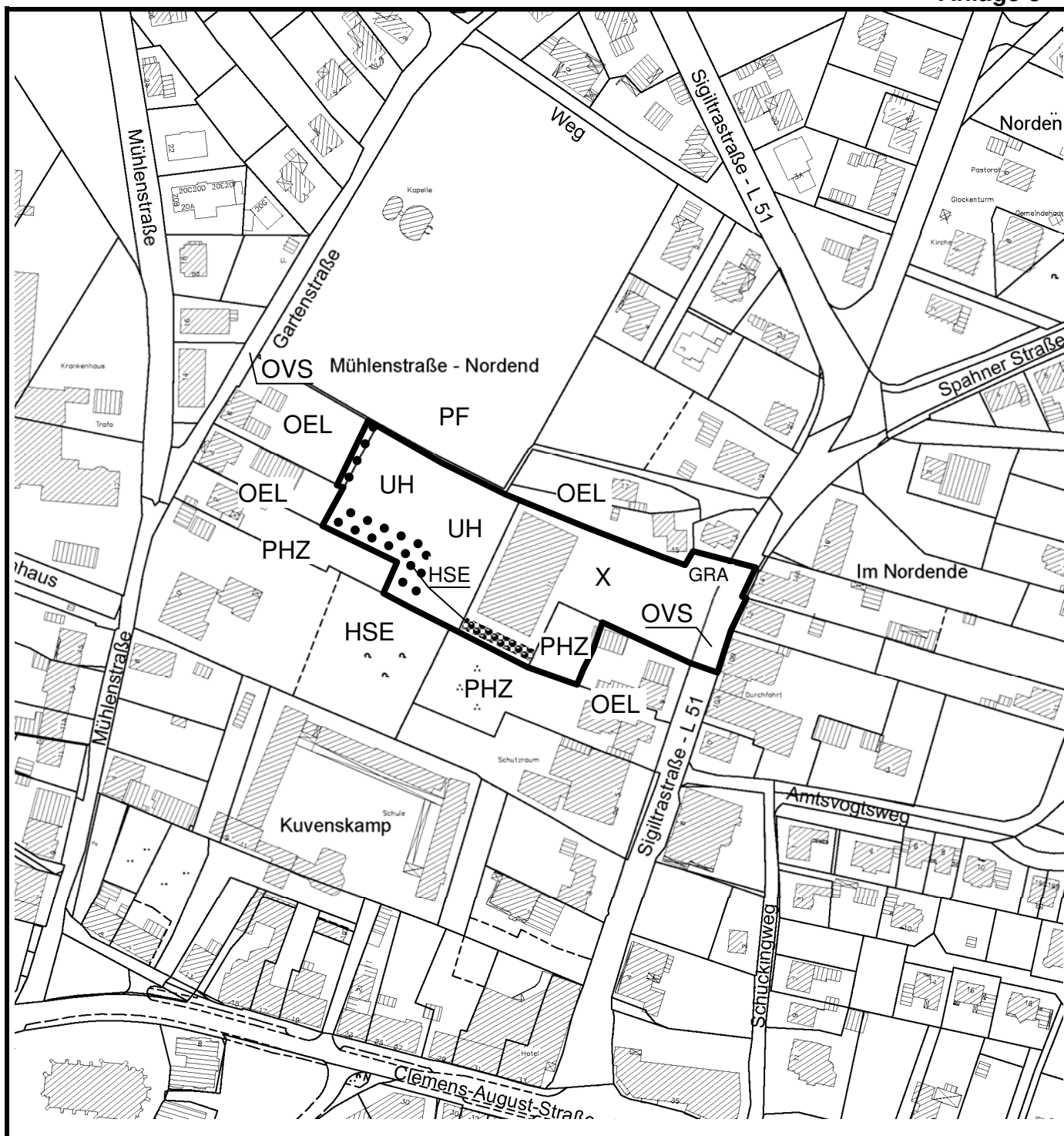
Dr. Lademann & Partner kommen zum Ergebnis, dass in der überschlägigen Betrachtung auch bei zeitgleicher Umsetzung der Erweiterungen von Aldi und Edeka die Ziele und Grundsätze der Raumordnung nicht tangiert sind.

Wir hoffen Ihnen mit unserer Einschätzung weitergeholfen zu haben und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Sandra Emmerling

Dr. Lademann & Partner GmbH



Legende:

Biotoptypen nach DRACHENFELS (2016)

GRA	Artenarmer Scherrasen
HSE	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
OEL	locker bebautes Einzelhausgebiet
OVS	Straße
PF	Friedhof
PHZ	Neuzeitlicher Ziergarten
UH	Halbruderale Gras- und Staudenflur
X	bebaute bzw. versiegelte Fläche

Hauptbestandsbildner:

Kirsche, Birke, Eiche, Haselnuss, einzelne Fichten, Esskastanie, Ilex, Taxus, Kirschlorbeer

Gemeinde Sögel

Anlage 3 der Begründung zum **Bebauungsplan Nr. 92** **„Sondergebiet Sigiltrastraße“**

Plangebiet

Biotoptypen

**Bebauungsplan Nr. 92
„Sondergebiet Sigiltrastraße“
der Gemeinde Sögel**

**Schalltechnischer Bericht
Nr. LL14560.1/01**

SCHALLTECHNISCHER BERICHT NR. LL14560.1/01

für die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und den
Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel zur Errichtung
eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der Sigiltrastraße in der Gemeinde Sögel

Auftraggeber:

Gemeinde Sögel
Ludmillenhof
49751 Sögel

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Olaf Leppert

Datum:

21.01.2019



ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen • Hessenweg 38 • 49809 Lingen
Tel +49 (0)5 91 - 8 00 16-0 • Fax +49 (0)5 91 - 8 00 16-20 • E-Mail Lingen@zechgmbh.de

☐ **IMMISSIONSSCHUTZ**

☐ **BAUPHYSIK**

☐ **PRÜFLABORE**

www.zechgmbh.de

Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung für die 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und den Bebauungsplan Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der Sigiltrastraße in der Gemeinde Sögel war eine schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation, hervorgerufen durch den Betrieb eines EDEKA-Marktes an der Sigiltrastraße in 49751 Sögel, durchzuführen.

Gewerbelärm

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass - unter Berücksichtigung der angegebenen Betriebsbedingungen, Nutzungen im Bereich der Planbebauung und Lärmschutzmaßnahmen - in der Nachbarschaft des geplanten Bauvorhabens anteilig keine unzulässigen Geräuschimmissionen durch Gewerbelärmeinwirkungen zu erwarten sind.

Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der beschriebenen Betriebsbedingungen und Öffnungszeiten, die Einschränkungen der Anlieferungen auf den Tageszeitraum sowie die Nutzung der Märkte mit zugehörigem Kundenparkplatz vorwiegend innerhalb des Tageszeitraumes.

Ferner sind im Rahmen des konkreten Bauantragsverfahrens die entsprechenden schalltechnischen Anforderungen an geplante technische Anlagen einzuhalten. Unter Berücksichtigung der in den Kapiteln 3 und 5 beschriebenen Ausgangsdaten und Anforderungen ist davon auszugehen, dass an den maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Grundlage für die Beurteilungen sind durchgeführte Schallausbreitungsberechnungen unter Zugrundelegung der zu erwartenden angegebenen Betriebsbedingungen, der anzusetzenden Schallemissionen sowie der örtlichen und topografischen Verhältnisse.

Spitzenpegelüberschreitungen sind auf Basis der aktuellen Planungen nicht zu erwarten. Voraussetzung hierfür ist die Beschränkung der Öffnungszeiten mit Anlieferung und gewerblicher Parkplatznutzung auf den Tageszeitraum. Einschränkungen sind hier hinsichtlich der Stellplatznutzung nachts erforderlich.

Der nachfolgende Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen mit größter Sorgfalt erstellt.
Dieser Bericht besteht aus 29 Seiten und 4 Anlagen.

Lingen, den 21.01.2019 Le/CJ/le (E)

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH
Geräusche · Erschütterungen · Bauphysik
Hessenweg 38 · 49809 Lingen (Ems)
Tel. 05 91 - 80 01 60 · Fax 05 91 - 8 00 16 20

ZECH Ingenieurgesellschaft mbH

Messstelle nach § 29b BImSchG für
Geräusche und Erschütterungen
(Gruppen V und VI)

geprüft durch: i. V. Dipl.-Ing. Jürgen Gerling (fachlicher Mitarbeiter)

erstellt durch:  i. V. Dipl.-Ing. Olaf Leppert (fachlicher Mitarbeiter)

Geschäftsleitung:



INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Situation und Aufgabenstellung.....	6
2 Beurteilungsgrundlagen	7
2.1 Immissionspunkte und -richtwerte	7
2.2 Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung	8
3 Beschreibung der Anlage und Ausgangsdaten	9
3.1 Beschreibung der Anlage	9
3.2 Ausgangsdaten	9
3.3 Geräuschemissionen durch die Parkplätze	12
3.4 Technische Geräuschquellen	14
3.5 Lieferverkehr	14
4 Berechnungsverfahren	19
5 Berechnungsergebnisse.....	21
6 Erforderliche Einschränkungen und Lärminderungsmaßnahmen	23
7 Qualität der Untersuchung	24
8 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, Literatur	25
9 Anlagen	29

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Immissionsorte, Gebietsnutzungen und Immissionsrichtwerte.....	7
Tabelle 2	Angaben zu Anlieferungsmodalitäten.....	10
Tabelle 3	Technische Geräuschquellen	14
Tabelle 4	Be- und Entladevorgänge.....	16
Tabelle 5	Beurteilungspegel durch den untersuchten Betrieb und zugehörige Immissionsrichtwerte	21

1 Situation und Aufgabenstellung

Im Rahmen der 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel zur Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes an der Sigiltrastraße in der Gemeinde Sögel ist eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Hierbei ist der Nachweis zu erbringen, dass bei Betrieb des geplanten Verbrauchermarktes einschließlich dem Elektro-Fachmarkt keine unzulässigen Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen Nachbarschaft verursacht werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation an den betrachteten Immissionspunkten sind die ermittelten anteiligen Beurteilungspegel durch den o. g. Betrieb den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm [2] gegenüberzustellen. Bei Überschreitung einzuhaltender Ziel- bzw. Richtwerte sind die hierfür verantwortlichen Schallquellen anzugeben und prinzipiell mögliche Lärminderungsmaßnahmen aufzuzeigen.

Die Lage des Gesamtbetriebes einschließlich vorgesehener Betriebseinheiten und der Stellplätze ist dem Digitalisierungsplan der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind in Form eines gutachtlichen Berichtes darzustellen.

2 Beurteilungsgrundlagen

Die Grundlage zur Ermittlung und zur Beurteilung von Geräuschemissionen gewerblicher und industrieller Anlagen bildet die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm [2]). Neben dem Verfahren zur Ermittlung der Geräuschbelastungen nennt die TA Lärm [2] Immissionsrichtwerte, bei deren Einhaltung im Regelfall ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Einwirkungsbereich gewerblicher oder industrieller Anlagen vorliegen. Die Immissionsrichtwerte sind abhängig von der Gebietsnutzung und durch die energetische Summe der Immissionsbeiträge aller relevant einwirkenden Anlagen, die der TA Lärm [2] unterliegen, einzuhalten.

2.1 Immissionspunkte und -richtwerte

Die Lage der betrachteten Immissionspunkte ist der Anlage 2 zu entnehmen. Der jeweilige Schutzanspruch wurde auf Grund der Vorgaben der Samtgemeinde Sögel [14; 15] zu Grunde gelegt.

Tabelle 1 Immissionsorte, Gebietsnutzungen und Immissionsrichtwerte

Immissionspunkte	Gebietsnutzung	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] in dB(A)	
		tags	nachts
IP01: Sigiltrastraße 9	MI	60	45
IP02: Sigiltrastraße 9	MI	60	45
IP03: Sigiltrastraße 10b	MI	60	45
IP04: Sigiltrastraße 12	MI	60	45
IP05: Sigiltrastraße 13	MI	60	45
IP06: Sigiltrastraße 15	MI	60	45
IP07: Sigiltrastraße 15	MI	60	45
IP08: Sigiltrastraße 17	MI	60	45
IP09: Gartenstraße 6	MI	60	45
IP10: Gartenstraße 2	MI	60	45

Diese Immissionsrichtwerte dürfen durch kurzzeitige Geräuschspitzen von Einzelereignissen während der Tageszeit um nicht mehr als 30 dB und während der Nachtzeit um nicht mehr als 20 dB überschritten werden [2].

Die Beurteilungszeit tags ist die Zeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr. Als Beurteilungszeitraum nachts ist gemäß TA Lärm [2] die lauteste Stunde in der Zeit zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr zu betrachten.

2.2 Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung

Da die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [2] akzeptorbezogen sind, ist zur Beurteilung der Gesamtbelastung neben den von der zu beurteilenden Anlage verursachten Immissionen (Zusatzbelastung) auch eine evtl. vorliegende Vorbelastung durch Anlagen, für die die TA Lärm [2] gilt, zu betrachten.

Eine Vorbelastung in dem zu beurteilenden Gebiet muss in der Regel dann nicht ermittelt werden, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB unterschreitet. Die Genehmigung für die zu beurteilende Anlage soll auch dann nicht versagt werden, wenn die Immissionsrichtwerte auf Grund der Vorbelastung überschritten werden und dauerhaft sichergestellt ist, dass diese Überschreitung nicht mehr als 1 dB beträgt [2].

Werden die Richtwerte anteilig um mindestens 10 dB unterschritten, so liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage [2] und eine Vorbelastung ist nicht zu betrachten.

Werden die Richtwerte sogar um 15 dB unterschritten, so kann sich die anteilige Schallimmission der betrachteten Anlage auch rechnerisch nicht mehr im Sinne einer Erhöhung über den Richtwert hinaus auswirken.

Eine relevante Gewerbelärmvorbelastung ist im Umfeld des Standortes weitestgehend nicht vorhanden, sodass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] durch die geplante gewerbliche Nutzung ausgeschöpft werden können.

3 Beschreibung der Anlage und Ausgangsdaten

3.1 Beschreibung der Anlage

An der Sigiltrastraße in 49751 Sögel wird die Errichtung und Inbetriebnahme eines Lebensmittelmarktes geplant. Am Standort ist ein Lebensmittelmarkt vorhanden, der rückgebaut und ersetzt werden soll. Die geplante Netto-Verkaufsfläche beträgt ca. 1.500 m². Angeschlossen an den EDEKA-Markt soll ein Elektronikfachmarkt mit einer Netto-Verkaufsfläche von 320 m² errichtet werden. Im Gebäude ist zudem die Einrichtung einer Blumen-Boutique sowie eines Bedien-Bäckers vorgesehen.

Für die Beurteilung der durch den geplanten Markt hervorgerufenen anteiligen Geräuschemissionen an der umgebenden, benachbarten Wohnnutzung sind folgende Geräuschquellen relevant und werden in der vorliegenden Immissionsprognose berücksichtigt:

- Kundenparkplatz (mit den entsprechenden Fahrwegen, Stellvorgängen, Türeenschlagen, Einkaufswagen schieben)
- Anlieferung durch LKW und Verladevorgänge (einschließlich LKW-eigener Kühlaggregate)
- technische Geräte u. a. zur Kühlung
- Einkaufswagensammelstationen

3.2 Ausgangsdaten

Nach Auskunft des Betreibers ist eine maximale Öffnungszeit von 08:00 Uhr bis 22:00 Uhr vorgesehen. Der Bedien-Bäcker soll von 07:00 Uhr bis 19:00 Uhr geöffnet sein, die Blumen-Boutique soll eine Öffnungszeit von 08:00 Uhr bis 20:00 Uhr erhalten. Für den Elektro-Fachmarkt ist an Werktagen von einer Öffnungszeit von 09:30 Uhr bis 19:00 Uhr auszugehen.

Eine nächtliche Nutzung der Parkplatzanlage ist somit mit Ausnahme von vereinzelten Anfahrten (Mitarbeiter Bäckerei) sowie Abfahrten (Mitarbeiter/Kunden EDEKA) nach 22:00 Uhr auszuschließen.

Die von den Betreibern der gewerblichen Einheiten (EDEKA, Elektrofachmarkt, Blumen-Boutique) [17] genannten Details zu den Anliefermodalitäten sind in Tabelle 2 zusammengefasst.

Tabelle 2 Angaben zu Anlieferungsmodalitäten

Sortiment	Ladebereich	Lieferumfang	Kühl-LKW	Häufigkeit
Anlieferung LKW Getränke EDEKA	Anlieferung/ Laderampe	2 LKW mit 28 Paletten	nein	wöchentlich
Anlieferung LKW Lebensmittel EDEKA	Anlieferung/ Laderampe	3 LKW mit 20 Paletten/ 10 Rollcontainer	ja	täglich
Anlieferung LKW Trockensortiment EDEKA	Anlieferung/ Laderampe	1 LKW mit 20 Paletten	nein	wöchentlich
Anlieferung LKW Backwaren/Brot EDEKA	Anlieferung/ Laderampe	2 LKW mit 10 Rollcontainern	nein	täglich
Anlieferung Kleintransporter Zeitungen/Paketdienste/ Backwaren u. a. EDEKA	über Haupt- eingang	3 Kleintransporter	nein	täglich
Abholung Müll/Papier, alle	Anlieferung/ Laderampe	1 LKW mit 1 Containerwechsel	nein	14-tägig
Anlieferung Kleintransporter Elektroartikel u. a. Elektrofachmarkt	Eingang Elektrofach- markt	4 Kleintransporter	nein	täglich
Anlieferung LKW Blumen/Pflanzen Blumen-Boutique	Eingang EDEKA	1 LKW mit 5 Rollcontainern	nein	täglich
Anlieferung Kleintransporter, Deko Blumen-Boutique	Eingang EDEKA	1 Kleintransporter	nein	täglich

Wesentlich für das vorliegende Berechnungsmodell sind folgende Ansätze:

1. Die Anlieferung für den EDEKA-Markt erfolgt in der Anlieferzone nördlich des Gebäudes mit An- und Abfahrt von der Sigiltrastraße. Es finden keine Anlieferungen nachts statt.
2. Beim EDEKA-Markt handelt es sich um eine offene Rampe mit eingehaustem Rampentisch. Beim geplanten Elektro-Fachmarkt wird die Anlieferung ebenerdig (ohne Rampe/Rampentisch) erfolgen.
3. LKW-Anlieferungen über den Kundenparkplatz erfolgen ausschließlich für die übrigen Verkaufsflächen. Es finden keine Anlieferungen nachts statt.
4. Müll und Papier wird an der Anlieferzone des EDEKA-Marktes abgeholt (maximal je 1 Containerwechsel tags).
5. Für ein geplantes technisches Außenaggregat wird auf Daten aus vergleichbaren Anlagen zurückgegriffen. Die Berechnungsansätze hierzu sind als Lärminderungsmaßnahme zu verstehen. Sollten weitere/andere Anlagen geplant oder andere Aufstellstandorte erforderlich werden, sind die zugehörigen schalltechnischen Anforderungen im Rahmen des Antragsverfahrens zu optimieren und festzulegen.
6. Insgesamt sind 2 Einkaufswagensammelstationen im Freibereich auf dem Parkplatz geplant.
7. Einschränkung der geplanten Nutzung des Parkplatzes auf den Tageszeitraum, vereinzelte An- und Abfahrten auch nachts.
8. Sonntags soll zusätzlich der Bäcker tagsüber öffnen. Auf Grund der insgesamt geringeren Geräuschemissionen bei alleinigem Betrieb des Bäckers gegenüber werktags (geringere Kundenfrequenz, keine Anlieferungen bei den Märkten) ist die Geräuschsituation an Sonntagen gegenüber dem hier betrachteten Werktag untergeordnet und wird nicht weiter betrachtet.
9. Bei Einrichtung der Anlieferzonen für den EDEKA-Markt nördlich des Marktgebäudes sind die Anlieferungen auf den Zeitraum werktags von 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu beschränken. Ferner wird die Einhaltung der angegebenen Anliefermodalitäten und Frequenzierungen vorausgesetzt.
10. Auf dem Parkplatz ist die Anordnung von ca. 140 PKW-Stellplätzen mit gepflasterten Fahrgassen geplant.

11. Auf Grund der geringen Innenpegel in den Verkaufs- und Lagerflächen sowie der geplanten massiven Bauausführung (u. a. Mauerwerk) werden die Außenbauteile hinsichtlich der Schallabstrahlung als nicht relevant eingestuft und bleiben unberücksichtigt.

Die Lage der Anlage, relevanter Quellen und Immissionspunkte kann dem Digitalisierungsplan der Anlage 2 entnommen werden.

Alle für die einzelnen Geräuschquellen ermittelten Schallleistungspegel bzw. Schallleistungs-Beurteilungspegel sind im Detail der Anlage 3 zu entnehmen.

3.3 Geräuschemissionen durch die Parkplätze

Die Geräuschemissionen des Parkplatzes werden nach der Parkplatzlärmstudie 2007 [10] berechnet.

$$L_W = L_{W0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{StrO} + 10 \lg (B \cdot N) \text{ in dB(A)}$$

mit

$L_{W0} \triangleq$ Ausgangsschallleistungspegel für eine Bewegung/h auf einem Besucherparkplatz:

$$L_{W0} = 63 \text{ dB(A)}$$

$K_{PA} \triangleq$ Zuschlag für die Parkplatzart

für Einkaufszentren/Elektro-Fachmarkt (lärmarme Einkaufswagen auf Pflaster):

$$K_{PA} = 3 \text{ dB}$$

$K_I \triangleq$ Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren

für Einkaufszentren/Elektro-Fachmarkt (Einkaufswagen auf Pflaster):

$$K_I = 4 \text{ dB}$$

$K_D \triangleq$ Schallanteil, der von den durchfahrenden KFZ verursacht wird

Pegelerhöhung infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs:

$$K_D = 2,5 \cdot \lg (f \cdot B - 9)$$

bei Elektromärkten mit $f = 0,04$ Stellplätze/m² Netto-Verkaufsfläche

bei Verbrauchermärkten mit $f = 0,07$ Stellplätze/m² Netto-Verkaufsfläche

$K_{StrO} \triangleq$ Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnoberflächen:

K_{StrO} entfällt bei Parkplätzen an Einkaufsmärkten/ElektroFachmärkten (in K_{PA} enthalten)

N $\triangleq$ Bewegungshäufigkeit je Bezugsgröße und Stunde

B $\triangleq$ Bezugsgröße, die den untersuchten Parkplatz charakterisiert (z. B. Anzahl der Stellplätze, Netto-Verkaufsfläche)

Die Ansätze zur Ermittlung der Geräuschemissionen berücksichtigen auch Einzelimpulse wie z. B. Türen-/Kofferraumschlagen, die beschleunigte Anfahrt, Motorstarten etc. Weiterhin wurde der Fahrbahnbelag im Bereich des Stellplatzes als gepflastert (Fuge ≥ 3 mm) berücksichtigt.

Maßgeblich für den Ansatz der Schallemissionen von Parkplätzen ist letztendlich die zu Grunde zu legende Fahrzeugfrequentierung. In der Regel wird - auch auf Basis aktueller Rechtssprechungen - bei der Berechnung der zu erwartenden Bewegungshäufigkeiten die Parkplatzlärmstudie [10] herangezogen.

Demzufolge wurden folgende Ansätze berücksichtigt:

1. Verbrauchermarkt mit Einzelhandel und Folgenutzung ehemaliger Rossmann: 0,1 Bewegungen je m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde für die Tageszeit; 10 Bewegungen auf der Stellplatzanlage für die ungünstigste Nachtstunde bei einer maximalen Betriebszeit von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr; Netto-VK gesamt (EDEKA/Blumen-Boutique/Bäcker): 1.711 m²
2. Elektro-Fachmarkt: 0,07 Bewegungen je m² Netto-Verkaufsfläche und Stunde für die Tageszeit; keine Bewegungen für die ungünstigste Nachtstunde bei einer maximalen Betriebszeit von 09:00 Uhr bis 19:30 Uhr; Netto-VK: 313 m²

3.4 Technische Geräuschquellen

Zusätzlich sind die Geräuschquellen der geplanten Anlagen zu berücksichtigen. Detaillierte technische Spezifikationen konnten zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch nicht abschließend festgelegt werden. Daher werden für die zu berücksichtigenden Geräuschquellen im Rahmen der Prognoseberechnungen die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Schallleistungspegel L_{WA} in dB(A) vorgegeben. Diese Schallleistungspegel sind als Gewährleistungspegel zu verstehen und vom Hersteller oder Lieferanten der Anlage nachzuweisen. Die Geräuschemissionen aller genannten Quellen müssen einzelntonfrei im Sinne der TA Lärm [2] sein. Die Inbetriebnahme von Anlagenteilen mit höheren Schallemissionen ist nur zulässig, wenn die schalltechnischen Auswirkungen unter Einbeziehung aller weiteren relevanten Geräuschquellen gutachterlich geprüft und freigegeben worden sind. Zusätzlich zu der Klimatechnik ist im Bereich der Anlieferrampe ein außenliegender Schneckenverdichter (Kartonpresse) vorgesehen [16].

Tabelle 3 Technische Geräuschquellen

Schallquelle	Lage	Schallleistungspegel* L_{WA} in dB(A)	Betriebszeit/ Bemerkung
Kälte/Klimagerät EDEKA	oberhalb der Anlieferung/Technik	85	24h
Schneckenverdichter	Bereich Rampe	92 *	30 Minuten in der Zeit 07:00 Uhr - 22:00 Uhr

Schalltechnische Vorgabe

3.5 Lieferverkehr

Auf dem Betriebsgelände ist nach Betreiberangaben mit den in Kapitel 3 aufgeführten anlagenbezogenen Verkehren zu rechnen.

LKW-Geräusche

Die Berechnung der zugehörigen Schallleistungspegel basiert auf den Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie [9]. Hiernach werden die auf die jeweilige Beurteilungszeit bezogenen Schallleistungspegel $L_{WA,r}$ wie folgt berechnet:

Fahrgeräusche LKW

$$L_{WA,r} = L_{W'A,1h} + 10 \log n + 10 \log (l/1m) - 10 \log (T_r/1h)$$

mit

$L_{W'A,1h} \triangleq$ zeitlich gemittelter längenbezogener Schallleistungspegel für 1 LKW pro Stunde und 1 m Fahrweg

$$L_{W'A,1h} = 63 \text{ dB(A)}$$

$n \triangleq$ Anzahl der LKW in der Beurteilungszeit T_r

$l \triangleq$ Länge eines Streckenabschnittes in m

$T_r \triangleq$ Beurteilungszeit in h.

Für die einzelnen Fahrstrecken werden die zugehörigen Emissionen in Abhängigkeit von den o. g. Fahrzeugfrequentierungen und Einsatzzeiten einzeln berechnet.

Stellgeräusche LKW

Für die Geräuschemissionen der Stellvorgänge von LKW werden nach [9] und [10] die nachfolgend genannten Schallleistungspegel für Einzelereignisse von LKW zu Grunde gelegt:

- 1 x Motorstarten: $L_{WAmax} = 100 \text{ dB(A)}$
- 3 x Türenschnellen: $L_{WAmax} = 100 \text{ dB(A)}$
- 5 Minuten Motorleerlauf: $L_{WA} = 94 \text{ dB(A)}$
- 1 x Bremsen entlüften: $L_{WAmax} = 104 \text{ dB(A)}$

Hieraus errechnet sich nach dem 5-Sekunden-Taktmaximalpegelverfahren für den Stellvorgang eines LKW je Stunde ein Schallleistungs-Beurteilungspegel von

$$L_{WA,r,1h} = 84,8 \text{ dB(A)}.$$

Rangiervorgänge LKW

Für Rangiervorgänge von LKW wird nach [9] ein längenbezogener Beurteilungs-Schallleistungspegel pro Stunde und Ereignis von

$$L_{WA,1h}' = 68,0 \text{ dB(A)}$$

angesetzt. Teilweise wird das Rangieren der LKW bereits durch die Lage der jeweiligen Fahrspuren berücksichtigt.

Verladegeräusche

Die Geräuschemissionen von Verladevorgängen werden nach dem technischen Bericht der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu LKW- und Ladegeräuschen [9] sowie - zur Berücksichtigung des aktuellen Standes der Lärminderungstechnik (technische Neuerungen in Hinblick auf geräuscharme Laufrollen für Rollcontainer und Hubwagen sowie auf geräuscharme Böden im Laderaum der LKW) - auf der Grundlage aktueller, im Rahmen der deutschen Jahrestagung für Akustik DAGA 2017 vorgestellter Schallpegelanalysen von Be- und Entladevorgängen mit Palettenhubwagen [12] wie folgt angesetzt:

Tabelle 4 Be- und Entladevorgänge

Betriebsvorgang	Verladeart	$L_{WAT,1h}^*$ in dB(A)	L_{WAmax} in dB(A)
Außenrampen			
Entladung	Palettenhubwagen über Ladebordwand des LKW	82,2	108
Be- oder Entladung	Rollcontainer über Ladebordwand des LKW	78,0	112

auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel für die Be- oder Entladung einer Palette oder eines Rollcontainers

Bei den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die anliefernden LKW für Lebensmittel, Blumen etc. in der Regel einen Kofferaufbau aufweisen, sodass die Rollgeräusche auf dem Wagenboden hierfür unberücksichtigt bleiben. Das Entladen am Elektro-Fachmarkt erfolgt nach Angaben des Betreibers händisch oder mittels Sackkarre ohne geräuschrelevante Tätigkeiten.

Für die einzelnen Anlieferungsvorgänge werden die zugehörigen Emissionen in Abhängigkeit der in Kapitel 3.4 genannten Häufigkeiten und Einsatzzeiten einzeln berechnet.

Kälteaggregate von Kühl-LKW

Insgesamt sind für den EDEKA-Markt 2 LKW mit eigenen Kühlaggregaten auf den Fahrwegen sowie an der Anlieferzone (je LKW ca. 30 min Betrieb bei der Verladung) innerhalb der Anlieferzeit von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr zu berücksichtigen.

Für den Betrieb von Kälteaggregaten von Kühlfahrzeugen im Bereich der Ladezonen wird nach Angaben in der Fachliteratur [8] ein Schallleistungspegel von

$$L_{WA} = 102 \text{ dB(A)} \text{ für dieselbetriebene Aggregate sowie}$$

$$L_{WA} = 91 \text{ dB(A)} \text{ für elektrisch betriebene Aggregate}$$

in Ansatz gebracht. Dieser Schallleistungspegel wird je Fahrzeug für die Einwirkzeit von 30 min je Verladetätigkeit berücksichtigt (der auf eine Stunde bezogene Beurteilungsschallleistungspegel $L_{WA,1h}$ liegt damit um 3 dB unter den o. g. Werten).

Für die Geräuschemissionen der Kühlaggregate auf den zugehörigen Fahrwegen wird ein längenbezogener Schallleistungspegel von

$$L_{WA,1h}' = 62 \text{ dB(A)}$$

bei laufendem Diesel-Kühlaggregat auf den Fahrwegen zusätzlich zu den eigentlichen Fahrgeräuschen berücksichtigt. Dieser Wert ergibt sich bei einer durchschnittlichen Fahrgeschwindigkeit von $v = 10 \text{ km/h}$ und einer Schallleistung des Aggregates von $L_{WA} = 102 \text{ dB(A)}$.

Geräusche beim Wechseln von Containern

Weiterhin ist nach Angaben des Betreibers [17] ein Container-Wechsel für Papier zu berücksichtigen.

Die Berechnung des Schallleistungspegels beim Wechseln von Containern basiert auf den Angaben des Landesumweltamtes des Landes Nordrhein-Westfalen [8]. Hiernach wird für einen Containerwechsel (Absetzen und Aufnahme eines Containers) einschließlich der Rangier- und Stellgeräusche ein auf eine Stunde bezogener Schallleistungspegel in Höhe von

$$L_{WATeq,1h} = 96,5 \text{ dB(A)} \quad \text{für Abrollcontainer und}$$

$$L_{WATeq,1h} = 90,1 \text{ dB(A)} \quad \text{für Absetzcontainer}$$

angesetzt. Im vorliegenden Fall wird als Ansatz ein Absetzcontainer (Container des Schneckenverdichters) berücksichtigt.

Fahrgeräusche Kleintransporter

Für Kleintransporter wird auf der Basis von Erfahrungswerten folgender längenbezogener Schalleistungspegel angesetzt:

$$L_{WA,1h}' = 59 \text{ dB(A) für Kleintransporter}$$

Stellgeräusche Kleintransporter

Für Kleintransporter wird auf Basis von eigenen Untersuchungen von einem Beurteilungs-Schalleistungspegel für einen Stellplatzwechsel eines Kleintransporters von

$$L_{WA,1h} = 78,1 \text{ dB(A)}$$

ausgegangen.

Einkaufswagensammelstationen

Gemäß einer Studie für Verbrauchermärkte [8] sind für das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen Schalleistungspegel für einen Vorgang je Stunde von

$$L_{WAT,1h} = 72 \text{ dB(A): bei Einkaufswagen mit Metallkörben,}$$

$$L_{WAT,1h} = 66 \text{ dB(A): bei Einkaufswagen mit Kunststoffkörben (lärmarme Einkaufswagen)}$$

zu berücksichtigen. In diesen Schalleistungspegeln ist der Zuschlag K_1 für die Impulshaltigkeit der Geräusche bereits berücksichtigt.

In iterativen Berechnungsschritten wurde hierbei ermittelt, dass die Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen notwendig ist.

Als Nutzungsansatz für die Häufigkeit wird angenommen, dass je Kunden-PKW (nur Verbrauchermärkte einschl. Blumen-Boutique und Bäcker jeweils ein Entnahme- und ein Einstellvorgang erfolgen. Die Nutzung der insgesamt 2 Einkaufswagensammelstationen kann als im Mittel gleichmäßig verteilt angenommen werden.

4 Berechnungsverfahren

Die Immissionspegel, die sich in der Nachbarschaft ergeben, werden nach DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien" [5] mit folgender Gleichung berechnet:

$$L_{fT} (DW) = L_W + D_C - A \quad \text{in dB}$$

mit

$L_{fT}(DW)$ $\triangleq$ der im Allgemeinen in Oktavbandbreite berechnete Dauerschalldruckpegel bei Mitwindbedingungen in dB

L_W $\triangleq$ Schalleistungspegel in dB

D_C $\triangleq$ Richtwirkungskorrektur in dB

A $\triangleq$ Dämpfung, die während der Schallausbreitung von der Punktquelle zum Empfänger vorliegt in dB.

Die Dämpfung A wird berechnet mit:

$$A = A_{div} + A_{atm} + A_{gr} + A_{bar} + A_{misc}$$

mit

A_{div} $\triangleq$ die Dämpfung auf Grund geometrischer Ausbreitung in dB

A_{atm} $\triangleq$ die Dämpfung auf Grund von Luftabsorption in dB

A_{gr} $\triangleq$ die Dämpfung auf Grund des Bodeneffektes in dB

A_{bar} $\triangleq$ die Dämpfung auf Grund von Abschirmung in dB

A_{misc} $\triangleq$ die Dämpfung auf Grund verschiedener anderer Effekte in dB.

Der A-bewertete Langzeit-Mittelungspegel $L_{AT}(LT)$ im langfristigen Mittel errechnet sich nach Gleichung (6) der DIN ISO 9613-2 [5] zu:

$$L_{AT}(LT) = L_{AT}(DW) - C_{met} \quad \text{in dB(A)}.$$

Hierbei ist C_{met} die meteorologische Korrektur zur Berücksichtigung der für die Schallausbreitung im Jahresmittel schwankenden Witterungsbedingungen. Die Konstante C_0 zur Berechnung von C_{met} wird in der vorliegenden Untersuchung als Maximalansatz für alle Berechnungen mit $C_0 = 0$ dB im Tages- und Nachtzeitraum angenommen. Dies entspricht einer Mitwindbedingung an allen betrachteten Immissionspunkten, unabhängig ihrer geografischen Lage zur betrachteten Anlage. Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für Spitzenpegelereignisse wird keine meteorologische Korrektur vorgenommen.

Bei den Schallausbreitungsberechnungen wird das alternative Verfahren nach Absatz 7.3.2 der DIN ISO 9613-2 [5] angewendet. Weiterhin werden bei der Immissionspegelberechnung die Geländetopografie, die Abschirmung und die Reflexionen an Gebäudefassaden berücksichtigt.

Die relevanten örtlichen Gegebenheiten (Gebäude, Immissionspunkte etc.) wurden im Rahmen eines Ortstermins [18] aufgenommen und anschließend digitalisiert.

Bei der Schallausbreitungsberechnung wurde das Berechnungsprogramm SoundPLAN, Version 7.4 vom 15.05.2018 [11] verwendet.

5 Berechnungsergebnisse

In der nachfolgenden Tabelle 5 sind die Berechnungsergebnisse für den Anlagenbetrieb des Verbrauchermarktes an der Sigiltrastraße in Sögel dargestellt und den Immissionsrichtwerten an den einzelnen Immissionspunkten gegenübergestellt. Die Beurteilungspegel werden jeweils für die vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen der Immissionspunkte betrachtet. Die Berechnungsergebnisse sind im Detail der Anlage 3 zu entnehmen.

Bei der Ermittlung der Emissionspegel wurden bereits die ggf. erforderlichen Zuschläge für die Impuls-, Ton- oder Informationshaltigkeit sowie Fremdgeräuschkorrekturen bei der Auswertung der Messdaten angesetzt. Ebenso wurden ggf. erforderliche Ruhezeitenzuschläge und meteorologische Korrekturen bei den Ausbreitungsberechnungen zur rechnerischen Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt. Somit sind bei der Ermittlung der Beurteilungspegel gemäß Tabelle 5 keine weiteren Zu- und Abschläge mehr anzusetzen.

Tabelle 5 Beurteilungspegel durch den untersuchten Betrieb und zugehörige Immissionsrichtwerte

Immissionspunkte	Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] in dB(A)		Beurteilungspegel in dB(A)		Differenz in dB	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
IP01: Sigiltrastraße 9	60	45	55	42	-5	-3
IP02: Sigiltrastraße 9	60	45	57	44	-3	-1
IP03: Sigiltrastraße 10b	60	45	55	41	-5	-4
IP04: Sigiltrastraße 12	60	45	54	41	-6	-4
IP05: Sigiltrastraße 13	60	45	56	42	-4	-3
IP06: Sigiltrastraße 15	60	45	59	45	-1	0
IP07: Sigiltrastraße 15	60	45	59	44	-1	-1
IP08: Sigiltrastraße 17	60	45	57	43	-3	-2
IP09: Gartenstraße 6	60	45	44	42	-16	-3
IP10: Gartenstraße 2	60	45	42	39	-18	-6

Spitzenpegelbetrachtung

Einzelne Geräuschspitzen werden auf dem Betriebsgelände durch die unten stehenden Tätigkeiten hervorgerufen. Hierbei wird Software-intern derjenige Punkt innerhalb der jeweiligen Linien- oder Flächenschallquelle (z. B. Fahrwege, Stellplätze) gesucht, der an dem jeweiligen Immissionspunkt - auch unter Beachtung von Abschirmwirkungen - die höchste anteilige Einwirkung aufweist. Es werden die folgenden - schalltechnisch relevanten - maximalen Schallleistungspegel berücksichtigt:

Ereignis	L_{WAmax} in dB(A)
LKW-Containerwechsel	116
LKW-Betriebsbremse beschleunigte Abfahrt und Vorbeifahrt LKW	104
Heck- und Kofferraumklappenschließen PKW	99,5

Die hierzu durchgeführten Berechnungen zeigen (siehe Anlage), dass die zulässigen Werte für Spitzenpegel tags um mindestens 16 dB unterschritten und nachts mindestens eingehalten werden.

6 Erforderliche Einschränkungen und Lärminderungsmaßnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind zum Teil Einschränkung der geplanten Nutzung auf den Tageszeitraum wie auch die Einhaltung von schalltechnischen Vorgaben notwendig. Zusammenfassend ergeben sich nach dem aktuellen Planungsstand folgende Anforderungen:

- Einschränkung der geplanten Nutzung des Parkplatzes auf den Tageszeitraum.
Iterative Berechnungen haben ergeben, dass eingeschränkte nächtliche Fahr- und Parkbewegungen nur durch maximal 10 PKW innerhalb einer Nachtstunde zulässig sind (Mitarbeiter-PKW, Kunden-PKW). Eine Nutzung der in der Anlage 4 gekennzeichneten Stellplätze ist nachts auf Grund der zu erwartenden Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes für Spitzenpegelereignisse nicht zulässig. Die Stellplätze sind entsprechend zu beschildern.
- Einschränkung aller Anlieferungen auf den Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.
- Außerhalb der Anlieferungsrampe (nördlich des Gebäudes) erfolgen die Anlieferungen im Wesentlichen mit Kleintransportern, weitgehend ohne geräuschrelevante Entladetätigkeiten über den Parkplatz tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr).
- Einhaltung von schalltechnischen Anforderungen an technische Außenaggregate (s. Kapitel 3.4).
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen: Zur Minderung der auftretenden Geräusche durch die Nutzung der Einkaufswagen sind lärmarme Einkaufswagen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik zu verwenden. Dies umfasst zur Minderung der Rollgeräusche den Einsatz von Kugellagern mit gummierten Rollen. Zur Minderung der auftretenden Geräusche beim Ein- und Ausstapeln ist ein entsprechender Kantenschutz an den Stoßstellen erforderlich. Dieser kann z. B. durch stoßabsorbierenden Kunststoff oder durch eine Gummierung an den Metallkörben erstellt werden.

7 Qualität der Untersuchung

Gemäß Abschnitt A2.6 der TA Lärm [2] ist eine Aussage zur Qualität der Prognose anzugeben. Bei der Durchführung von schalltechnischen Prognoseuntersuchungen, die sich auf Emissionsmessungen, Literaturangaben und Vergleichsdaten etc. beziehen, ergeben sich üblicherweise Unsicherheiten. Zusätzliche Unsicherheiten sind bei den Schallausbreitungsberechnungen auf Grund der Ansätze für die Meteorologiedämpfung etc. zu berücksichtigen.

Prognoseunsicherheiten werden durch Unsicherheiten bei der Ermittlung der Schallleistungspegel und bei der Ausbreitungsberechnung hervorgerufen.

Die Dämpfung von Schall, der sich im Freien zwischen einer feststehenden Quelle und einem Aufpunkt ausbreitet, fluktuiert auf Grund der Schwankungen in den Witterungsbedingungen auf dem Ausbreitungsweg. Im vorliegenden Fall wurde eine meteorologische Korrektur berücksichtigt.

Maßgeblich an der Geräuschsituation beteiligt sind die vom Parkplatz sowie aus der Anlieferzone ausgehenden Schallimmissionen, wobei diese wiederum maßgeblich von den anzusetzenden Parkplatzfrequentierungen und Angaben zu den Anliefermodalitäten abhängig sind.

Unter der Voraussetzung, dass alle Angaben und Anforderungen eingehalten werden, wird die Prognoseunsicherheit auf ± 2 dB eingeschätzt.

8 Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen, Literatur

Für die Ermittlung und Beurteilung der Geräuschsituation werden folgende Normen, Richtlinien, Verordnungen und Unterlagen herangezogen:

Literatur	Beschreibung	Datum
[1] 16. BImSchV	Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) - geändert durch Art. 1 V vom 18.12.2014 I 2269 (Schienenlärm) -	12. Juni 1990 - geänderte Fassung vom 18.12.2014 -
[2] TA Lärm	Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)	26. August 1998 - geänderte Fassung vom 01. Juni 2017 mit Korrektur vom 07. Juli 2017 -
[3] RLS-90, Ausgabe 1990	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (Der Bundesminister für Verkehr)	April 1990
[4] DIN EN ISO 3740	Akustik: Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen Leitlinien zur Anwendung der Grundnormen	März 2001

- | | | | |
|-----|--|--|---------------|
| [5] | DIN ISO 9613-2 | Akustik:

Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien

Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren | Oktober 1999 |
| [6] | DIN EN 12354-4 | Berechnung der akustischen Eigenschaften von Gebäuden aus den Bauteileigenschaften

Teil 4: Schallübertragung von Räumen ins Freie | November 2017 |
| [7] | DIN 18005-1 | Schallschutz im Städtebau

Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung | Juli 2002 |
| [8] | Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen, Merkblätter Nr. 25 | Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW - Geräuschemissionen und -immissionen bei der Be- und Entladung von Containern und Wechselbrücken, Silofahrzeugen, Tankfahrzeugen, Muldenkippern und Müllfahrzeugen an Müllumladestationen | 2000 |
| [9] | Hessische Landesanstalt für Umwelt

Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Heft Nr. 192 | Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen | 16. Mai 1995 |

- | | | | |
|------|--|--|-----------|
| [10] | Parkplatzlärmstudie,
Bayerisches Landesamt für
Umwelt,
6. überarbeitete Auflage | Empfehlungen zur Berechnung von
Schallemissionen aus Parkplätzen,
Autohöfen und Omnibusbahnhöfen
sowie von Parkhäusern und Tiefga-
ragen | 2007 |
| [11] | SoundPLAN GmbH,
71522 Backnang | Immissionsprognosesoftware
SoundPLAN, Version 7.4 | |
| [12] | B.Sc. Martin Heroldt,
Dipl. Ing. Matthias Brun,
Prof. Dr.-Ing. Frieder Kunz | Schallpegelanalyse von Be- und
Entladevorgängen mit Palettenhub-
wagen und beladener Palette bei
Lkw in Logistikzentren; 43. Deutsche
Jahrestagung für Akustik DAGA in
Kiel | März 2017 |
| [13] | ehemaliges Niedersächsi-
sches Landesamt für Öko-
logie | Angaben zur Berücksichtigung der
meteorologischen Dämpfung Cmet
entsprechend DIN ISO 9613-2 | |

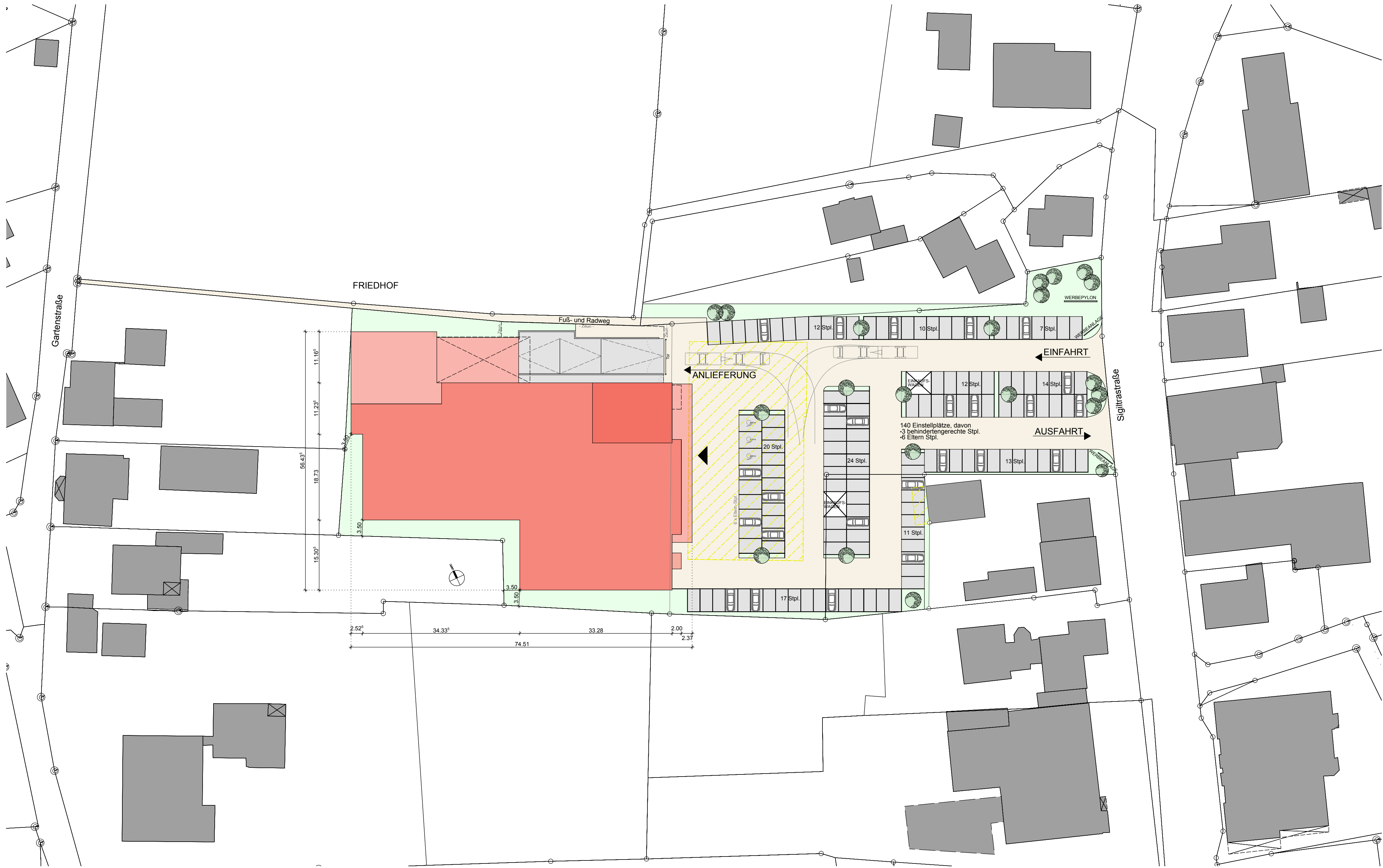
	Zusätzliche Beurteilungs- grundlagen	Beschreibung	Datum
[14]	Bebauungspläne Samtge- meinde Sögel	Angaben aus Bebauungsplänen der Samtgemeinde Sögel	-
[15]	Telefonat November 2018	Telefonische Angaben zum Schutzanspruch umliegender Bebauung durch die Samtge- meinde Sögel	November 2018
[16]	Planunterlagen	Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten zum Bauvorhaben zur Verfügung gestellt durch den Ar- chitekten	September 2018

[17]	Telefonate /E-Mails	Angaben durch die Betreiber der Ladenlokale, EDEKA Markt, Blumen-Boutique und Elektrofachmarkt	Oktober / November 2018
[18]	Ortstermin	zur Aufnahme der örtlichen Gegebenheiten und Lage der Immissionspunkte	16.Oktober 2018

9 Anlagen

- 01 Lagepläne, Grundrisse
- 02 Digitalisierungsplan
- 03 Berechnungsdaten
- 04 Einschränkung Parkplatznutzung nachts

Anlage 1: Lagepläne, Grundrisse



LAGEPLAN

Maßstab 1:500 Plan-Nr.: 17-34-V.12

Änderungen:			
Index	Datum	Inhalt	Bearbeiter
01	14.12.2017	-	
02	23.02.2018	-	
03	12.03.2018	Grenzabstand und Anordnung Estpl. geändert;	
		Grundstücksgrenzen angepasst;	
04	13.03.2018	Abstand und Anzahl Estpl. vorm Eingang abgeändert	
05	26.07.2018	Grenzabstand und Anzahl Estpl. geändert	
06	03.09.2018	Gebäude gem. Abstände (Grundstück, Bestand) angepasst	
07	19.09.2018	Estpl. neu aufgeteilt; Eltern-Stpl. hinzugefügt	

Bauvorhaben: Neubau EDEKA-Markt

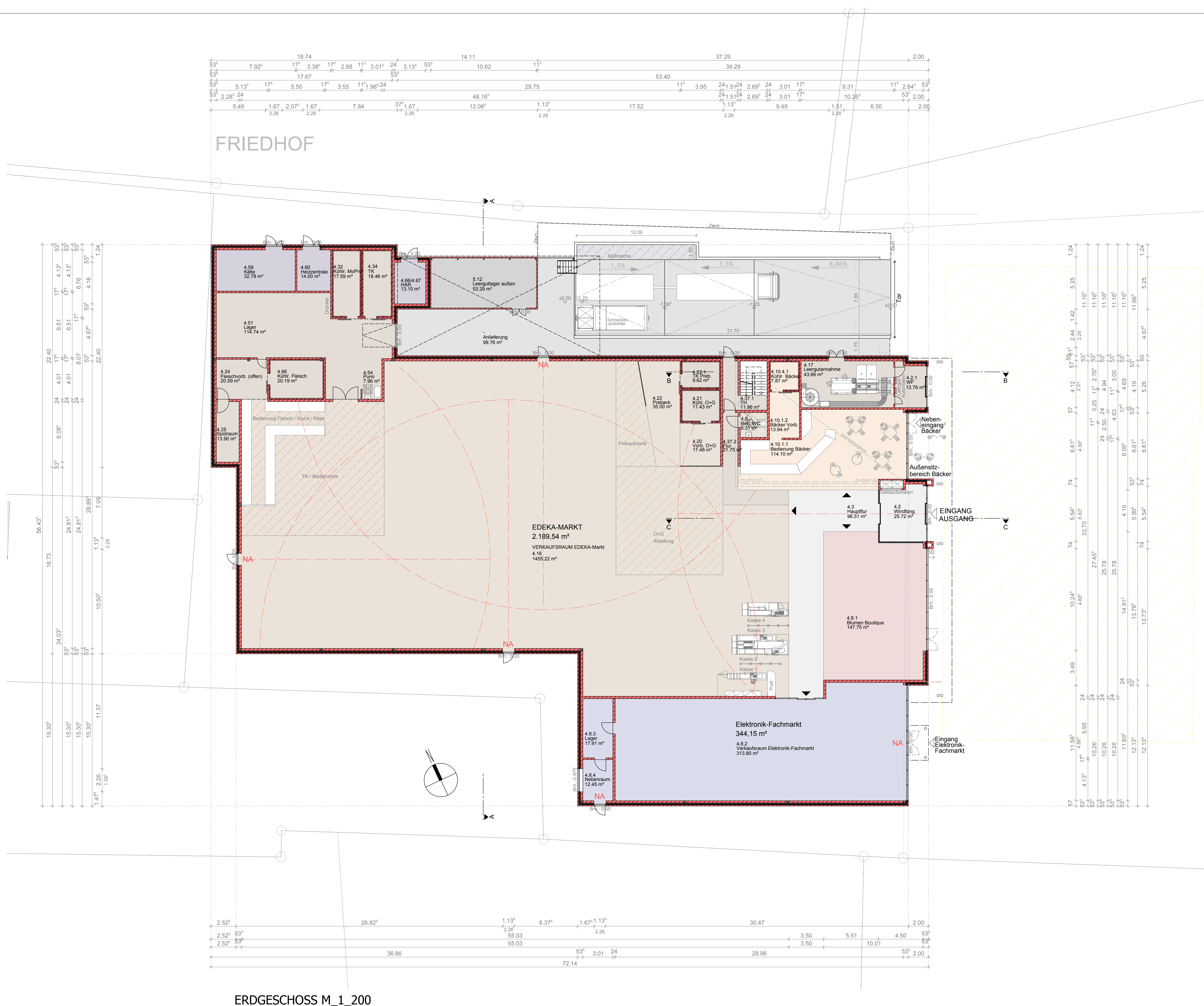
Bauherr: -

Bauort: Siglstraße
49751 Sögel

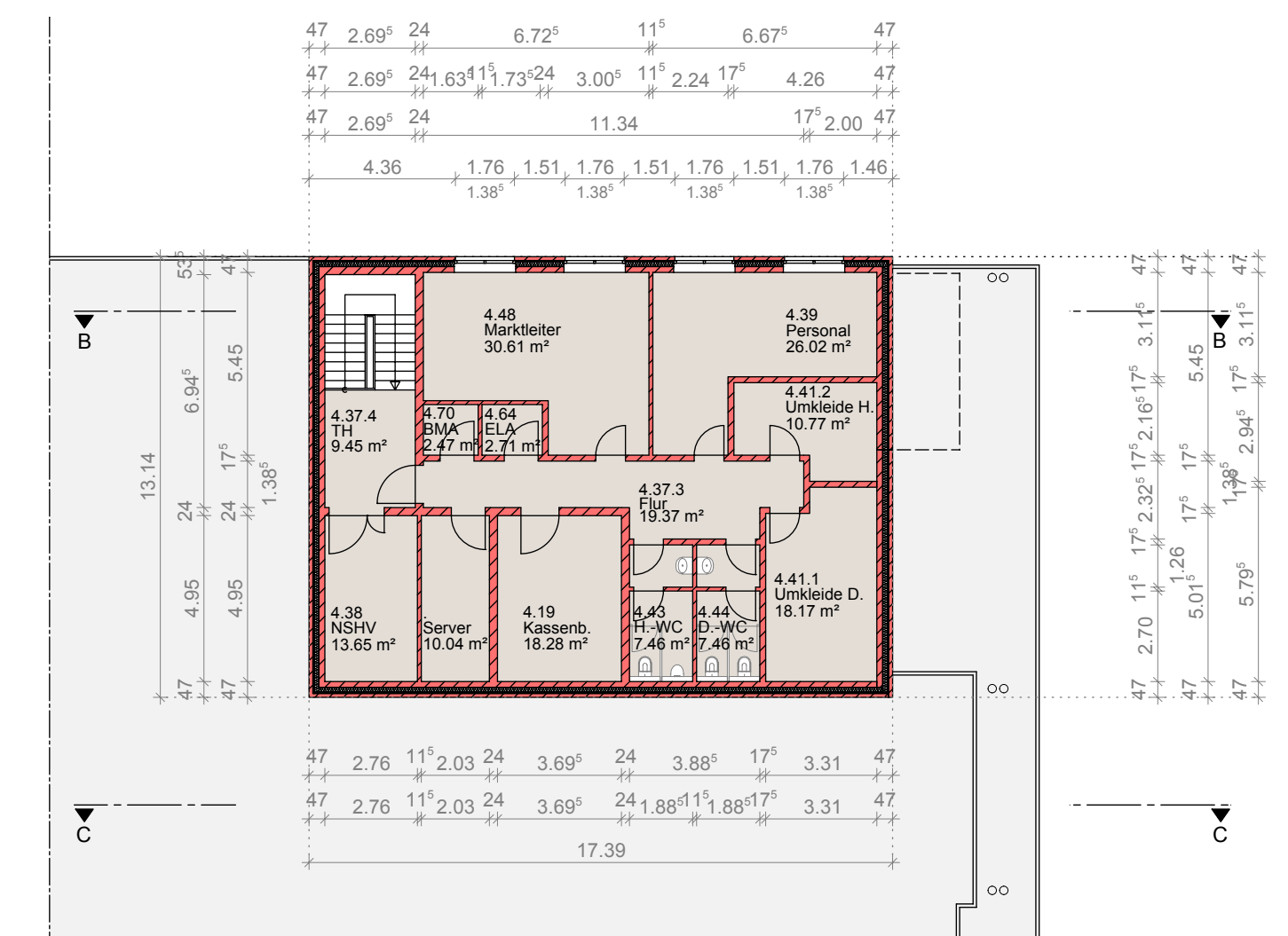
[Unterschrift Bauherr] [Unterschrift Entwurfsverfasser]

[Ort, Datum] Sögel, den 14.12.2017
[Ort, Datum]

Anlage 1.2 zum Bericht Nr. LL14560.1/01



ERDGESCHOSS M_1_200



OBERGESCHOSS M_1_200

GRUNDRISSE

Maßstab 1:200

Plan-Nr.: 17-34-V.10

Änderungen:

Index	Datum	Inhalt	Bearbeiter
01	14.12.2017	-	II
02	23.02.2018	-	II
03	12.03.2018	Fachmarkt abgeändert, Eingangsbes: u. Überd. angepasst, Erw. Elektr./Fachmarkt u. EDEKA/IA Elektr./Fachmarkt, Abstände angepasst	II
04	26.07.2018	Fachmarkt II: Zeichnungen EDEKA abgeändert, Abstände angepasst	II
05	03.09.2018	Gebäude gem. Abstände (Grundstück, Bestand) angepasst	II
06	19.09.2018	Bereich Bedienteile angepasst; Räume Elektro hinzugefügt; gem. Abstände	II

Bauvorhaben: Neubau EDEKA-Markt

Bauherr: -

Bauort: Sigiltrastraße
49751 Sögel

(Unterschrift Bauherr)

[Ort, Datum] Sögel, den 14.12.2017

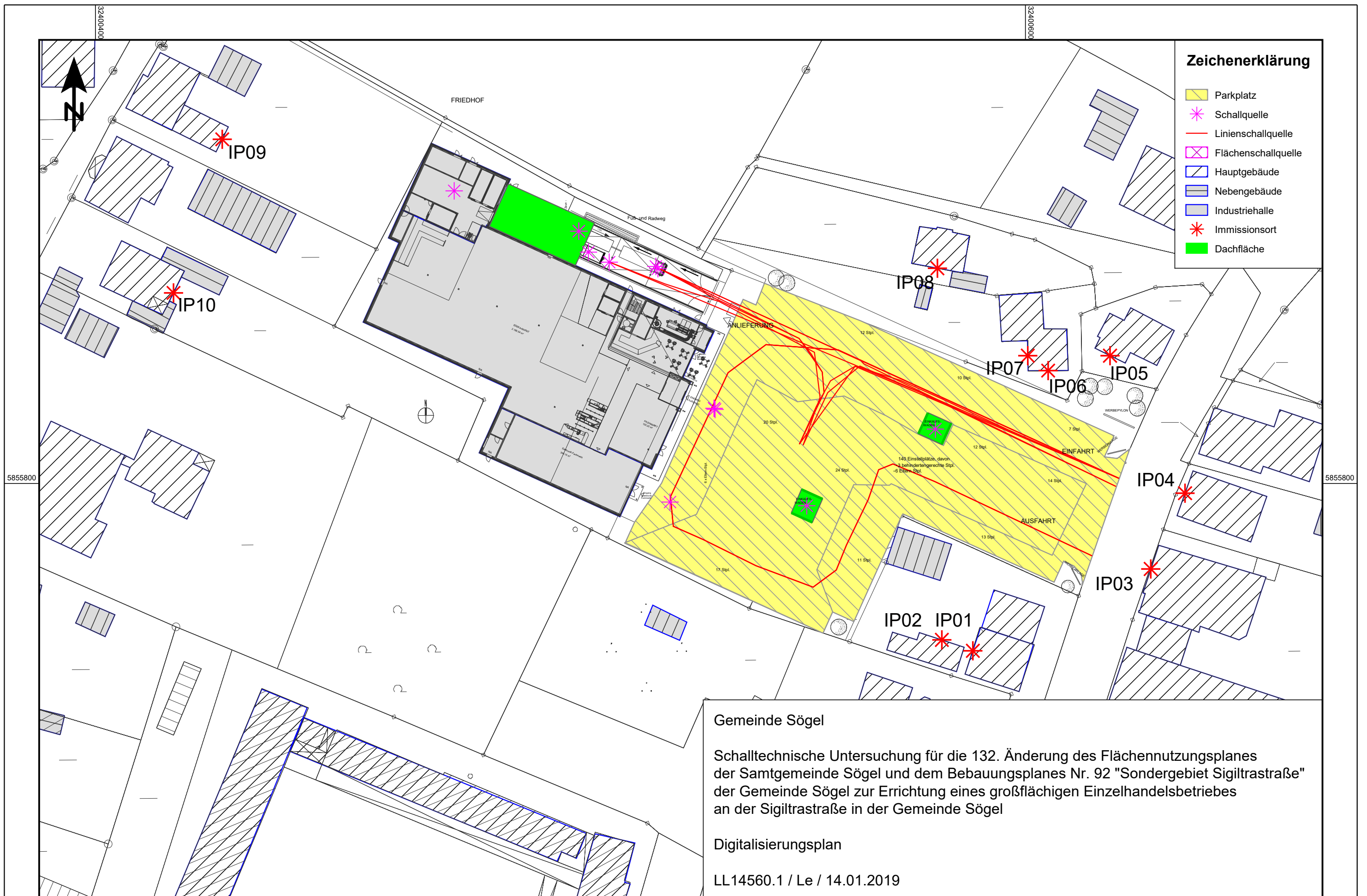
[Ort, Datum]

KNIPPER KLEINE ARCHITEKTEN

Stefan Knipper Dipl.-Ing. Architektur + Baumanagement
Claudia Kleine Dipl.-Ing. Architektur

Knippers Kohlenhof 15 49751 Sögel
 T 05952 969 979 0 W www.knipper-kleine.de
 F 05952 969 979 9 E info@knipper-kleine.de

Anlage 2: Digitalisierungsplan



Anlage 3: Berechnungsdaten

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
SW		Stockwerk
HR		Richtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN
IRW,T,max	dB(A)	Immissionsrichtwert für Maximalpegel Tag
IRW,N,max	dB(A)	Immissionsrichtwert für Maximalpegel Nacht
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN,max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LT,max
LN,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LN,max

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Immissionsort	Nutzung	SW	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	IRW,T,max dB(A)	IRW,N,max dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,diff dB(A)	LN,max,diff dB(A)
IP01: Sigitrastraße 9	MI	2.OG	W	60	45	55	42	-5	-3	90	65	68	63	-22	-2
IP02: Sigitrastraße 9	MI	2.OG	N	60	45	57	44	-3	-1	90	65	69	65	-21	0
IP03: Sigitrastraße 10b	MI	EG	W	60	45	55	41	-5	-4	90	65	73	64	-17	-1
IP04: Sigitrastraße 12	MI	EG	W	60	45	54	41	-6	-4	90	65	72	63	-18	-2
IP05: Sigitrastraße 13	MI	1.OG	SW	60	45	56	42	-4	-3	90	65	69	63	-21	-2
IP06: Sigitrastraße 15	MI	EG	S	60	45	59	45	-1	0	90	65	74	65	-16	0
IP07: Sigitrastraße 15	MI	EG	W	60	45	59	44	-1	-1	90	65	74	65	-16	0
IP08: Sigitrastraße 17	MI	1.OG	S	60	45	57	43	-3	-2	90	65	68	61	-22	-4
IP09: Gartenstraße 6	MI	2.OG	SO	60	45	44	42	-16	-3	90	65	49	42	-41	-23
IP10: Gartenstraße 2	MI	2.OG	SO	60	45	42	39	-18	-6	90	65	48	47	-42	-18

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Legende

Name		Name der Schallquelle
Gruppe		Gruppenname
Kommentar		
Tagesgang		Name des Tagesgangs
Z	m	Z-Koordinate
I oder S	m,m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	Bewertetes Schalldämm-Maß als Einzahlwert
L'w	dB(A)	Leistung pro m, m ²
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
LwMax	dB(A)	Spitzenpegel

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Name	Gruppe	Kommentar	Tagesgang	Z	I oder S	Li	R'w	L'w	Lw	LwMax
				m	m,m²	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Anlieferung Paletten	Standard Gewerbelärm	68 Paletten tags	Entladen Paletten	38,0				82,2	82,2	108,0
Anlieferung Rollcontainer	Standard Gewerbelärm	20 Paletten tags	Entladen Rollcontainer 20 stk	38,0				78,0	78,0	108,0
Container LKW Abfahrt	Standard Gewerbelärm	1 LKW tags	1 LKW tags	36,8	119,5			63,0	83,8	
Container LKW Anfahrt	Standard Gewerbelärm	1 LKW tags	1 LKW tags	37,4	82,2			63,0	82,1	
Container LKW Rangieren	Standard Gewerbelärm	1 LKW tags	1 LKW tags	36,7	69,3			68,0	86,4	
Containerwechsel	Standard Gewerbelärm	1 Containerwechsel	1 LKW tags	36,7				90,1	90,1	
Einkaufswagensammelstation 1	Standard Gewerbelärm		Einkaufswagen	38,0				66,0	66,0	
Einkaufswagensammelstation 2	Standard Gewerbelärm		Einkaufswagen	38,0				66,0	66,0	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	Standard Gewerbelärm	8 Kleintransporter tags Edeka/	Kleintransporter gesamt	37,1	240,8			59,0	82,8	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	Standard Gewerbelärm		Kleintransporter 4 Stk	37,5				78,1	78,1	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	Standard Gewerbelärm		Kleintransporter 4 Stk	37,5				78,1	78,1	
Kühlgerät	Standard Gewerbelärm		100%/24h	43,0				85,0	85,0	
LKW Anlieferung Blumen	Standard Gewerbelärm	5 Rollcontainer tags	Rollcontainer 5 Stk tags	38,0				78,0	78,0	104,0
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	Standard Gewerbelärm	8 LKW tags	LKW Edeka Anlieferung	38,0	83,0			63,0	82,2	104,0
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	Standard Gewerbelärm	8 LKW tags	LKW Edeka Anlieferung	37,9	59,0			68,0	85,7	104,0
LKW Blumen Fahrweg	Standard Gewerbelärm	1 LKW tags	1 LKW tags	37,1	240,8			63,0	86,8	104,0
LKW Edeka Abfahrt	Standard Gewerbelärm	8 LKW tags	LKW Edeka Anlieferung	37,8	108,8			63,0	83,4	104,0
LKW Edeka Stellplatzwechsel	Standard Gewerbelärm		LKW Edeka Anlieferung	36,8				84,8	84,8	104,0
LKW Kühlaggregat Anlieferung	Standard Gewerbelärm		2 LKW tags	37,8				99,0	99,0	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	Standard Gewerbelärm	2 LKW tags	2 LKW tags	39,7	249,7			62,0	86,0	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	Standard Gewerbelärm	1 LKW tags	1 LKW tags	38,0				84,8	84,8	104,0
PKW Fahrweg nachts	Standard Gewerbelärm	10 Fahrzeuge	PP Edeka nachts	37,1	240,8			49,5	73,3	92,5
Schneckenverdichter	Standard Gewerbelärm		Schneckenverdichter	36,7				92,0	92,0	
Parkplatz Edeka gesamt	Standard Parkplatzlärm		PP Edeka gesamt	37,5	4514,7			70,9	107,4	99,5
Parkplatz Edeka nachts	Standard Parkplatzlärm		PP Edeka nachts	37,5	2140,8			36,7	70,0	99,5
Parkplatz Elektro gesamt	Standard Parkplatzlärm		PP Elektro gesamt	37,5	4514,6			59,8	96,3	99,5

**Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem
Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel**



Legende

Parkplatz		Name des Parkplatz
Parkplatzart		Parkplatzart
Einheit B0		Einheit der Parkplatzgröße B0
KPA	dB	Zuschlag für Parkplatzart
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KD	dB	Zuschlag für Durchfahr- und Parksuchverkehr
KStrO	dB	Zuschlag für Fahrbahnoberfläche
Größe B		Größe B des Parkplatzes
f		Faktor für Parkbuchten
Getrenntes Verfahren		Zusammengefasstes oder getrenntes Verfahren

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Parkplatz	Parkplatzart	Einheit B0	KPA dB	KI dB	KD dB	KStrO dB	Größe B	f	Getrenntes Verfahren
Parkplatz Edeka gesamt	Verbrauchermarkt, Warenhaus	1 qm Netto-Verkaufsfläche	3,0	4,0	5,1	0,0	1711	0,07	
Parkplatz Edeka nachts	Verbrauchermarkt, Warenhaus	1 Stellplatz	3,0	4,0	0,0	0,0	1	1,00	
Parkplatz Elektro gesamt	Elektrofachmarkt	1 qm Netto-Verkaufsfläche	3,0	4,0	1,4	0,0	313	0,04	

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
l oder S	m, m ²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Amisc	dB	Mittlere Minderung durch Bewuchs, Industriegelände und Bebauung
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet(LrT)	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort $L_s = L_w + K_o + A_{div} + A_{gr} + A_{bar} + A_{atm} + A_{fol_site_house} + A_{wind} + d_{Lrefl}$
Cmet(LrN)	dB	Meteorologische Korrektur
dLw(LrT)	dB	Korrektur Betriebszeiten
dLw(LrN)	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR(LrT)	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP01: Sigiltrastraße 9	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	46,4	4514,7	3,0	-44,3	-0,6	-2,6	-0,3		1,2	0,0	63,8	0,0	-10,0		0,0	53,8	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	47,9		3,0	-44,6	-0,6	0,0	-0,3		0,4	0,0	23,8	0,0	19,3		0,0	43,1	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	48,8		3,0	-44,8	-0,7	-0,1	-0,3		0,3	0,0	23,4	0,0	19,3		0,0	42,7	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	46,4	4514,6	3,0	-44,3	-0,6	-2,6	-0,3		1,2	0,0	52,7	0,0	-11,9		0,0	40,8	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	46,5	240,8	3,0	-44,3	-0,6	-2,8	-0,2		1,7	0,0	39,5	0,0	-3,0		0,0	36,5	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	59,8	108,8	3,0	-46,5	-1,2	-2,8	-0,4		1,5	0,0	37,0	0,0	-3,0		0,0	34,0	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	54,2	83,0	3,0	-45,7	-1,1	-2,8	-0,4		1,6	0,0	36,9	0,0	-3,0		0,0	33,9	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	76,8	59,0	3,0	-48,7	-2,3	-3,0	-0,4		1,2	0,0	35,6	0,0	-3,0		0,0	32,5	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	107,3		3,0	-51,6	-3,2	-5,6	-0,6		0,6	0,0	41,5	0,0	-9,0		0,0	32,5	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	46,5	240,8	3,0	-44,3	-0,6	-2,8	-0,3		1,8	0,0	43,5	0,0	-12,0		0,0	31,5	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	60,4	249,7	2,9	-46,6	-0,7	-2,5	-0,6		0,9	0,0	39,3	0,0	-9,0		0,0	30,3	
Kühlgerät	85,0	149,1		3,0	-54,5	-3,1	-2,8	-1,0		1,3	0,0	28,0	0,0	0,0	0,0	0,0	28,0	28,0
Anlieferung Paletten	82,2	124,0		3,0	-52,9	-3,4	-11,6	-0,5		2,7	0,0	19,5	0,0	6,3		0,0	25,8	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	72,9		3,0	-48,2	-2,5	0,0	-0,4		1,8	0,0	31,8	0,0	-6,0		0,0	25,7	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	76,6		3,0	-48,7	-2,5	-1,0	-0,5		2,5	0,0	37,6	0,0	-12,0		0,0	25,6	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	76,6		3,0	-48,7	-2,5	-1,4	-0,4		2,5	0,0	30,6	0,0	-5,1		0,0	25,5	
Container LKW Abfahrt	83,8	61,5	119,5	3,0	-46,8	-1,4	-3,2	-0,4		1,5	0,0	36,6	0,0	-12,0		0,0	24,5	
Container LKW Anfahrt	82,1	53,9	82,2	3,0	-45,6	-1,3	-3,2	-0,3		1,7	0,0	36,4	0,0	-12,0		0,0	24,4	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	76,3		3,0	-48,6	-2,6	-2,0	-0,5		2,7	0,0	30,2	0,0	-6,0		0,0	24,1	
Container LKW Rangieren	86,4	79,9	69,3	3,0	-49,0	-2,7	-3,9	-0,4		1,2	0,0	34,7	0,0	-12,0		0,0	22,7	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	124,0		3,0	-52,9	-3,4	-7,8	-0,2		2,1	0,0	18,9	0,0	1,0		0,0	19,8	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	106,8		3,0	-51,6	-3,4	-13,2	-0,4		3,3	0,0	22,5	0,0	-3,0		0,0	19,5	
Schneckenverdichter	92,0	119,3		3,0	-52,5	-3,6	-12,3	-0,3		1,2	0,0	27,4	0,0	-15,1		0,0	12,4	
Containerwechsel	90,1	114,7		3,0	-52,2	-3,5	-14,8	-0,5		1,5	0,0	23,5	0,0	-12,0		0,0	11,5	
PKW Fahrweg nachts	73,3	46,5	240,8	3,0	-44,3	-0,6	-2,8	-0,2		1,7	0,0	30,1	0,0		10,0			40,1
Parkplatz Edeka nachts	70,0	45,9	2140,8	3,0	-44,2	-0,6	-2,3	-0,3		1,1	0,0	26,7	0,0		10,0			36,7

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP02: Sigiltrastraße 9	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	42,9	4514,7	3,0	-43,6	-0,5	-1,7	-0,3		1,6	0,0	66,0	0,0	-10,0		0,0	56,1	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	41,5		3,0	-43,3	0,0	-0,1	-0,3		1,6	0,0	26,9	0,0	19,3		0,0	46,2	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	42,9	4514,6	3,0	-43,6	-0,5	-1,7	-0,3		1,6	0,0	54,9	0,0	-11,9		0,0	43,1	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	45,8		3,0	-44,2	-0,4	-5,4	-0,2		4,3	0,0	23,0	0,0	19,3		0,0	42,4	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	43,5	240,8	3,0	-43,8	-0,5	-1,5	-0,2		1,8	0,0	41,7	0,0	-3,0		0,0	38,6	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	58,3	108,8	3,0	-46,3	-1,2	-1,2	-0,4		1,7	0,0	39,0	0,0	-3,0		0,0	36,0	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	52,7	83,0	3,0	-45,4	-1,0	-1,3	-0,4		1,7	0,0	38,8	0,0	-3,0		0,0	35,8	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	70,9	59,0	3,0	-48,0	-2,0	-2,3	-0,4		2,7	0,0	38,7	0,0	-3,0		0,0	35,7	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	43,5	240,8	3,0	-43,8	-0,5	-1,5	-0,3		1,9	0,0	45,7	0,0	-12,0		0,0	33,6	
LKW Kühlagggregat Anlieferung	99,0	101,3		3,0	-51,1	-3,1	-7,1	-0,4		1,8	0,0	42,1	0,0	-9,0		0,0	33,0	
LKW Kühlagggregat Fahrspur	86,0	58,3	249,7	2,9	-46,3	-0,6	-1,5	-0,6		1,6	0,0	41,6	0,0	-9,0		0,0	32,5	
Kühlgerät	85,0	142,5		3,0	-54,1	-3,0	-3,1	-0,9		2,9	0,0	29,9	0,0	0,0	0,0	0,0	29,9	29,9
Anlieferung Paletten	82,2	117,7		3,0	-52,4	-3,3	-12,1	-0,5		5,8	0,0	22,6	0,0	6,3		0,0	28,9	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	65,9		3,0	-47,4	-2,2	0,0	-0,4		3,3	0,0	34,5	0,0	-6,0		0,0	28,5	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	70,2		3,0	-47,9	-2,2	-0,4	-0,5		3,5	0,0	40,3	0,0	-12,0		0,0	28,3	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	70,2		3,0	-47,9	-2,2	-1,1	-0,3		3,8	0,0	33,2	0,0	-5,1		0,0	28,1	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	69,9		3,0	-47,9	-2,3	-1,5	-0,5		4,0	0,0	32,9	0,0	-6,0		0,0	26,8	
Container LKW Abfahrt	83,8	59,9	119,5	3,0	-46,5	-1,4	-1,5	-0,4		1,7	0,0	38,6	0,0	-12,0		0,0	26,6	
Container LKW Anfahrt	82,1	52,4	82,2	3,0	-45,4	-1,2	-1,5	-0,3		1,7	0,0	38,4	0,0	-12,0		0,0	26,4	
Container LKW Rangieren	86,4	74,0	69,3	3,0	-48,4	-2,4	-3,1	-0,4		2,7	0,0	37,9	0,0	-12,0		0,0	25,9	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	100,8		3,0	-51,1	-3,3	-9,1	-0,4		2,4	0,0	26,4	0,0	-3,0		0,0	23,4	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	117,7		3,0	-52,4	-3,3	-8,3	-0,2		4,4	0,0	21,1	0,0	1,0		0,0	22,1	
Containerwechsel	90,1	108,5		3,0	-51,7	-3,5	-13,8	-0,4		1,9	0,0	25,6	0,0	-12,0		0,0	13,6	
Schneckenverdichter	92,0	113,1		3,0	-52,1	-3,5	-12,7	-0,3		2,0	0,0	28,5	0,0	-15,1		0,0	13,4	
PKW Fahrweg nachts	73,3	43,5	240,8	3,0	-43,8	-0,5	-1,5	-0,2		1,8	0,0	32,2	0,0		10,0			42,2
Parkplatz Edeka nachts	70,0	42,1	2140,8	3,0	-43,5	-0,4	-1,4	-0,3		1,5	0,0	28,9	0,0		10,0			38,9

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP03: Sigiltrastraße 10b	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	47,3	4514,7	3,0	-44,5	-2,2	-0,2	-0,2		0,4	0,0	63,7	0,0	-10,0		0,0	53,8	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	47,3	4514,6	3,0	-44,5	-2,2	-0,2	-0,2		0,4	0,0	52,6	0,0	-11,9		0,0	40,8	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	47,3	108,8	3,0	-44,5	-2,0	-0,1	-0,2		0,4	0,0	39,9	0,0	-3,0		0,0	36,9	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	44,6	240,8	3,0	-44,0	-2,2	-0,2	-0,2		0,4	0,0	39,8	0,0	-3,0		0,0	36,7	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	75,2		3,0	-48,5	-4,0	0,0	-0,5		1,1	0,0	17,2	0,0	19,3		0,0	36,5	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	43,2	83,0	3,0	-43,7	-2,2	-0,1	-0,3		0,4	0,0	39,4	0,0	-3,0		0,0	36,4	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	124,7		3,0	-52,9	-4,3	-0,7	-0,8		1,3	0,0	44,5	0,0	-9,0		0,0	35,4	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	55,3		3,0	-45,8	-3,6	-12,5	-0,1		8,0	0,0	14,9	0,0	19,3		0,0	34,3	
Anlieferung Paletten	82,2	142,9		3,0	-54,1	-4,3	0,0	-1,2		2,1	0,0	27,7	0,0	6,3		0,0	34,0	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	50,6	249,7	3,0	-45,1	-1,3	0,0	-0,4		0,4	0,0	42,5	0,0	-9,0		0,0	33,5	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	93,1	59,0	3,0	-50,4	-4,1	-0,9	-0,4		2,2	0,0	35,0	0,0	-3,0		0,0	32,0	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	44,6	240,8	3,0	-44,0	-2,2	-0,2	-0,2		0,5	0,0	43,7	0,0	-12,0		0,0	31,7	
Container LKW Abfahrt	83,8	49,2	119,5	3,0	-44,8	-2,2	-0,2	-0,2		0,4	0,0	39,7	0,0	-12,0		0,0	27,6	
Container LKW Anfahrt	82,1	42,9	82,2	3,0	-43,6	-2,3	-0,1	-0,3		0,4	0,0	39,2	0,0	-12,0		0,0	27,2	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	124,1		3,0	-52,9	-4,5	-1,0	-0,5		1,2	0,0	30,1	0,0	-3,0		0,0	27,1	
Kühlgerät	85,0	170,5		3,0	-55,6	-3,9	-1,8	-0,9		0,2	0,0	25,9	0,0	0,0	0,0	0,0	25,9	25,9
Anlieferung Rollcontainer	78,0	142,9		3,0	-54,1	-4,3	0,0	-0,5		2,1	0,0	24,2	0,0	1,0		0,0	25,2	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	100,1		3,0	-51,0	-4,2	0,0	-0,4		2,7	0,0	28,1	0,0	-5,1		0,0	23,0	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	100,1		3,0	-51,0	-4,2	0,0	-0,6		3,0	0,0	35,0	0,0	-12,0		0,0	23,0	
Container LKW Rangieren	86,4	96,6	69,3	3,0	-50,7	-4,4	-1,8	-0,4		2,3	0,0	34,4	0,0	-12,0		0,0	22,4	
Containerwechsel	90,1	133,9		3,0	-53,5	-4,5	0,0	-0,7		0,0	0,0	34,4	0,0	-12,0		0,0	22,3	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	99,8		3,0	-51,0	-4,3	0,0	-0,5		2,8	0,0	28,1	0,0	-6,0		0,0	22,0	
Schneckenverdichter	92,0	138,8		3,0	-53,8	-4,5	-0,3	-0,5		0,0	0,0	35,9	0,0	-15,1		0,0	20,8	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	104,4		3,0	-51,4	-4,3	-5,6	-0,2		5,3	0,0	24,8	0,0	-6,0		0,0	18,8	
PKW Fahrweg nachts	73,3	44,6	240,8	3,0	-44,0	-2,2	-0,2	-0,2		0,4	0,0	30,3	0,0		10,0			40,3
Parkplatz Edeka nachts	70,0	53,3	2140,8	3,0	-45,5	-3,0	-0,3	-0,3		0,6	0,0	24,5	0,0		10,0			34,5

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
--------------	-------------	--------	------------------	----------	------------	-----------	------------	------------	-------------	--------------	-----------------	-------------	-----------------	----------------	----------------	---------------	--------------	--------------

IP04: Sigiltrastraße 12	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	50,5	4514,7	3,0	-45,1	-2,5	-0,2	-0,2		0,5	0,0	63,0	0,0	-10,0		0,0	53,0	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	50,5	4514,6	3,0	-45,1	-2,5	-0,2	-0,2		0,5	0,0	51,8	0,0	-11,9		0,0	40,0	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	42,4	108,8	3,0	-43,5	-1,5	0,0	-0,2		0,3	0,0	41,4	0,0	-3,0		0,0	38,4	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	37,5	83,0	3,0	-42,5	-1,4	0,0	-0,2		0,3	0,0	41,4	0,0	-3,0		0,0	38,4	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	123,8		3,0	-52,8	-4,3	0,0	-1,1		2,0	0,0	45,7	0,0	-9,0		0,0	36,7	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	81,4		3,0	-49,2	-4,0	0,0	-0,5		2,0	0,0	17,3	0,0	19,3		0,0	36,6	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	47,5	240,8	3,0	-44,5	-2,3	-0,1	-0,2		0,5	0,0	39,1	0,0	-3,0		0,0	36,1	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	44,4	249,7	2,9	-43,9	-0,9	0,0	-0,4		0,3	0,0	44,0	0,0	-9,0		0,0	34,9	
Anlieferung Paletten	82,2	142,0		3,0	-54,0	-4,3	0,0	-1,2		2,3	0,0	28,0	0,0	6,3		0,0	34,3	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	55,5		3,0	-45,9	-3,6	-12,5	-0,1		7,4	0,0	14,3	0,0	19,3		0,0	33,6	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	93,3	59,0	3,0	-50,4	-4,1	-0,4	-0,5		1,7	0,0	35,0	0,0	-3,0		0,0	32,0	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	47,5	240,8	3,0	-44,5	-2,3	-0,1	-0,2		0,5	0,0	43,1	0,0	-12,0		0,0	31,1	
Container LKW Anfahrt	82,1	37,3	82,2	3,0	-42,4	-1,5	0,0	-0,2		0,3	0,0	41,2	0,0	-12,0		0,0	29,2	
Container LKW Abfahrt	83,8	44,3	119,5	3,0	-43,9	-1,6	0,0	-0,2		0,3	0,0	41,2	0,0	-12,0		0,0	29,2	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	123,2		3,0	-52,8	-4,5	-0,3	-0,7		2,2	0,0	31,8	0,0	-3,0		0,0	28,8	
Kühlgerät	85,0	170,1		3,0	-55,6	-3,9	-0,8	-1,5		0,4	0,0	26,6	0,0	0,0	0,0	0,0	26,6	26,6
Anlieferung Rollcontainer	78,0	142,0		3,0	-54,0	-4,3	0,0	-0,5		2,3	0,0	24,4	0,0	1,0		0,0	25,4	
Container LKW Rangieren	86,4	97,2	69,3	3,0	-50,7	-4,4	-0,7	-0,5		1,6	0,0	34,6	0,0	-12,0		0,0	22,6	
Containerwechsel	90,1	133,4		3,0	-53,5	-4,5	-0,2	-0,7		0,0	0,0	34,1	0,0	-12,0		0,0	22,1	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	102,9		3,0	-51,2	-4,2	0,0	-0,4		1,9	0,0	27,0	0,0	-5,1		0,0	22,0	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	102,9		3,0	-51,2	-4,2	0,0	-0,6		1,9	0,0	33,6	0,0	-12,0		0,0	21,6	
Schneckenverdichter	92,0	138,4		3,0	-53,8	-4,5	-0,2	-0,5		0,0	0,0	35,9	0,0	-15,1		0,0	20,9	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	102,7		3,0	-51,2	-4,3	0,0	-0,6		1,8	0,0	26,8	0,0	-6,0		0,0	20,8	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	110,8		3,0	-51,9	-4,4	0,0	-0,6		1,9	0,0	26,2	0,0	-6,0		0,0	20,2	
PKW Fahrweg nachts	73,3	47,5	240,8	3,0	-44,5	-2,3	-0,1	-0,2		0,5	0,0	29,6	0,0		10,0			39,6
Parkplatz Edeka nachts	70,0	58,3	2140,8	3,0	-46,3	-3,3	-0,3	-0,3		0,8	0,0	23,6	0,0		10,0			33,6

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
--------------	-------------	--------	------------------	----------	------------	-----------	------------	------------	-------------	--------------	-----------------	-------------	-----------------	----------------	----------------	---------------	--------------	--------------

IP05: Sigiltrastraße 13	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	46,6	4514,7	3,0	-44,4	-1,2	-0,9	-0,2		0,6	0,0	64,4	0,0	-10,0		0,0	54,5	
Einkaufwagensammelstation 2	66,0	40,9		3,0	-43,2	-1,4	0,0	-0,3		0,9	0,0	25,0	0,0	19,3		0,0	44,3	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	46,6	4514,6	3,0	-44,4	-1,2	-0,9	-0,2		0,6	0,0	53,3	0,0	-11,9		0,0	41,5	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	33,7	83,0	3,0	-41,5	-0,4	-0,8	-0,2		0,5	0,0	42,8	0,0	-3,0		0,0	39,8	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	38,8	108,8	3,0	-42,8	-0,5	-0,9	-0,2		0,5	0,0	42,4	0,0	-3,0		0,0	39,4	
Einkaufwagensammelstation 1	66,0	72,9		3,0	-48,2	-3,1	-5,0	-0,4		5,9	0,0	18,2	0,0	19,3		0,0	37,5	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	45,5	240,8	3,0	-44,1	-1,2	-0,7	-0,2		0,7	0,0	40,4	0,0	-3,0		0,0	37,3	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	39,1	249,7	2,9	-42,8	-0,4	-1,1	-0,3		0,5	0,0	44,7	0,0	-9,0		0,0	35,7	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	45,5	240,8	3,0	-44,1	-1,2	-0,7	-0,2		0,8	0,0	44,3	0,0	-12,0		0,0	32,3	
Container LKW Anfahrt	82,1	33,7	82,2	3,0	-41,5	-0,5	-0,7	-0,2		0,5	0,0	42,7	0,0	-12,0		0,0	30,6	
Container LKW Abfahrt	83,8	40,6	119,5	3,0	-43,2	-0,7	-0,9	-0,2		0,5	0,0	42,3	0,0	-12,0		0,0	30,3	
Anlieferung Paletten	82,2	117,4		3,0	-52,4	-3,8	-14,5	-0,5		9,6	0,0	23,6	0,0	6,3		0,0	29,9	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	72,6	59,0	3,0	-48,2	-3,1	-11,0	-0,2		4,8	0,0	31,0	0,0	-3,0		0,0	28,0	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	99,6		3,0	-51,0	-3,6	-12,1	-0,2		0,1	0,0	35,2	0,0	-9,0		0,0	26,1	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	117,4		3,0	-52,4	-3,8	-9,8	-0,1		5,1	0,0	19,9	0,0	1,0		0,0	20,9	
Kühlgerät	85,0	145,4		3,0	-54,2	-3,4	-11,1	-0,3		1,7	0,0	20,7	0,0	0,0	0,0	0,0	20,7	20,7
LKW Anlieferung Blumen	78,0	86,0		3,0	-49,7	-3,4	-7,3	-0,1		4,8	0,0	25,2	0,0	-5,1		0,0	20,2	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	86,0		3,0	-49,7	-3,4	-10,0	-0,3		7,0	0,0	31,4	0,0	-12,0		0,0	19,4	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	99,8		3,0	-51,0	-3,7	-3,7	-0,4		3,0	0,0	25,2	0,0	-6,0		0,0	19,2	
Container LKW Rangieren	86,4	76,0	69,3	3,0	-48,6	-3,4	-11,3	-0,2		5,0	0,0	30,9	0,0	-12,0		0,0	18,8	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	85,9		3,0	-49,7	-3,5	-8,2	-0,2		5,3	0,0	24,8	0,0	-6,0		0,0	18,8	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	99,2		3,0	-50,9	-3,8	-14,8	-0,3		0,1	0,0	18,1	0,0	-3,0		0,0	15,1	
Schneckenverdichter	92,0	114,5		3,0	-52,2	-3,9	-12,7	-0,2		3,5	0,0	29,6	0,0	-15,1		0,0	14,5	
Containerwechsel	90,1	109,7		3,0	-51,8	-3,9	-13,5	-0,3		2,4	0,0	25,9	0,0	-12,0		0,0	13,9	
PKW Fahrweg nachts	73,3	45,5	240,8	3,0	-44,1	-1,2	-0,7	-0,2		0,7	0,0	30,9	0,0		10,0			40,9
Parkplatz Edeka nachts	70,0	55,3	2140,8	3,0	-45,8	-1,8	-0,6	-0,3		0,8	0,0	25,2	0,0		10,0			35,2

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP06: Sigiltrastraße 15	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	32,7	4514,7	3,0	-41,3	-1,3	-0,3	-0,2		0,3	0,0	67,6	0,0	-10,0		0,0	57,7	
Einkaufwagensammelstation 2	66,0	27,4		3,0	-39,7	-1,7	0,0	-0,2		0,4	0,0	27,7	0,0	19,3		0,0	47,0	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	32,7	4514,6	3,0	-41,3	-1,3	-0,3	-0,2		0,3	0,0	56,5	0,0	-11,9		0,0	44,7	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	23,2	83,0	3,0	-38,3	-0,5	0,0	-0,2		0,1	0,0	46,3	0,0	-3,0		0,0	43,3	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	27,1	108,8	3,0	-39,7	-0,7	-0,2	-0,2		0,2	0,0	45,8	0,0	-3,0		0,0	42,8	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	32,8	240,8	3,0	-41,3	-1,3	-0,2	-0,1		0,3	0,0	43,2	0,0	-3,0		0,0	40,2	
LKW Kühlaggreat Fahrspur	86,0	27,5	249,7	2,9	-39,8	-0,3	-0,2	-0,3		0,1	0,0	48,4	0,0	-9,0		0,0	39,4	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	32,8	240,8	3,0	-41,3	-1,3	-0,2	-0,2		0,4	0,0	47,1	0,0	-12,0		0,0	35,1	
Einkaufwagensammelstation 1	66,0	59,5		3,0	-46,5	-3,7	-13,6	-0,2		10,1	0,0	15,1	0,0	19,3		0,0	34,5	
Container LKW Anfahrt	82,1	23,2	82,2	3,0	-38,3	-0,7	0,0	-0,2		0,1	0,0	46,0	0,0	-12,0		0,0	34,0	
LKW Kühlaggreat Anlieferung	99,0	87,3		3,0	-49,8	-4,1	-9,6	-0,4		4,4	0,0	42,5	0,0	-9,0		0,0	33,4	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	58,8	59,0	3,0	-46,4	-3,6	-2,9	-0,3		0,9	0,0	36,4	0,0	-3,0		0,0	33,4	
Container LKW Abfahrt	83,8	28,5	119,5	3,0	-40,1	-1,0	-0,3	-0,2		0,2	0,0	45,4	0,0	-12,0		0,0	33,4	
Anlieferung Paletten	82,2	105,3		3,0	-51,4	-4,1	-11,3	-0,5		7,5	0,0	25,3	0,0	6,3		0,0	31,5	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	86,8		3,0	-49,8	-4,3	-9,9	-0,3		4,9	0,0	28,4	0,0	-3,0		0,0	25,4	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	72,3		3,0	-48,2	-3,9	0,0	-0,3		1,6	0,0	30,2	0,0	-5,1		0,0	25,2	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	72,3		3,0	-48,2	-3,9	0,0	-0,4		1,8	0,0	37,0	0,0	-12,0		0,0	25,0	
Kühlgerät	85,0	133,5		3,0	-53,5	-3,6	-18,6	-0,6		12,9	0,0	24,6	0,0	0,0	0,0	0,0	24,6	24,6
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	72,2		3,0	-48,2	-4,1	0,0	-0,4		1,6	0,0	30,1	0,0	-6,0		0,0	24,1	
Container LKW Rangieren	86,4	62,1	69,3	3,0	-46,9	-4,1	-3,3	-0,3		1,1	0,0	35,9	0,0	-12,0		0,0	23,9	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	86,1		3,0	-49,7	-4,2	0,0	-0,5		2,8	0,0	29,5	0,0	-6,0		0,0	23,5	
Containerwechsel	90,1	97,3		3,0	-50,8	-4,4	-9,6	-0,4		7,3	0,0	35,3	0,0	-12,0		0,0	23,2	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	105,3		3,0	-51,4	-4,1	-8,5	-0,2		4,9	0,0	21,7	0,0	1,0		0,0	22,6	
Schneckenverdichter	92,0	102,1		3,0	-51,2	-4,4	-8,7	-0,3		6,9	0,0	37,4	0,0	-15,1		0,0	22,4	
PKW Fahrweg nachts	73,3	32,8	240,8	3,0	-41,3	-1,3	-0,2	-0,1		0,3	0,0	33,7	0,0		10,0			43,7
Parkplatz Edeka nachts	70,0	42,3	2140,8	3,0	-43,5	-2,6	-0,3	-0,2		0,6	0,0	26,9	0,0		10,0			36,9

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP07: Sigiltrastraße 15	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	33,6	4514,7	3,0	-41,5	-1,5	-1,0	-0,2		1,1	0,0	67,3	0,0	-10,0		0,0	57,3	
Einkaufwagensammelstation 2	66,0	25,4		3,0	-39,1	-1,4	0,0	-0,2		1,6	0,0	30,0	0,0	19,3		0,0	49,3	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	33,6	4514,6	3,0	-41,5	-1,5	-1,0	-0,2		1,1	0,0	56,2	0,0	-11,9		0,0	44,3	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	23,9	83,0	3,0	-38,6	-0,6	-1,1	-0,2		1,0	0,0	45,8	0,0	-3,0		0,0	42,8	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	27,7	108,8	3,0	-39,8	-0,8	-0,9	-0,2		1,0	0,0	45,6	0,0	-3,0		0,0	42,6	
Anlieferung Paletten	82,2	100,2		3,0	-51,0	-4,1	0,0	-0,9		4,5	0,0	33,7	0,0	6,3		0,0	40,0	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	33,6	240,8	3,0	-41,5	-1,5	-1,0	-0,2		1,2	0,0	42,8	0,0	-3,0		0,0	39,8	
LKW Kühlagggregat Anlieferung	99,0	82,3		3,0	-49,3	-4,1	0,0	-0,8		0,9	0,0	48,7	0,0	-9,0		0,0	39,7	
LKW Kühlagggregat Fahrspur	86,0	28,2	249,7	2,9	-40,0	-0,4	-1,1	-0,3		1,1	0,0	48,2	0,0	-9,0		0,0	39,2	
Einkaufwagensammelstation 1	66,0	57,4		3,0	-46,2	-3,6	-10,3	-0,2		10,2	0,0	18,9	0,0	19,3		0,0	38,2	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	54,4	59,0	3,0	-45,7	-3,5	0,0	-0,3		0,2	0,0	39,4	0,0	-3,0		0,0	36,4	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	33,6	240,8	3,0	-41,5	-1,5	-1,0	-0,2		1,3	0,0	46,8	0,0	-12,0		0,0	34,8	
Container LKW Anfahrt	82,1	24,1	82,2	3,0	-38,6	-0,9	-1,1	-0,2		1,0	0,0	45,3	0,0	-12,0		0,0	33,2	
Container LKW Abfahrt	83,8	29,2	119,5	3,0	-40,3	-1,3	-1,0	-0,2		1,0	0,0	45,0	0,0	-12,0		0,0	32,9	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	81,7		3,0	-49,2	-4,3	-0,3	-0,5		0,9	0,0	34,3	0,0	-3,0		0,0	31,3	
Kühlgerät	85,0	128,4		3,0	-53,2	-3,6	-1,1	-1,1		1,8	0,0	30,9	0,0	0,0	0,0	0,0	30,9	30,9
Anlieferung Rollcontainer	78,0	100,2		3,0	-51,0	-4,1	0,0	-0,4		3,8	0,0	29,3	0,0	1,0		0,0	30,3	
Containerwechsel	90,1	92,3		3,0	-50,3	-4,3	-0,2	-0,5		3,4	0,0	41,0	0,0	-12,0		0,0	29,0	
Schneckenverdichter	92,0	97,1		3,0	-50,7	-4,3	-0,2	-0,4		3,7	0,0	43,0	0,0	-15,1		0,0	28,0	
Container LKW Rangieren	86,4	57,5	69,3	3,0	-46,2	-4,0	-0,1	-0,3		0,4	0,0	39,2	0,0	-12,0		0,0	27,2	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	68,4		3,0	-47,7	-3,9	0,0	-0,3		1,6	0,0	30,8	0,0	-5,1		0,0	25,7	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	68,4		3,0	-47,7	-3,9	0,0	-0,4		1,8	0,0	37,6	0,0	-12,0		0,0	25,5	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	68,3		3,0	-47,7	-4,0	0,0	-0,4		1,6	0,0	30,6	0,0	-6,0		0,0	24,6	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	83,1		3,0	-49,4	-4,2	0,0	-0,5		2,2	0,0	29,3	0,0	-6,0		0,0	23,3	
PKW Fahrweg nachts	73,3	33,6	240,8	3,0	-41,5	-1,5	-1,0	-0,1		1,2	0,0	33,3	0,0		10,0			43,3
Parkplatz Edeka nachts	70,0	42,8	2140,8	3,0	-43,6	-2,8	-0,8	-0,2		1,5	0,0	27,1	0,0		10,0			37,1

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP08: Sigiltrastraße 17	RW,T 60																	
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	43,6	4514,7	3,0	-43,8	-1,2	-0,6	-0,3		0,5	0,0	65,1	0,0	-10,0		0,0	55,1	
Einkaufwagensammelstation 2	66,0	34,8		3,0	-41,8	-0,6	0,0	-0,2		1,1	0,0	27,5	0,0	19,3		0,0	46,8	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	60,7		3,0	-46,7	-2,7	0,0	-0,7		1,9	0,0	53,8	0,0	-9,0		0,0	44,7	
Anlieferung Paletten	82,2	77,6		3,0	-48,8	-3,2	0,0	-0,7		4,6	0,0	37,1	0,0	6,3		0,0	43,4	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	43,6	4514,6	3,0	-43,8	-1,2	-0,6	-0,3		0,5	0,0	54,0	0,0	-11,9		0,0	42,1	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	40,5	59,0	3,0	-43,1	-1,1	0,0	-0,2		0,3	0,0	44,5	0,0	-3,0		0,0	41,5	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	35,1	108,8	3,0	-41,9	-0,6	-0,4	-0,3		0,4	0,0	43,6	0,0	-3,0		0,0	40,5	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	34,2	83,0	3,0	-41,7	-0,5	-0,5	-0,3		0,5	0,0	42,8	0,0	-3,0		0,0	39,8	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	35,6	249,7	2,9	-42,0	-0,2	-0,1	-0,4		0,4	0,0	46,5	0,0	-9,0		0,0	37,5	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	44,1	240,8	3,0	-43,9	-1,3	-0,6	-0,2		0,7	0,0	40,5	0,0	-3,0		0,0	37,4	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	60,3		3,0	-46,6	-3,0	-0,5	-0,4		2,1	0,0	39,3	0,0	-3,0		0,0	36,3	
Kühlgerät	85,0	105,2		3,0	-51,4	-2,8	-0,7	-1,2		2,4	0,0	34,3	0,0	0,0	0,0	0,0	34,3	34,3
Anlieferung Rollcontainer	78,0	77,6		3,0	-48,8	-3,2	0,0	-0,3		4,5	0,0	33,3	0,0	1,0		0,0	34,2	
Einkaufwagensammelstation 1	66,0	58,4		3,0	-46,3	-2,6	-12,6	-0,1		6,5	0,0	13,8	0,0	19,3		0,0	33,1	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	44,1	240,8	3,0	-43,9	-1,3	-0,6	-0,3		0,7	0,0	44,5	0,0	-12,0		0,0	32,4	
Containerwechsel	90,1	70,8		3,0	-48,0	-3,3	-0,1	-0,4		2,6	0,0	43,9	0,0	-12,0		0,0	31,8	
Container LKW Rangieren	86,4	43,2	69,3	3,0	-43,7	-1,9	-0,2	-0,3		0,3	0,0	43,7	0,0	-12,0		0,0	31,7	
Container LKW Abfahrt	83,8	37,2	119,5	3,0	-42,4	-0,9	-0,8	-0,3		0,4	0,0	42,8	0,0	-12,0		0,0	30,8	
Schneckenverdichter	92,0	75,3		3,0	-48,5	-3,4	-0,3	-0,3		3,0	0,0	45,5	0,0	-15,1		0,0	30,4	
Container LKW Anfahrt	82,1	34,6	82,2	3,0	-41,8	-0,7	-0,9	-0,3		0,5	0,0	42,1	0,0	-12,0		0,0	30,0	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	56,8		3,0	-46,1	-2,5	0,0	-0,2		0,1	0,0	32,2	0,0	-5,1		0,0	27,2	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	56,8		3,0	-46,1	-2,5	0,0	-0,4		0,2	0,0	39,0	0,0	-12,0		0,0	26,9	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	56,8		3,0	-46,1	-2,7	0,0	-0,3		0,2	0,0	32,1	0,0	-6,0		0,0	26,1	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	76,5		3,0	-48,7	-3,4	0,0	-0,4		2,9	0,0	31,6	0,0	-6,0		0,0	25,5	
PKW Fahrweg nachts	73,3	44,1	240,8	3,0	-43,9	-1,3	-0,6	-0,2		0,7	0,0	31,0	0,0		10,0			41,0
Parkplatz Edeka nachts	70,0	52,9	2140,8	3,0	-45,5	-2,2	-0,5	-0,4		0,9	0,0	25,3	0,0		10,0			35,3

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP09: Gartenstraße 6	RW,T 60																	
Kühlggerät	85,0	51,1		2,9	-45,2	0,0	-0,4	-0,6		0,1	0,0	41,8	0,0	0,0	0,0	0,0	41,8	41,8
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	150,6	4514,7	3,0	-54,6	-3,7	-5,0	-0,4		1,5	0,0	48,2	0,0	-10,0		0,0	38,3	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	97,4		3,0	-50,8	-3,0	-4,1	-0,6		0,0	0,0	43,6	0,0	-9,0		0,0	34,6	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	98,0		3,0	-50,8	-3,2	-4,9	-0,4		0,0	0,0	28,5	0,0	-3,0		0,0	25,5	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	150,6	4514,6	3,0	-54,6	-3,7	-5,0	-0,4		1,5	0,0	37,1	0,0	-11,9		0,0	25,3	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	122,7	59,0	3,0	-52,8	-3,4	-5,0	-0,5		0,9	0,0	28,0	0,0	-3,0		0,0	25,0	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	148,5		3,0	-54,4	-3,7	-7,5	-0,4		1,8	0,0	4,7	0,0	19,3		0,0	24,1	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	142,2	108,8	3,0	-54,1	-3,6	-3,1	-0,6		1,1	0,0	26,0	0,0	-3,0		0,0	23,0	
Anlieferung Paletten	82,2	79,5		3,0	-49,0	-2,6	-16,9	-0,7		0,0	0,0	16,1	0,0	6,3		0,0	22,3	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	162,4	83,0	3,0	-55,2	-3,8	-3,4	-0,7		2,4	0,0	24,5	0,0	-3,0		0,0	21,5	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	150,2	240,8	3,0	-54,5	-3,8	-6,1	-0,5		2,6	0,0	23,5	0,0	-3,0		0,0	20,5	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	141,7	249,7	3,0	-54,0	-3,3	-2,3	-1,0		1,0	0,0	29,4	0,0	-9,0		0,0	20,3	
Containerwechsel	90,1	87,7		3,0	-49,8	-3,0	-7,6	-0,3		0,0	0,0	32,3	0,0	-12,0		0,0	20,3	
Schneckenverdichter	92,0	82,8		3,0	-49,3	-3,0	-7,5	-0,2		0,0	0,0	35,0	0,0	-15,1		0,0	19,9	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	165,6		3,0	-55,4	-3,8	-21,1	-0,4		11,8	0,0	0,2	0,0	19,3		0,0	19,5	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	150,2	240,8	3,0	-54,5	-3,8	-6,5	-0,6		3,0	0,0	27,4	0,0	-12,0		0,0	15,3	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	79,5		3,0	-49,0	-2,6	-15,8	-0,2		0,0	0,0	13,4	0,0	1,0		0,0	14,3	
Container LKW Rangieren	86,4	115,6	69,3	3,0	-52,2	-3,5	-8,7	-0,4		1,4	0,0	26,1	0,0	-12,0		0,0	14,0	
Container LKW Abfahrt	83,8	134,3	119,5	3,0	-53,6	-3,6	-6,1	-0,6		1,5	0,0	24,4	0,0	-12,0		0,0	12,4	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	124,1		3,0	-52,9	-3,5	-14,5	-0,2		8,2	0,0	18,2	0,0	-6,0		0,0	12,2	
Container LKW Anfahrt	82,1	163,2	82,2	3,0	-55,2	-3,9	-4,0	-0,7		2,5	0,0	23,8	0,0	-12,0		0,0	11,8	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	120,7		3,0	-52,6	-3,4	-15,1	-0,5		6,3	0,0	22,5	0,0	-12,0		0,0	10,4	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	120,7		3,0	-52,6	-3,4	-12,6	-0,2		3,3	0,0	15,5	0,0	-5,1		0,0	10,4	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	121,0		3,0	-52,7	-3,5	-13,5	-0,4		4,4	0,0	15,5	0,0	-6,0		0,0	9,4	
PKW Fahrweg nachts	73,3	150,2	240,8	3,0	-54,5	-3,8	-6,0	-0,5		2,5	0,0	14,0	0,0		10,0			24,0
Parkplatz Edeka nachts	70,0	151,4	2140,8	3,0	-54,6	-3,8	-6,2	-0,3		1,9	0,0	10,1	0,0		10,0			20,1

Schalltechnische Untersuchung für 132. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und dem Bebauungsplanes Nr. 92 "Sondergebiet Sigiltrastraße" der Gemeinde Sögel



Schallquelle	Lw dB(A)	S m	I oder S m,m²	Ko dB	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Amisc dB	dLrefl dB	Cmet(LrT) dB	Ls dB(A)	Cmet(LrN) dB	dLw(LrT) dB	dLw(LrN) dB	ZR(LrT) dB	LrT dB(A)	LrN dB(A)
IP10: Gartenstraße 2	RW,T 60																	
Kühlgerät	85,0	64,2		2,9	-47,1	-0,2	-2,4	-0,6		1,1	0,0	38,6	0,0	0,0	0,0	0,0	38,6	38,6
Parkplatz Edeka gesamt	107,4	148,2	4514,7	3,0	-54,4	-3,7	-5,5	-0,4		2,0	0,0	48,5	0,0	-10,0		0,0	38,5	
Einkaufswagensammelstation 1	66,0	143,8		3,0	-54,1	-3,7	-7,6	-0,4		5,0	0,0	8,2	0,0	19,3		0,0	27,5	
LKW Kühlaggregat Anlieferung	99,0	104,1		3,0	-51,3	-3,1	-12,0	-0,4		0,0	0,0	35,1	0,0	-9,0		0,0	26,1	
Parkplatz Elektro gesamt	96,3	148,2	4514,6	3,0	-54,4	-3,7	-5,5	-0,4		2,0	0,0	37,4	0,0	-11,9		0,0	25,5	
Einkaufswagensammelstation 2	66,0	166,6		3,0	-55,4	-3,8	-28,4	-0,4		23,8	0,0	4,8	0,0	19,3		0,0	24,1	
LKW Anlieferung Edeka Rangieren	85,7	126,5	59,0	3,0	-53,0	-3,5	-11,1	-0,4		3,1	0,0	23,8	0,0	-3,0		0,0	20,8	
Kleintransporter Edeka Fahrweg	82,8	148,0	240,8	3,0	-54,4	-3,8	-7,3	-0,5		3,7	0,0	23,5	0,0	-3,0		0,0	20,5	
LKW Anlieferung Edeka Anfahrt	82,2	164,3	83,0	3,0	-55,3	-3,8	-5,8	-0,6		3,1	0,0	22,8	0,0	-3,0		0,0	19,8	
LKW Edeka Abfahrt	83,4	146,8	108,8	3,0	-54,3	-3,7	-8,0	-0,6		2,4	0,0	22,2	0,0	-3,0		0,0	19,2	
LKW Kühlaggregat Fahrspur	86,0	145,7	249,7	3,0	-54,3	-3,4	-5,8	-0,8		1,9	0,0	26,6	0,0	-9,0		0,0	17,6	
Anlieferung Paletten	82,2	88,4		3,0	-49,9	-2,8	-21,6	-0,7		0,4	0,0	10,6	0,0	6,3		0,0	16,9	
LKW Edeka Stellplatzwechsel	84,8	104,6		3,0	-51,4	-3,3	-14,0	-0,4		0,0	0,0	18,7	0,0	-3,0		0,0	15,7	
LKW Blumen Fahrweg	86,8	148,0	240,8	3,0	-54,4	-3,8	-7,8	-0,6		4,2	0,0	27,5	0,0	-12,0		0,0	15,5	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Elekt	78,1	116,1		3,0	-52,3	-3,4	-12,3	-0,3		6,7	0,0	19,4	0,0	-6,0		0,0	13,4	
Containerwechsel	90,1	94,3		3,0	-50,5	-3,2	-15,6	-0,4		0,0	0,0	23,3	0,0	-12,0		0,0	11,3	
Container LKW Rangieren	86,4	120,4	69,3	3,0	-52,6	-3,6	-12,8	-0,4		3,2	0,0	23,2	0,0	-12,0		0,0	11,1	
LKW Stellplatzwechsel 1 LKW	84,8	119,0		3,0	-52,5	-3,4	-15,1	-0,5		6,4	0,0	22,7	0,0	-12,0		0,0	10,6	
Container LKW Anfahrt	82,1	164,7	82,2	3,0	-55,3	-3,9	-6,3	-0,6		3,3	0,0	22,3	0,0	-12,0		0,0	10,3	
LKW Anlieferung Blumen	78,0	119,0		3,0	-52,5	-3,4	-12,6	-0,2		2,7	0,0	15,0	0,0	-5,1		0,0	10,0	
Kleintransporter Stellplatzwechsel Edeka	78,1	119,3		3,0	-52,5	-3,5	-13,5	-0,3		4,4	0,0	15,6	0,0	-6,0		0,0	9,6	
Container LKW Abfahrt	83,8	138,8	119,5	3,0	-53,8	-3,7	-9,5	-0,6		2,5	0,0	21,6	0,0	-12,0		0,0	9,6	
Anlieferung Rollcontainer	78,0	88,4		3,0	-49,9	-2,8	-19,7	-0,2		0,1	0,0	8,4	0,0	1,0		0,0	9,4	
Schneckenverdichter	92,0	90,0		3,0	-50,1	-3,1	-19,3	-0,2		0,1	0,0	22,4	0,0	-15,1		0,0	7,3	
PKW Fahrweg nachts	73,3	148,0	240,8	3,0	-54,4	-3,8	-7,1	-0,5		3,5	0,0	14,1	0,0		10,0			24,1
Parkplatz Edeka nachts	70,0	146,9	2140,8	3,0	-54,3	-3,7	-4,9	-0,4		2,0	0,0	11,7	0,0		10,0			21,7

Anlage 4: Einschränkung Parkplatznutzung nachts



Nutzung der Stellplätze nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht zulässig

LAGEPLAN

Maßstab 1:200 Plan-Nr.: 17-34-V.11

Änderungen:

Index	Datum	Inhalt	Bearbeiter
01	14.12.2017	-	II
02	23.02.2018	-	II
03	12.03.2018	Grenzabstand und Anordnung Estpl. geändert; Grundstücksgrößen angepasst	II
04	13.03.2018	Abstand und Anzahl Estpl. vom Eingang abgeändert	II
05	26.07.2018	Grenzabstand und Anzahl Estpl. geändert	II
06	03.09.2018	Gebäude gem. Abstände (Grundstück, Bestand) angepasst	II
07	19.09.2018	Estpl. neu aufgeteilt; Eltern-Stpl. hinzugefügt	II

Bauvorhaben: Neubau EDEKA-Markt

Bauherr: -

Bauort: Sigiltrastraße
49751 Sögel

[Unterschrift Bauherr]

[Unterschrift Entwurfsverfasser]

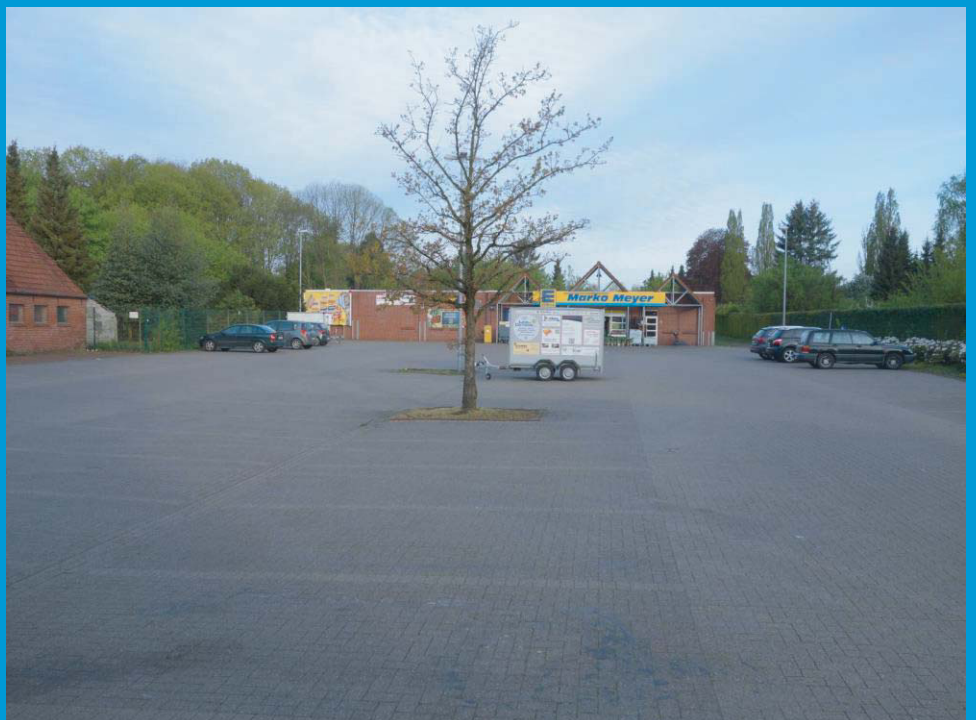
[Ort, Datum]

Sögel, den 14.12.2017
[Ort, Datum]

KNIPPER KLEINE ARCHITEKTEN

Stefan Knipper Dipl.-Ing. Architektur + Baumanagement
Claudia Kleine Dipl.-Ing. Architektur
Knippers Kohlenhof 15 49751 Sögel
T 05952 969 979 0 W www.knipper-kleine.de
F 05952 969 979 9 E info@knipper-kleine.de

Potenzialabschätzung Brutvögel und Fledermäuse für den Neubau eines Fachmarktes in Sögel



Potenzialabschätzung Brutvögel und Fledermäuse

für den Neubau eines Fachmarktes in Sögel

Projektnummer: P-1810

Projektleitung: Dr. Hanjo Steinborn

Bearbeiter: M.Sc. Landschaftsökologie Tammo Koopmann

Stand 24. September 2018

Auftraggeber		BÜRO FÜR STADTPLANUNG GIESELMANN UND MÜLLER GMBH Raddeweg 8 49757 Werlte
Auftragnehmer		Büro Sinning , Inh. Silke Sinning Ökologie, Naturschutz und räumliche Planung Ulmenweg 17, 26188 Edeweicht-Wildenloh info@buero-sinning.de



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung/ Vorbemerkung	4
2	Methodik.....	7
2.1	Bestandsaufnahme.....	7
3	Ergebnisse	8
3.1	Brutvögel	8
3.2	Fledermäuse.....	9
4	Hinweise zu Eingriffsregelung und Artenschutz	10
5	Literatur.....	11

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Termine und Witterung der Geländetermine	7
Tabelle 2:	Gesamtartenliste (potenzieller) Brutvögel mit Gefährdungseinstufung und Schutzstatus im UG sowie nähere Umgebung (siehe Abbildung 1)	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über das Untersuchungsgebiet.....	4
Abbildung 2:	Lageplan für den Neubau	5
Abbildung 3:	Blick in das UG von der Sigiltrastraße aus Richtung West-Nordwest (Aufnahme vom 27.04.2018)	5
Abbildung 4:	Blick vom westlichen UG auf Höhe des Friedhofes in Richtung Ost-Südost (Aufnahme vom 19.06.2018)	6

1 Einleitung/ Vorbemerkung

Im Zentrum der Ortslage Sögel, Samtgemeinde Sögel, Landkreis Emsland, ist der Neubau eines Fachmarktes auf dem Gelände des Edeka Marktes geplant. Der Edeka Markt befindet sich zwischen der Sigiltrastraße und der Gartenstraße. Im Bestand liegt eine Anbindung einschließlich Parkplatz über die östlich gelegene Sigiltrastraße vor. Die westlich des Fachmarktes gelegenen Flächen befinden sich gegenwärtig in einem weitgehend ungenutzten ruderalen Zustand. In diesem Bereich ist die Erweiterung vorgesehen (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).

Bei einer Umsetzung der Planung ist es möglich, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden (bspw. wenn regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zerstört werden).

Um eine Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung zu dieser Planung zu erhalten, wurde eine Potenzialabschätzung für Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Hierzu erfolgten zwei Geländebegehungen im Jahr 2018, die Aussagen über das Potenzial der zu überbauenden Fläche für Brutvögel und Fledermäuse ermöglichten. Die Ergebnisse werden nachfolgend dargestellt und einer kurzen artenschutzrechtlichen Bewertung unterzogen.

Das 1,1 Hektar große Untersuchungsgebiet (nachfolgend UG) umfasst die östlich gelegenen und im Bestand nahezu vollständig versiegelten Flächen des bestehenden Fachmarktes sowie die westlich anschließenden Flächen der geplanten Erweiterung (s. Abbildung 1 und Abbildung 2).

Einen Eindruck vom UG vermitteln Abbildung 3 und Abbildung 4 (Quelle Büro Sinning).

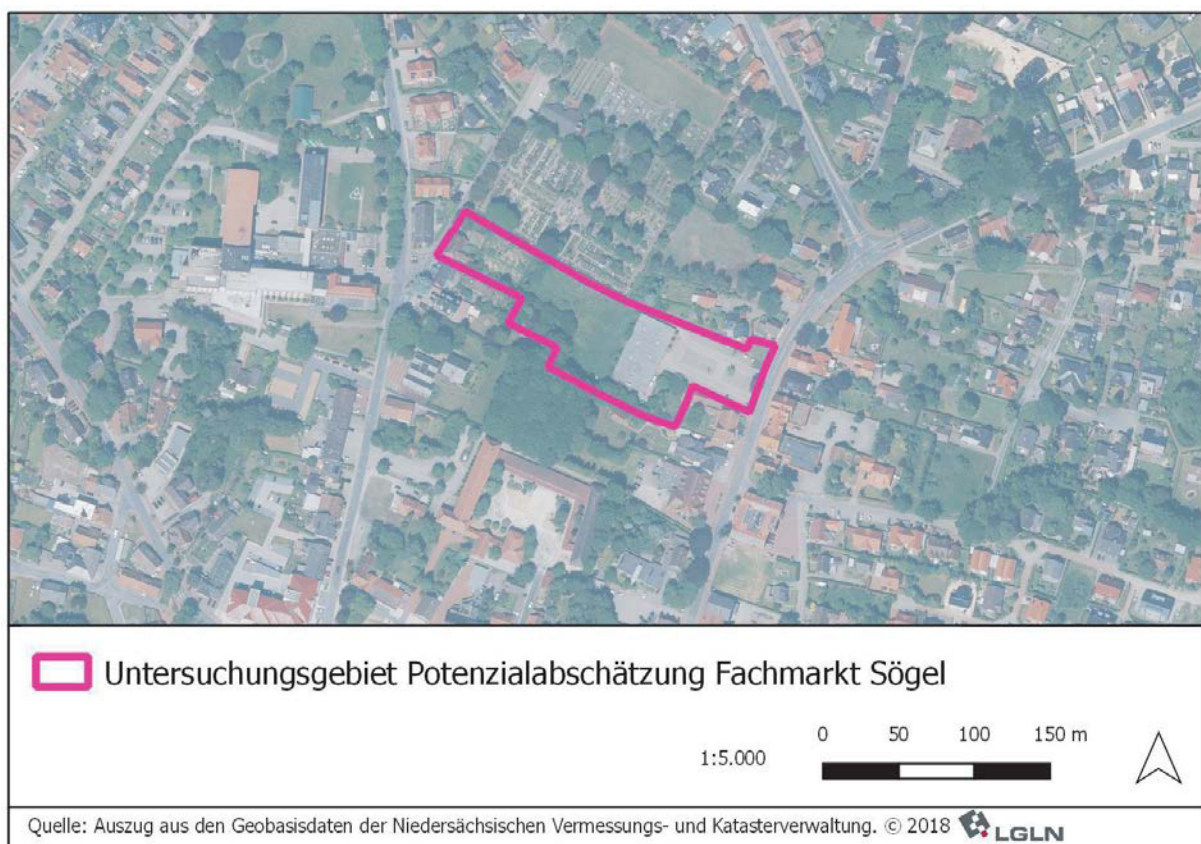


Abbildung 1: Übersicht über das Untersuchungsgebiet

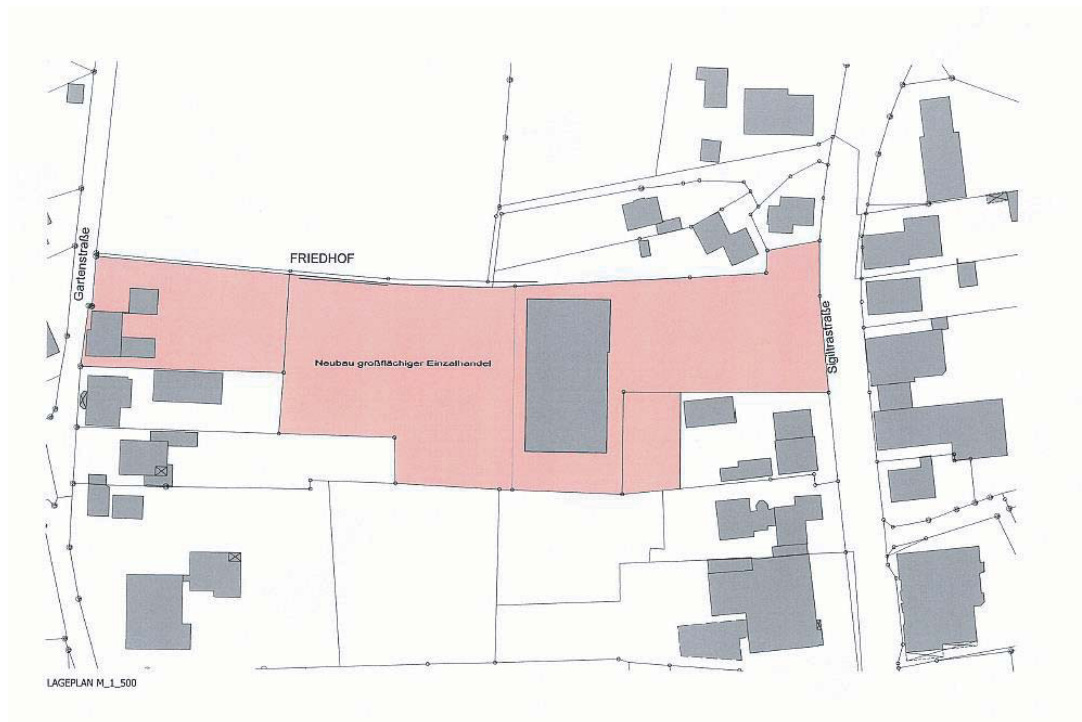


Abbildung 2: Lageplan für den Neubau



Abbildung 3: Blick in das UG von der Sigiltraße aus Richtung West-Nordwest (Aufnahme vom 27.04.2018)



Abbildung 4: Blick vom westlichen UG auf Höhe des Friedhofes in Richtung Ost-Südost (Aufnahme vom 19.06.2018)

2 Methodik

2.1 Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme wurde an zwei Geländeterminen am 27.04. sowie am 19.06.2018 durchgeführt. Die Kartierung diente zum einen einer Direktansprache des im UG vorhandenen Arteninventars der Brutvögel. Zum anderen zielten die Termine auf eine (grobe) Einstufung der im Bestand vorliegenden Biotopkomplexe und Kleinstrukturen innerhalb des UG.

Tabelle 1: Termine und Witterung der Geländeterminen

Datum	Wetter
27.04.2018	30 % Bewölkung, windstill, 10°C, trocken
19.06.2018	20 % Bewölkung, Nord 0-1 bft, 20°C, trocken

Es wurden sämtliche Vögel mit territorialem oder brutbezogenem Verhalten (z.B. Balzflüge, Gesang, Nestbau, Fütterung) kartiert. Die Erfassung fand zu Fuß auf den verfügbaren Wegen durch das UG statt.

Eine Revierkartierung nach der Methode von SÜDBECK et al. (2005) war auf Basis der Anzahl der Geländebegehungen nicht möglich. Vielmehr stand eine Einschätzung der angetroffenen Biotopstrukturen hinsichtlich ihres Potenzials als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse im Vordergrund der Erfassung. Hierzu wurden markante Gebüsch- und Gehölzflächen, die Art der Offenlandnutzung sowie die im UG vorhandenen Gebäude auskartiert. Das direkt im Bereich des UG angetroffene Arteninventar der Brutvögel gab zudem weitere Hinweise auf das Potenzial für das insgesamt zu erwartende Spektrum potenziell zu erwartender Brutvogelarten.

3 Ergebnisse

3.1 Brutvögel

In Tabelle 2 erfolgt eine alphabetische Auflistung aller im Plangebiet sowie dessen erweitertem Umfeld angetroffenen Vogelarten. Nach dem deutschen und wissenschaftlichen Namen schließen sich der (anzunehmende) Brutstatus und Angaben zur Gefährdung nach der „Roten Liste der Brutvögel von Niedersachsen, 8. Fassung 2015“ nach KRÜGER & NIPKOW (2015) an. In der sechsten Spalte (RL D 2015) findet sich die Einstufung nach der "Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (4. Fassung)" nach GRÜNEBERG et al. (2015). Aus der letzten Spalte sind Angaben zum Schutzstatus nach der EU-Vogelschutzrichtlinie (EU-VRL), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) oder EG-Artenschutzverordnung (EGArtSchV) zu entnehmen.

Tabelle 2: Gesamtartenliste (potenzieller) Brutvögel mit Gefährdungseinstufung und Schutzstatus im UG sowie nähere Umgebung (siehe Abbildung 1)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Status	RL Nds TW	RL Nds 2015	RL D 2015	Schutzstatus
Amsel	<i>Turdus merula</i>	B	*	*	*	§
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	B	*	*	*	§
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	B	*	*	*	§
Dohle	<i>Coloeus monedula</i>	NG	*	*	*	§
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	B	V	V	*	§
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	NG	V	V	V	§
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	B	*	*	*	§
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	B	*	*	*	§
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	B	*	*	*	§
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	Ü	*	*	*	§
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	NG/Ü	*	*	*	§
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	B	*	*	*	§
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	B	*	*	*	§
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	B	*	*	*	§
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	B	*	*	*	§
Status <i>B</i> = als Brutvogel möglich, <i>NG</i> = vermutlich nur Nahrungsgast, <i>Ü</i> = überfliegend RL Nds TL W 2015 und RL Nds 2015 <i>Rote Liste der Brutvögel von Niedersachsen, 8. Fassung (Krüger & Nipkow 2015) für Niedersachsen, TL W = Region Tiefland West</i> RL D 2015 <i>Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. überarbeitete Fassung (GRÜNEBERG et al. 2015)</i> Gefährdungseinstufung gem. der Roten Listen <i>1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, V = Vorwarnliste, * = ungefährdet, ♦ = nicht klassifiziert</i> Schutzstatus <i>§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt (nach BArtSchV, EG-ArtSchV oder VSRL)</i>						

Insgesamt wurden im UG 15 Arten kartiert (Tabelle 2), wobei die Arten Dohle, Haussperling, Rabenkrähe und Mauersegler ohne revieranzeigendes Verhalten festgestellt wurden und im Rahmen der Potenzialanalyse als Nahrungsgast oder nur überfliegend eingestuft werden. Alle

anderen Arten zeigten Reviergesang oder ein warnendes Verhalten (Blaumeise und Mönchsgrasmücke), wobei die Arten Amsel, Blaumeise, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Singdrossel und Zaunkönig direkt im Untersuchungsgebiet beobachtet werden konnten. Gartengrasmücke, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke und Zilpzalp wurden in der angrenzenden Umgebung zum UG festgestellt.

Potenziell sind weitere Arten der Siedlungen zu erwarten, bspw. Hausrotschwanz oder Grünfink. Eine besondere Habitatqualität, die auf anspruchsvollere Arten hinweisen würde, konnte aber nicht festgestellt werden.

Bei den im UG und der näheren Umgebung nachgewiesenen und potenziell zu erwartenden Arten handelte es sich überwiegend um häufige und weit verbreitete Brutvögel der Gehölze, Siedlungen und Siedlungsränder. Lediglich Haussperling und Klappergrasmücke sind auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands und/oder der Rote Liste der Brutvögel von Niedersachsen geführt. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich weit überwiegend um Freibrüter, die keine dauerhaft geschützten Fortpflanzungsstätten nutzen. Lediglich die Blaumeise zählt zu den (Halb)Höhlenbrütern und nutzt daher Nistkästen und andere wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten. Anspruchsvollere Arten älterer Gehölzbestände sind im UG nicht vertreten.

Größere Horste als wiederkehrend genutzte Fortpflanzungsstätten waren weder im Untersuchungsgebiet noch in den angrenzenden Flächen vorhanden.

3.2 Fledermäuse

Die Bäume auf dem Untersuchungsgebiet haben überwiegend geringe Stammdurchmesser und ein geringes Höhlenpotenzial. Bei den angrenzend wachsenden älteren Buchen ist das Höhlenpotenzial ebenfalls eher gering, da Buchen nicht zur ausgeprägten Höhlenbildung neigen. Dennoch sind angrenzend Baumhöhlen mit Fledermausquartierpotenzial nicht auszuschließen. Im UG selbst stellen lediglich die Wohngebäude an der Gartenstraße ein gewisses Quartierpotenzial dar. Die übrige Fläche dürfte für Fledermausquartiere ungeeignet sein. Ein essentielles Jagdhabitat kann in Abgleich mit der unmittelbaren Umgebung ebenfalls nicht festgestellt werden.

4 Hinweise zu Eingriffsregelung und Artenschutz

Vorbemerkung

Die Themenkomplexe Eingriffsregelung und Artenschutz werden (je nach Verfahren) an anderer Stelle ausgearbeitet. Auf Grundlage der hier vorliegenden Potenzialabschätzung folgen daher überschlägige Gesamteinschätzungen.

Eingriffsregelung

Bei einer Überplanung innerhalb des UG gehen wenige Reviere von Brutvögeln verloren, die in der Umgebung im räumlichen Zusammenhang weiterhin Reviere besetzen werden. Es handelt sich um weit verbreitete Arten, die keine besonderen Habitatansprüche haben. Dies gilt auch für die Gartengrasmücke, die als einzige Art des UG mit dem Status Vorwarnliste versehen ist. Die Umsetzung der Planung stellt demnach keinen erheblichen Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung dar.

Für Fledermäuse wird allenfalls ein Teil des Jagdlebensraums eingeschränkt, da anzunehmen ist, dass sich die Insektenproduktion der Fläche durch den erhöhten Versiegelungsgrad erniedrigt. Die Fläche wird aber weiterhin zu Jagd genutzt werden. Da für die Fläche insgesamt nur ein sehr geringes Potenzial für Fledermausquartiere festgestellt wurde, ist der Eingriff nicht als erheblich anzusehen.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Beachtung einer Bauzeitenregelung für Vögel nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich wären insbesondere die Vorkommen von Höhlenbrütern und Arten mit großen Horsten zu betrachten, da diese wiederkehrend genutzte Brutplätze aufsuchen. Im vorliegenden Fall ist als Höhlenbrüter lediglich die (regelmäßig in Nistkästen brütende) Blaumeise festgestellt worden. Die ökologische Funktion wird im räumlichen Zusammenhang auch für die Blaumeise erhalten bleiben.

Allerdings dürfen eine Rodung der Gehölze und die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit stattfinden (01.03. bis 30.09.) Wenn die **Bauzeitenregelung** eingehalten wird, werden die Zugriffsverbote gem. §44 Abs. 1 durch eine Umsetzung des Vorhabens nicht erfüllt. Ab 01.07. eines Jahres könnte eine ökologische Baubegleitung eine vorzeitige Freigabe zur Rodung ermöglichen.

Für Fledermäuse wäre lediglich der Abriss der Gebäude an der Gartenstraße relevant. Vor dem potenziellen Abriss im Winter muss eine Kontrolle auf Fledermaus(Winter)Quartiere erfolgen. Für die restliche Fläche ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte.

5 Literatur

- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, D. O. HÜPPOP, T. RYSLAVY & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung. Berichte zum Vogelschutz 52: 19-68, ISSN 0944-5730.
- KRÜGER, T. & M. NIPKOW (2015): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel, 8. Fassung, Stand 2015. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 04/2015.
- SÜDBECK, P., H. ANDREZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell, 3-00-015261-X.

Externe Kompensationsmaßnahme

Flurstück 118/1, Flur 20, Gemarkung Werpeloh

Eine Teilfläche in der Größe von **18.894 qm** ist als Kompensationsfläche hergerichtet.**Mögliche Kompensation: 18.894 qm / 37.788 WE**zugeordnet:

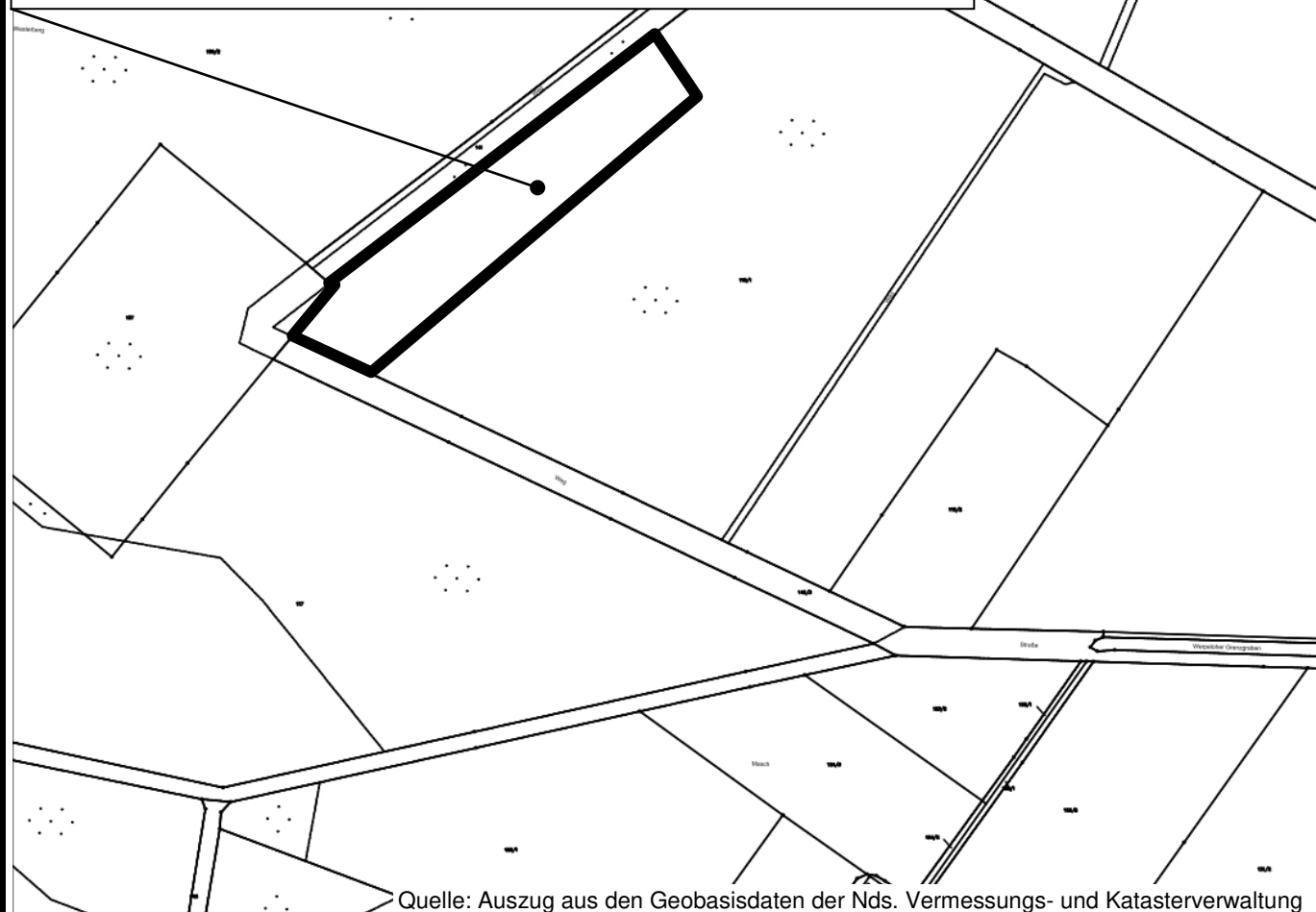
Bestattungswald in Spahnharrenstätte

1.304 qm / 2.608 WE

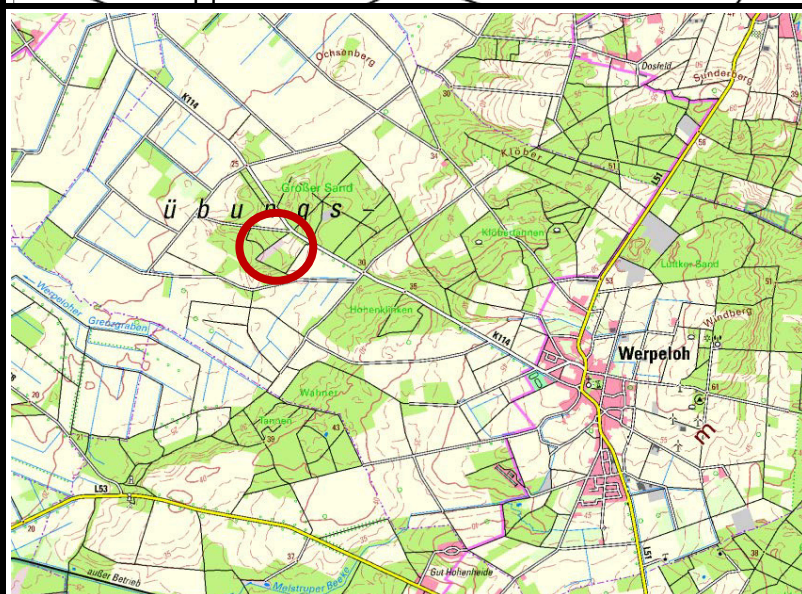
BBP Nr. 92**6.317 qm / 12.634 WE**

noch zur Verfügung stehen:

11.273 qm / 22.546 WE



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

**Gemeinde Sögel**
Landkreis Emsland**Anlage 6**
der Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 92
„Sondergebiet Sigiltrastraße“**Externe**
Kompensationsmaßnahme

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 02/2019



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

1. Ziel der Planung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 92 der Gemeinde Sögel befindet sich im Bereich der Ortsmitte von Sögel. Es umfasst die Flurstücke Nr. 92/3, 92/6 und 103/4 sowie eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 93/5 der Flur 18, Gemarkung Sögel. Darüber hinaus bezieht es am Ostrand Teile der Sigiltrastraße mit ein.

Das Plangebiet ist mit einem Lebensmittelmarkt bebaut, welcher nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen modernen Lebensmittelmarkt und einer zeitgemäßen Warenpräsentation entspricht. Der Markt soll deshalb durch einen erweiterten Neubau im westlichen Teil des Plangebiets an die aktuellen Anforderungen eines dauerhaft wettbewerbsfähigen Einzelhandelsstandortes angepasst werden.

Als zukünftig großflächiger Einzelhandelsbetrieb fügt sich der geplante neue Lebensmittelmarkt nicht mehr in die Eigenart der Umgebung ein und ist somit außer in einem Kerngebiet nur in einem festgesetzten Sondergebiet zulässig. Neben einer Bäckerei mit angegliederter Café mit Verzehr-/Gastrobereich sollen im neu geplanten Gebäude zudem zwei weitere Fachmärkte (Elektronikfachmarkt und ein weiterer Einzelhandelsbetrieb) entstehen.

Das Vorhaben soll daher durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ ermöglicht werden.

2. Verfahrensablauf

Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde nach Bekanntmachung am 09.05.2018 im Rahmen einer Bürgersprechstunde/Anhörung am 14.06.2018 im Rathaus der Gemeinde Sögel durchgeführt. Von den Bürgern gingen in diesem Rahmen keine Anregungen ein.

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Zusendung der Planunterlagen mit Schreiben vom 09.05.2018. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der o.g. Planungsabsicht unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 15.06.2018 aufgefordert.

Im Rahmen dieser Beteiligung wies der Landkreis Emsland darauf hin, dass es sich bei der Planung um ein neues Einzelhandelsprojekt handelt, welches nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) interkommunal abzustimmen ist. Die Abstimmung nimmt der Landkreis vor, welcher auch die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Kongruenz-, Konzentrations-, Integrationsgebot und Beeinträchtigungsverbot zu beurteilen hat. Auf die erforderliche Raumverträglichkeit der Planung hat auch die Industrie- und Handelskammer hingewiesen.

Zudem sollte nach Auffassung des Landkreises die Zweckbestimmung in Anlehnung an die geplante Betriebsform eines Einkaufszentrums geändert werden. Da der Begriff Einkaufszentrum ein Sammelbegriff für verschiedene Nutzungen ist, ist die Zulässigkeit von Nutzungen abschließend festzusetzen.

Des Weiteren wurde von der unteren Naturschutzbehörde, neben einer detaillierten Biotoptypenkartierung und der Erarbeitung der Eingriffsregelung, eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) der Vögel und Fledermäuse für erforderlich gehalten. Diese Anforderungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Von der unteren Denkmalbehörde wurde angegeben, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet mit dem Hochkreuz des Friedhofes St. Jakobus und dem Alten Kreuzweg des Friedhofes zwei Baudenkmäler befinden, sodass im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den durch die Gemeinde festgelegten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies auf den in der Nähe befindlichen Schießplatz WTD 91 hin, von dessen Erprobungsbetrieb Immissionen ausgehen, welche als Vorbelastung anzuerkennen sind. In der Begründung wird auf diese Bestandsituation hingewiesen.

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 31.05.2019 bis einschließlich 01.07.2019 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Anregungen oder Bedenken von privaten Bürgern wurden in diesem Rahmen nicht vorgebracht.

Nach Aussage des Landkreises ist die raumordnerische Beurteilung vom 28.12.2018 zu dem Ergebnis gekommen, dass die Erweiterung und Umstrukturierung des Edeka-Marktes unter Beachtung der Maßgabe, dass der Standort durch die Festsetzung eines Sondergebietes planungsrechtlich gesteuert wird, raumordnerisch verträglich ist.

Der Landkreis wiederholte seine Empfehlung, die bisher gewählte Zweckbestimmung des Sondergebietes von „Einzelhandel“ in „Einkaufszentrum“ zu ändern. Dieser Empfehlung wurde gefolgt und die Unterlagen dem Landkreis erneut zugesandt. Mit Schreiben vom 02.07.2019 hat der Landkreis der geänderten Zweckbestimmung zugestimmt und diesbezüglich keine weiteren Bedenken geäußert.

Vom Landkreis wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass die Festsetzung baugebietsbezogener, vorhabenunabhängiger Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels nach einem Grundsatzurteil des BVerwG auch in einem Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unzulässig ist, um kein „Windhundrennen“ zu ermöglichen. In dem Urteil wird jedoch weiter ausgeführt, dass die Fälle eine Ausnahme bilden, in denen der Bebauungsplan lediglich ein Vorhaben zulässt, da dann die gebietsbezogene mit der vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung identisch ist. In dem Urteil hat das BVerwG insofern eine Verkaufsflächenbeschränkung, die auf mehrere Betriebe innerhalb eines Einkaufszentrums bezogen war, nicht beanstandet.

Im vorliegenden Sondergebiet wird die Nutzung auf die Unterbringung eines Einkaufszentrums beschränkt, welches mit einem Lebensmittelmarkt mit zugeordneten Dienstleistungs-

einrichtungen und weiteren Fachmärkten mehrere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe „unter einem Dach“ vereint und unter einheitlicher Bewirtschaftung durch einen Träger realisiert wird.

Von der Unteren Naturschutzbehörde wurde angeregt, den Eingriff durch Bepflanzung der Stellplatzfläche zumindest teilweise im Plangebiet zu kompensieren. Für eine flächige Bepflanzung der vorgesehenen Stellplätze mit Laubbäumen müssten die Baumstandorte innerhalb der Stellplatzfläche jedoch als „zu pflanzender Einzelbaum“ eindeutig festgesetzt werden. Damit würde ein sehr starrer Rahmen vorgegeben, welcher selbst bei geringfügigen Planungsänderungen zu Problemen führen kann. Der Anregung wurde daher nicht gefolgt.

Nach Auffassung des Forstamtes Weser-Ems sollte zur süd-östlichen Waldangrenzung bei den Baumaßnahmen aus Sicherheitsgründen ein Mindestabstand von ca. 30 m (durchschnittliche Baumlänge) eingehalten werden. Bei der genannten Fläche handelt es sich jedoch um eine ehemalige Nutzgartenfläche inmitten der Ortslage Sögel, die aufgegeben wurde und mit Büschen und Bäumen bestanden ist. Die bestehende Gehölzfläche grenzt z.T. bereits jetzt direkt an bestehende Bebauung an und hat auch zu dem bestehenden Markt einen deutlich geringeren Abstand, als den jetzt geforderten. Für den Baumbestand inmitten der Ortslage ist daher bereits jetzt die entsprechende Verkehrssicherungspflicht zu berücksichtigen

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die vorliegende Planung dient der Erweiterung eines ansässigen Marktes zu einem großflächigen Lebensmittelmarkt. Zusätzlich sollen auch weitere kleinflächige Fachmärkte angesiedelt werden. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist von einer hohen Beanspruchung der Flächen im Plangebiet auszugehen. Im östlichen Bereich wird jedoch auf eine bereits in Anspruch genommene und fast vollständig mit dem Marktgebäude und Stellplätzen versiegelte Fläche zurückgegriffen. Auswirkungen auf Natur und Landschaft beschränken sich daher im Wesentlichen auf die geplante Erweiterungsfläche im westlichen Teil des Plangebietes. Durch den hier vorgesehenen Marktneubau auf einer innerörtlichen Fläche wird bisher belebter Oberboden versiegelt. Es wird somit Versickerungsfläche reduziert und die Grundwasserneubildungsrate, bei gleichzeitiger Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses, verringert. Aufgrund der geplanten Rückhaltung bzw. der gedrosselten Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers können erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes jedoch vermieden werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes mit umgebender Bebauung, ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Auf besondere Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung kann daher verzichtet werden.

Die Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens durch die zusätzlich ermöglichte Versiegelung werden extern ausgeglichen.

Die faunistische Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Bauflächenvorbereitung und der Fäll- und Rodungsarbeiten, artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Laut dem vorliegenden Lärmgutachten sind durch die geplante Markterweiterung und die zusätzlichen Stellplatzflächen unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Bauausführung und den Regelungen zur Betriebsführung aus schalltechnischer Sicht keine unzulässigen Schallemissionen zu erwarten. Da der Beurteilung der Lärmimmissionen eine

konkrete Vorhabenplanung zugrunde liegt, hat die abschließende Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens in dem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen. In diesem Rahmen können auch die erforderlichen Maßnahmen bzw. Regelungen zur Betriebsführung durch die Genehmigungsbehörde festgelegt werden.

Sonstige unverträgliche Immissionen (z.B. durch Licht, Strahlung, Erschütterungen) sind aus dem Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ebenso sind unverträgliche Einwirkungen auf das Plangebiet (z.B. Verkehrsimmissionen, Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen) nicht zu erwarten.

Die Immissionen des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 sind hinzunehmen, da es sich um eine bestandsgebundene Situation handelt.

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

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

4. Abwägungsvorgang

Durch die vorliegende Planung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ 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 wird jedoch zum Teil auf bereits bebaute Flächen zurückgegriffen. Zusätzliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen nur für die westliche Erweiterungsfläche.

Die durch die ergänzend geplante Versiegelung hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach einem anerkannten Bewertungsmodell bewertet worden und können außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da die Bauflächenvorbereitung und die Beseitigung von Gehölzen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Oberflächen- und Grundwasser können durch die Rückhaltung im Plangebiet und die gedrosselte Ableitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers vermieden werden.

In Bezug auf den Menschen wird den zu erwartenden Lärmemissionen teilweise durch die konkrete Bauausführung begegnet. Weitere erforderliche Maßnahmen (z.B. Regelungen zur Betriebsführung) können im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens festgelegt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärm sind in der Umgebung somit nicht zu erwarten.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird durch die bei der Errichtung von Gebäuden einzuhaltenden Gesetze und Richtlinien zur Energieeinsparung Rechnung getragen.

Die insgesamt nur geringe zusätzliche Belastung der Schutzgüter ist nach Auffassung der Gemeinde, insbesondere im Verhältnis zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Verbesserung der Versorgungsstruktur, vertretbar. Da auch erhebliche Konflikte mit an-

deren Nutzungen oder Schutzgütern nicht bestehen und die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können, ist die vorliegende Planung durchgeführt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 92 der Gemeinde Sögel ist somit am 02.07.2019 beschlossen worden.

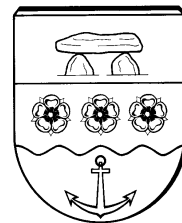
Sögel, den 02.07.19


Bürgermeisterin



AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland



2019

Ausgegeben in Meppen am 13.09.2019

Nr. 20

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland			
488 Sitzung des Ausschusses für Jugendhilfe und Sport	370	500 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); H & W Rolfes GbR, Gehlenberg; Betriebsstandort: Rastdorf	374
489 Sitzung des Schulausschusses	371	501 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Stevens, Spahnharrenstätte	374
490 Sitzung des Ausschusses für Kreisentwicklung	371	502 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Hühnerhof Terhorst, Walchum	375
491 Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen	371	503 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Thomes, Ludger, Werlte	375
492 Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Natur	372		
493 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Matthias Everinghoff, Schapen	372	B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden	
494 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); DP Supply GmbH, Beesten	372	504 Bauleitplanung der Gemeinde Herzlake, Bebauungsplan Nr. 16 „Maschkämpe“, 3. Änderung	375
495 Bekanntmachung; Feststellung des Ergebnisses der Standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 5 Abs. 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Biogas Heuer GmbH & Co. KG, Kluse	372	505 Bauleitplanung der Gemeinde Herzlake, Bebauungsplan Nr. 56 „Südwestlich des Kampweges“	376
496 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Dröge, Lahn	373	506 Bekanntmachung von Bebauungsplänen der Stadt Lingen (Ems); Bebauungsplan Nr. 15, Änderung Nr. 6, Ortsteil Laxten mit örtlichen Bauvorschriften; Baugebiet: „Gewerbegebiet südlich der Frerener Straße“	377
497 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Frericks, Johannes, Wippenen	373	507 1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Papenburg für das Haushaltsjahr 2019	377
498 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Hubertus Nortmann, Werlte	373	508 Gemeinde Rhede (Ems); Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“	378
499 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Rieke-Heyen, Papenburg	374		

	Inhalt	Seite
509	Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Bau-gesetzbuch (BauGB)	378
510	2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Samtgemeinde Sögel	379
511	1. Nachtragshaushaltssatzung; I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Spahnharrenstätte für das Haushaltsjahr 2019	379
512	Bekanntmachung der Stadt Werlte; Bebauungsplan Nr. 93.5 „Wieste – Tierhaltung“, 2. Änderung/Teilaufhebung	380
C. Sonstige Bekanntmachungen		
513	Öffentliche Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Vereinfachte Flurbereinigung Klein Stavern, Landkreis Emsland	381

A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland

488 Sitzung des Ausschusses für Jugendhilfe und Sport

Bitte beachten:

Geänderter Sitzungsort!

Am Montag, dem 16.09.2019, findet um 15:00 Uhr eine Sitzung des Ausschusses für Jugendhilfe und Sport im Sitzungsraum des Pfarrhauses Dersum, Kirchstr. 4, 26906 Dersum, statt.

Tagesordnung

1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung des Ausschusses für Jugendhilfe und Sport vom 21.05.2019
5. Projekt „InduS“ des Kreissportbundes Emsland; Projektbericht für die Jahre 2017 und 2018
6. Gemeinde Dörpen – Errichtung einer multifunktionalen Gebäudeeinheit am Jugendzeltplatz
7. Stadt Lingen (Ems) – Neubau des Stadtteiltreffs Stroot in Lingen
8. Kindertagesstättenförderung
 - a) Neubau der Kindertagesstätte St. Nikolaus Vrees
 - b) Neubau des zweigruppigen Krippenhauses St. Anna Werlte
 - c) Erweiterung der Kath. Kindertagesstätte St. Michael Stavern um eine Krippengruppe und um Nebenräume
 - d) Erweiterung der Kindertagesstätte Emspiraten Haren (Ems) um eine Kindergartengruppe
 - e) Erweiterung der Kindertagesstätte Vituszwerge Meppen um eine integrative Kindergartengruppe
 - f) Neubau der Kindertagesstätte Hase-Knirpse Herzlake
 - g) Neubau des sechsgruppigen Krippenhauses "Am Kiesbergwald I" Lingen (Ems)
 - h) Erweiterung der Kath. Kindertagesstätte Don Bosco Lingen (Ems) um eine Krippengruppe und um Nebenräume
 - i) Umbau, Sanierung und Erweiterung der Marienkinder-tagesstätte Salzbergen – Holsten / Bexten
9. Gemeinde Dörpen – Sanierung des Umkleidegebäudes im Sportpark Dörpen
10. Jugend Initiative Emsland Sport; Projektbericht für das Jahr 2018
11. Bericht über wichtige Angelegenheiten
12. Anfragen und Anregungen
13. Schließung der Sitzung

Gegen voraussichtlich 16:30 Uhr findet bei Bedarf eine Einwohnerfragestunde statt. Jede Einwohnerin und jeder Einwohner des Landkreises kann Fragen zu Angelegenheiten des Landkreises stellen. Eine Diskussion findet nicht statt.

Meppen, 04.09.2019

LANDKREIS EMSLAND

Winter
Landrat

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 1.413.500,- Euro um 3.586.500,- Euro erhöht und damit auf 5.000.000,- Euro festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird gegenüber der bisherigen Festsetzung in Höhe von 21.517.100,- Euro um 13.020.000,- Euro erhöht und damit auf 34.537.100,- Euro neu festgesetzt.

§ 4

Der bisherige Höchstbetrag, bis zu dem Liquiditätskredite beansprucht werden dürfen, wird nicht verändert.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) werden nicht geändert.

Papenburg, 26.06.2019

STADT PAPENBURG

Bechtluft
Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung

- 2.1. Die vorstehende Nachtragshaushaltssatzung für das Jahr 2019 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
- 2.2. Die nach § 120 Absatz 2 und § 119 Absatz 4 NKomVG erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am 03.09.2019 unter Aktenzeichen 20-202-15-2/10 erteilt worden.
- 2.3. Der Haushaltsplan liegt nach § 114 Absatz 2 Satz 3 NKomVG vom 16. September bis zum 24. September im Rathaus der Stadt Papenburg in Zimmer 27 zu folgenden Öffnungszeiten (Mo – Do: 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr sowie Fr: 8.30 – 12.30 Uhr) zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Papenburg, 04.09.2019

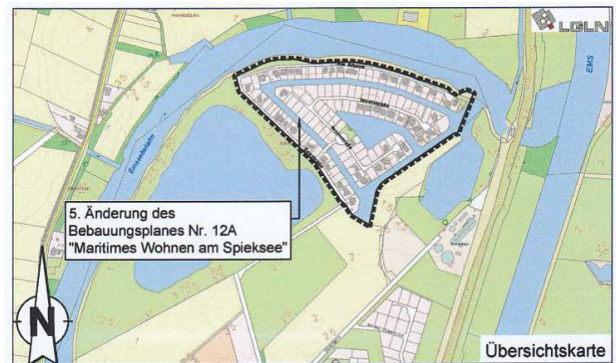
STADT PAPENBURG
Der Bürgermeister

508 Gemeinde Rhede (Ems); Satzung über die Veränderungssperre für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“

Aufgrund der §§ 14 (1) und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit den §§ 10 und 58 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. Nr.31/2010 S. 576) in der zurzeit geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Rhede (Ems) in seiner Sitzung am 10.09.2019 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 A „Maritimes Wohnen am Spieksee“ wird eine Veränderungssperre beschlossen. Die von der Veränderungssperre erfassten Flächen sind in dem nachfolgenden Kartenausschnitt schwarz umrandet dargestellt.



§ 2

Im räumlichen Geltungsbereich der Veränderungssperre (§ 1) dürfen

1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeige-pflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

§ 3

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.

§ 4

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortbildung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 5

Die Veränderungssperre tritt am Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Emsland in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren vom Tage der Bekanntmachung gerechnet außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 1 genannte Gebiet rechtsverbindlich ist.

Rhede (Ems), 10.09.2019

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Conens
Bürgermeister

509 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 02.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 92 „Sondergebiet Sigiltrastraße“ mit Begründung sowie dem Umweltbericht als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

