



Samtgemeinde Sögel

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planteil
URGSCHRIFT

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



planungs bü ro



stadt landschaft freiraum

waldenweg 27 c
26789 leer
tel 0491-9791636
fax 0491-9791645
mailto:mailto:planungsbuero-buhr.de
www.planungsbuero-buhr.de

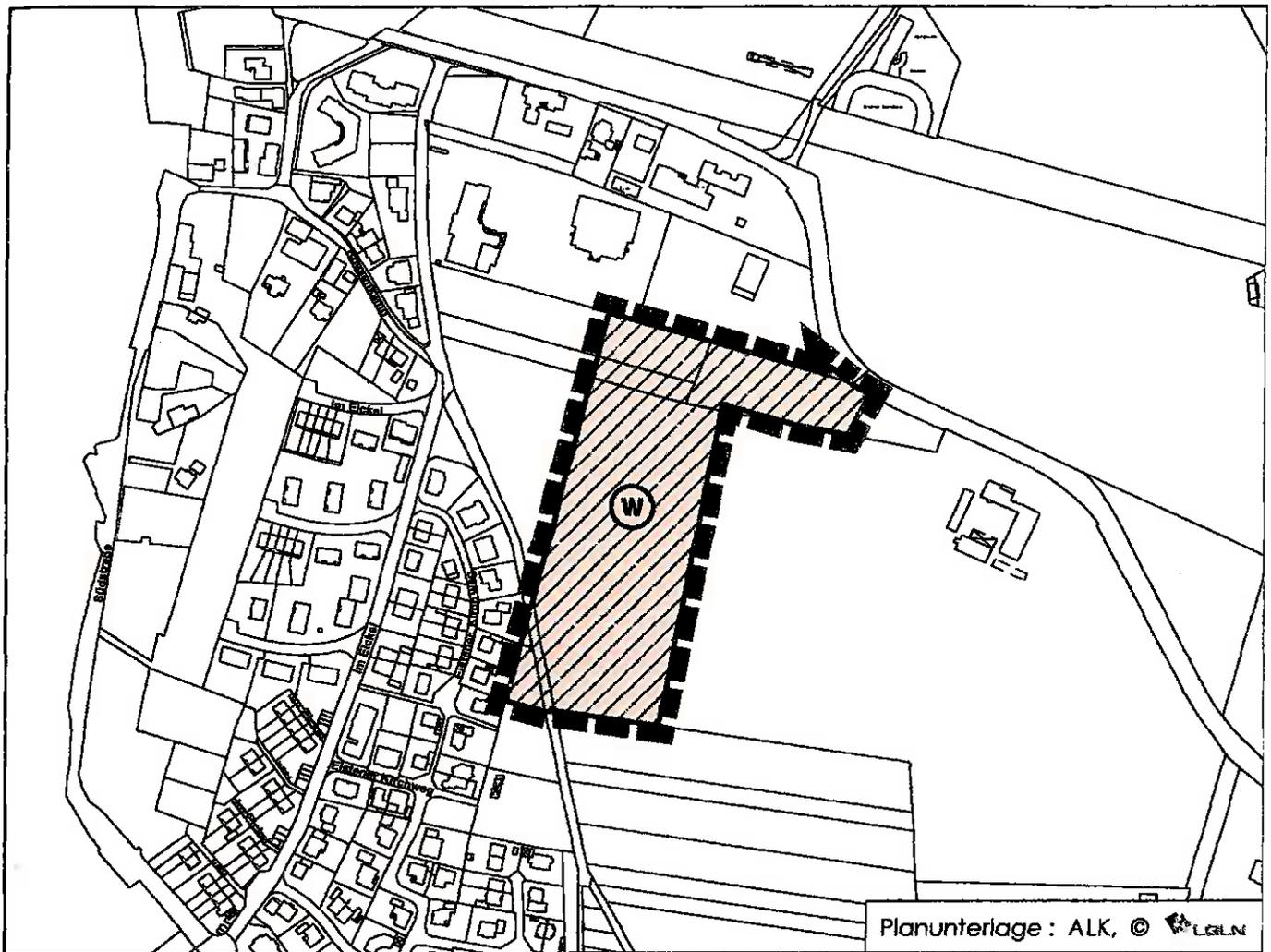
P r ä a m b e l

Auf Grund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 58 (2) Nr. 2 und Satz 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Samtgemeinde Sögel diese 119. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus der Planzeichnung nebst Begründung beschlossen.

Sögel, den 12.11.2015



.....
Der Samtgemeindebürgermeister



PLANZEICHENERKLÄRUNG



1. Art der Baulichen Nutzung

Wohnbauflächen

2. Sonstige Planzeichen



Abgrenzung der Änderungsfläche

SAMTGEMEINDE SÖGEL

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



planungsbüro



stadt landschaft freiraum

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



M. 1 : 5 000



Samtgemeinde Sögel

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG URSCHRIFT

Hat vorgelegen

Meppen, den *11.03.2016*
Landkreis Emsland
Der Landrat
Im Auftrag:



Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



roter weg 8
28789 leer
tel 0491-9791638
fax 0491-9791645
mail@planungsbuero-buhr.de
www.planungsbuero-buhr.de

Begründung zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Sögel

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung der 119. Änderung	3
2. Darstellungsart	4
3. Abgrenzung der Änderungsfläche	5
4. Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	5
5. Bestandssituation	5
6. Inhalt der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Hinweis	7
7. Auswirkungen der 119. Änderung	7
7.1 Verkehrliche und technische Erschließung	7
7.2 Umweltbelange	10
7.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse	12
7.4 Belange der Landwirtschaft	13
7.5 Belange des Denkmalschutzes	13
7.6 Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials	14
8. Flächenbilanz	14
Verfahrensvermerke	15
Anlagen/Anhänge	
Anlage 1: Auszug aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes	16
Anlage 2: Zusammenstellung von Maßnahmen der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB	17
Anhänge	18 ff.
Anhang 1: Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit	
Anhang 2: Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	

Begründung

zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, Samtgemeinde Sögel

1. Veranlassung der 119. Änderung

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist im Jahre 1979 wirksam geworden. Zwischenzeitlich eingetretene Entwicklungen machten eine Vielzahl von Änderungen des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese Änderungen des Flächennutzungsplanes berühren aber nicht den räumlichen Geltungsbereich der 119. Änderung.

Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde Sögel das Ziel, den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Schlosspark“ planungsrechtlich vorzubereiten. Die Gemeinde Sögel beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand zwischen der „Werter Straße“ im Osten und der Straße „Im Eickel“ im Westen auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln. Das der Planung zugrunde liegende Erschließungskonzept sieht eine Realisierung in zunächst zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst ca. 22 Grundstücke, die über die Straße „Im Eickel“ erschlossen werden. Für die planungsrechtliche Absicherung des 1. Bauabschnittes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 79 „Am Schlosspark“ in Aufstellung. Die Flächen des 1. Bauabschnittes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Im Hinblick auf die bestehende und die in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll nunmehr der 2. Bauabschnitt über die 119. Flächennutzungsplanänderung initiiert werden und über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden. Über den 2. Bauabschnitt sollen weitere ca. 37 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Die eingeleitete Siedlungsentwicklung im Bereich „Am Schlosspark“ dient der Deckung des kurz- und mittelfristig zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes in der Gemeinde Sögel. Die kurzfristige Nachfrage kann über die im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, derzeit maximal 26 Baugrundstücke, gedeckt werden¹.

Für die Gemeinde Sögel prognostiziert der Länderbericht der Bertelsmann Stiftung, entgegen der demographischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, bis 2025 eine Zunahme der Bevölkerungszahlen. Vor dem Hintergrund sowohl seit Jahren steigender Bevölkerungszahlen im Gemeindegebiet und gleichzeitig steigendem Wohnraumbedarf pro Person als auch einer stetigen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Sögel, ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Geltungsbereich der 119. Flä-

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

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

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

chennutzungsplanänderung als städtebaulich notwendige und in der Größenordnung bedarfsgerechte Entwicklungsmaßnahme einzustufen.

In den letzten Jahren hat die Gemeinde Sögel zur Deckung der steten Nachfrage nach Baugrundstücken eine Vielzahl von städtebaulichen Maßnahmen zur Innenentwicklung (durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB) umgesetzt (s. Anlage 2). Derzeit stehen im Innenbereich der Gemeinde Sögel keine Flächen zur Verfügung, die alternativ zur Planung von Wohnbauflächen „Am Schlosspark“ Möglichkeiten für Wohnbauentwicklungen im Innenbereich bieten. Aus diesem Grunde war es notwendig, seitens der Gemeinde Sögel, zentrumsnah gelegene und teilerschlossene, landwirtschaftlich genutzte Flächen für die Bereitstellung erforderlicher Wohnbaugrundstücke zu erwerben.

Entsprechend der im wirksamen Flächennutzungsplan westlich angrenzend an die Änderungsfläche dargestellten und auch realisierten Wohnnutzung, wird die Änderungsfläche im Rahmen der 119. Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in zentrumsnaher Lage in bedarfsgerechtem Umfang geschaffen.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der 119. Flächennutzungsplanänderung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigelegt wird, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in die Bauleitplanung zu übernehmenden Kompensationsmaßnahmen dar.

Der Samtgemeindeausschuss hat am 10.12.2014 den Beschluss zur Durchführung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB aufgestellt.

2. Darstellungsart

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzungen nach den künftigen, vorhersehbaren Bedürfnissen der Samtgemeinde Sögel dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nur die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wiedergeben, erfolgen sie nicht parzellenscharf.

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel umfasst eine Änderungsfläche. Die Planzeichnung der 119. Änderung im Maßstab 1:5.000 ist getrennt von dieser Begründung in einem gesonderten Planteil mit Planzeichenerklärung, Präambel und den Verfahrensvermerken zusammengefasst. Die Änderungsfläche ist durch eine dicke, unterbrochene Linie abgegrenzt.

Der Planausschnitt kann der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, die Bestandteil der Begründung ist (vgl. Anlage 1), gegenübergestellt werden. In der Gegenüberstellung werden der Umfang und der Inhalt der 119. Änderung erkennbar.

3. Abgrenzung der Änderungsfläche

Die 119. Änderung umfasst eine ca. 3,28 ha große Fläche. Die räumliche Ausdehnung der 119. Änderung ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Sie orientiert sich an der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung.

4. Vorgaben der Raumordnung

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

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherheit und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb der Änderungsfläche.

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

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

5. Bestandssituation

Nutzungs- und Bauungsstruktur, Infrastruktur

Die Änderungsfläche liegt am südöstlichen Ortsrand von Sögel östlich angrenzend an das Baugebiet Nr. 79, dass über die Straße „Im Eickel“ erschlossen wird. Die Änderungsfläche wird fast ausschließlich intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im Nordwesten der Änderungsfläche wird ein etwa 50 m breiter Geländestreifen als Grünland bzw. als Naturgarten der angrenzenden Schule genutzt. Nach Süden und nach Osten bis zur Werlter Straße schließen sich weitere Ackerflächen an. Östlich der Werlter Straße beginnen die Flächen des Schlosses Clemenswerth.

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

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

Umweltbezogene Schutzgüter

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

Abfall- und bodenschutzrechtliche Belange

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

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

6. Inhalt der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes sind im Bereich der 119. Änderung Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule“ dargestellt. Auf der Grundlage dieser Darstellungen ist ein Entwickeln gemäß (§ 8 (2) 1 BauGB) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung) nicht möglich.

Die gewählten Darstellungen geben die seitens der Samtgemeinde Sögel beabsichtigte Art der Bodennutzung wieder, beschränken sich dabei aber, entsprechend der Aufgabe der vorbereitenden Bauleitplanung, auf die Grundzüge der örtlichen Planungskonzeption.

Wohnbauflächen (W)

Im Hinblick auf die mit der 119. Änderung verfolgte Zielsetzung, den 2. Abschnitt des Baugebietes „Am Schlosspark“ zu entwickeln, werden die Flächen des Änderungsbereichs als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 (1) 1 BauNVO dargestellt.

6.2 Hinweis

Die Änderungsfläche liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf die Änderungsfläche aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Aus diesem Grunde wird folgender Hinweis in der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen:

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

7. Auswirkungen der 119. Änderung

7.1 Verkehrliche und technische Erschließung

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

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

Dies ist gewährleistet.

Verkehrerschließung

Die Änderungsfläche wird verkehrlich im Westen an das Erschließungssystem des 1. Bauabschnittes (Bebauungsplan Nr. 79 „Am Schlosspark“), im Osten an die Werlter Straße angeschlossen.

Entsprechend dem Ziel der Gemeinde Sögel, das Baugebiet „Am Schlosspark“ zukünftig weiter nach Norden, Osten und nach Süden entwickeln zu können, sieht das dem Bebauungsplan Nr. 80 zugrunde liegende Erschließungskonzept vor, alle Planstraßen (A, B und D bis G) bis an die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes heranzuführen. Die Trassenbreite der Straßen variiert in Abhängigkeit der jeweiligen Erschließungsfunktion zwischen 7 und 10 m.

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

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der notwendigen Erschließungsarbeiten innerhalb der Änderungsfläche verlegt und an das im Bereich des 1. Bauabschnittes (Bebauungsplan Nr. 79) vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Wasserversorgung:

Die Änderungsfläche wird an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Sögel angeschlossen. Träger der Wasserversorgung ist der Wasserverband Hümmling.

Löschwasserversorgung:

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung innerhalb der Änderungsfläche sind Entnahmemöglichkeiten in Form von Unterflurhydranten aus dem Trinkwasserrohrnetz zu schaffen. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. - Technisch-wissenschaftlicher Verein - DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

Gas- und Stromversorgung:

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

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich Gasverteilungsleitungen und 20-kV Kabel der EWE NETZ GmbH mit den zugehörigen Anlagen. Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden.

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

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

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

Es wird darum gebeten, die EWE Netz GmbH auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und frühzeitig zu beteiligen. Sollten Anpassungen der Anlagen, wie z. B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und dementsprechend der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn, der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostenverteilung vertraglich geregelt.

Abfallbeseitigung:

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

Abwasserbeseitigung:

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

Oberflächenentwässerung:

Träger der Oberflächenentwässerung ist die Gemeinde Sögel. Die Entwässerungsplanung für die Änderungsfläche wurde von Rücken & Partner Ingenieure, Meppen, im Juli 2015 erstellt.

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

fen. Bei der Einrichtung von Versickerungsanlagen sollte ein Abstand von der Oberkante des Geschiebelehms von mind. 1,0 m eingehalten werden.

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

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

Telekommunikation:

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

7.2 Umweltbelange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche und deren unmittelbarer Umgebung und enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

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

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen sind die Ergebnisse der im August 2015 durchgeführten Biotoptypenkartierung und der 2014 für den 1. und 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Schlosspark“ erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) heranzuziehen und der Planung gegenüberzustellen. Beeinträchtigungen entstehen bei Realisierung des Baugebietes durch die Überbauung vegetationsbestimmter Biotoptypen, die großflächige Versiegelung des anstehenden Bodens (Straßen- und Hausbau), damit einhergehenden klein-klimatischen Veränderungen und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Darüber hinaus werden durch die geplante Siedlungsentwicklung ländlich geprägte Freiflächen im

Ortsrandbereich weitgehend überformt. Auf der Grundlage der durchgeführten saP ergaben sich keine artenschutzrechtlichen Bedenken bezüglich der geplanten Baugebietsentwicklung.

Schutzgutbezogen wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung (Parallelverfahren):

- Bauliche Inanspruchnahme von vorbelasteten, intensiv genutzten, anthropogen überprägten Flächen unmittelbar angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung.
- Durch Inanspruchnahme von überwiegend erschlossenen Flächen, Vermeidung von Siedlungsentwicklungen in sensibleren Landschaftsbereichen.
- Zur Gewährleistung des sich Einfügens der geplanten Bebauung in das Ortsbild wird nur ein Vollgeschoss zugelassen und die zulässige Gebäudehöhe beschränkt.
- Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen auch flächensparende Bauweisen zu (Doppelhäuser).
- Hohe Flächenausnutzung zur Verringerung des Bedarfs neuer Baugebietsausweisungen und Festsetzung einer GRZ von 0,4, Zulässigkeit von Doppelhäusern und Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken.
- Einschränkung der zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- Beschränkung des zulässigen Bodenauftrags auf dem Grundstück
- Realisierung des Baugebiets in einem vorbelasteten Landschaftsbereich
- Schadloose Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers über die Anlage eines Regenrückhaltebeckens
- Ausrichtung der Grundstücke zur optimierten Nutzung der Solarenergie

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb der Änderungsfläche keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 22.770 Werteeinheiten). Hierfür stehen im Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel ausreichend große Flächen zur Verfügung. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Krautstreifen bzw. Anlage von Hecken und Anpflanzung von Obstbäumen in Wegeseitenräumen) verbleiben infolge der Darstellungen der 119. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Immissionen

Verkehrsimmissionen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Da erheblich lärmemittierende Nutzungen in der zu beurteilenden Umgebung der Änderungsfläche nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der bedarfsgerechten Größe des geplanten Wohngebietes, ist der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

Lärmimmissionen: Die Wehrtechnische Dienststelle liegt östlich in einer Entfernung von ca. 4 km der Änderungsfläche. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind

als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Übungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die künftigen Eigentümer werden auf diese Sachlage hingewiesen. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Geruchsimmissionen: Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 geplanten Wohnbebauung vor unzumutbaren Geruchsbelästigungen ist unter bestimmten Umständen ein ausreichender Abstand zu Tierhaltungsanlagen zu gewährleisten. Die Bemessung dieses Mindestabstandes ist in erster Linie abhängig von den Kriterien Tierart, Stellplatzkapazität bzw. Tierbestand sowie Haltungs-, Fütterungs-, Lüftungs- und Entmistungstechnologie.

Entsprechend den Maßgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind die von in einem Radius von 600 m um die geplante Wohnbebauung herum vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen zu beurteilen. Die Entfernung zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Werlter Straße 8) beträgt rd. 500 m. Weitere Betriebe südlich der Umgehungsstraße (L 53) sind in Entfernungen von rd. 750 bzw. 850 m vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die derzeit vorhandene Wohnbebauung einen geringeren Abstand zu allen aufgeführten Tierhaltungsanlagen einhält als die geplante, ist davon auszugehen, dass auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 keine unzumutbaren Geruchsimmissionen einwirken. Die Wohnbauflächenentwicklung stellt daher auch keine Einschränkung bezüglich evtl. zukünftiger betrieblicher Umgestaltungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe dar.

Unvermeidbare und in der Regel temporäre Beeinträchtigungen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung im Nahbereich des Plangebiets gelegener landwirtschaftlicher Flächen (Beweidung, Mahd, Düngung) sind von den zukünftigen Bewohnern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

7.3 Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse

Entsprechend der in Kapitel 1 formulierten städtebaulichen Ziele, berücksichtigt die 119. Änderung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und fördert die Eigentumsbildung sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 (6) 2 BauGB). Innerhalb der Änderungsfläche wird in bedarfsgerechtem Umfang Wohnbauland zur Verfügung gestellt.

Die zielsetzende Nutzung innerhalb der Änderungsfläche (Wohnnutzung) wirkt nachbarschützend auf die angrenzenden Wohngebiete. Durch die Vorhaltung von Wohnbaugrundstücken in einem attraktiven Wohnumfeld in bedarfsgerechtem Umfang wird neben der Entlastung des lokalen Grundstücks- und Wohnungsmarktes insbesondere die Entwicklung der Gemeinde Sögel gefördert (§ 1 (6) 4 BauGB).

7.4 Belange der Landwirtschaft

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

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

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

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

7.5 Belange des Denkmalschutzes

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

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

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

7.6 Zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die Durchführung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft überwiegend geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Kompensation der durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf Kompensationsflächen des Wegeseitenprogramms der Gemeinde Sögel. Die Belange der Landwirtschaft und des Denkmalschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

8. Flächenbilanz

Zur Veranschaulichung der mit der 119. Änderung einhergehenden Veränderungen der Flächennutzungen gegenüber der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes, dient folgende Gegenüberstellung:

	Wirksame Fassung	119. Änderung
Wohnbauflächen (W)	-	3,28 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	0,32 ha	-
Flächen für die Landwirtschaft	2,96 ha	-
Summe	3,28 ha	3,28 ha

Verfahrensvermerke

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von der Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer.

Sögel, den 12.11.2015



Dipl.-Ing. Barbara Lehmhaus



Leer, den 12.11.2015



Dipl.-Ing. Wolfgang Buhr

planungs büro

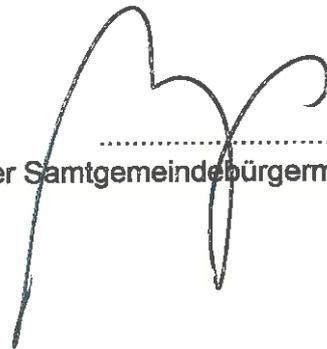


Der Rat der Samtgemeinde Sögel hat dieser Begründung in seiner Sitzung am 12.11.2015 zugestimmt.

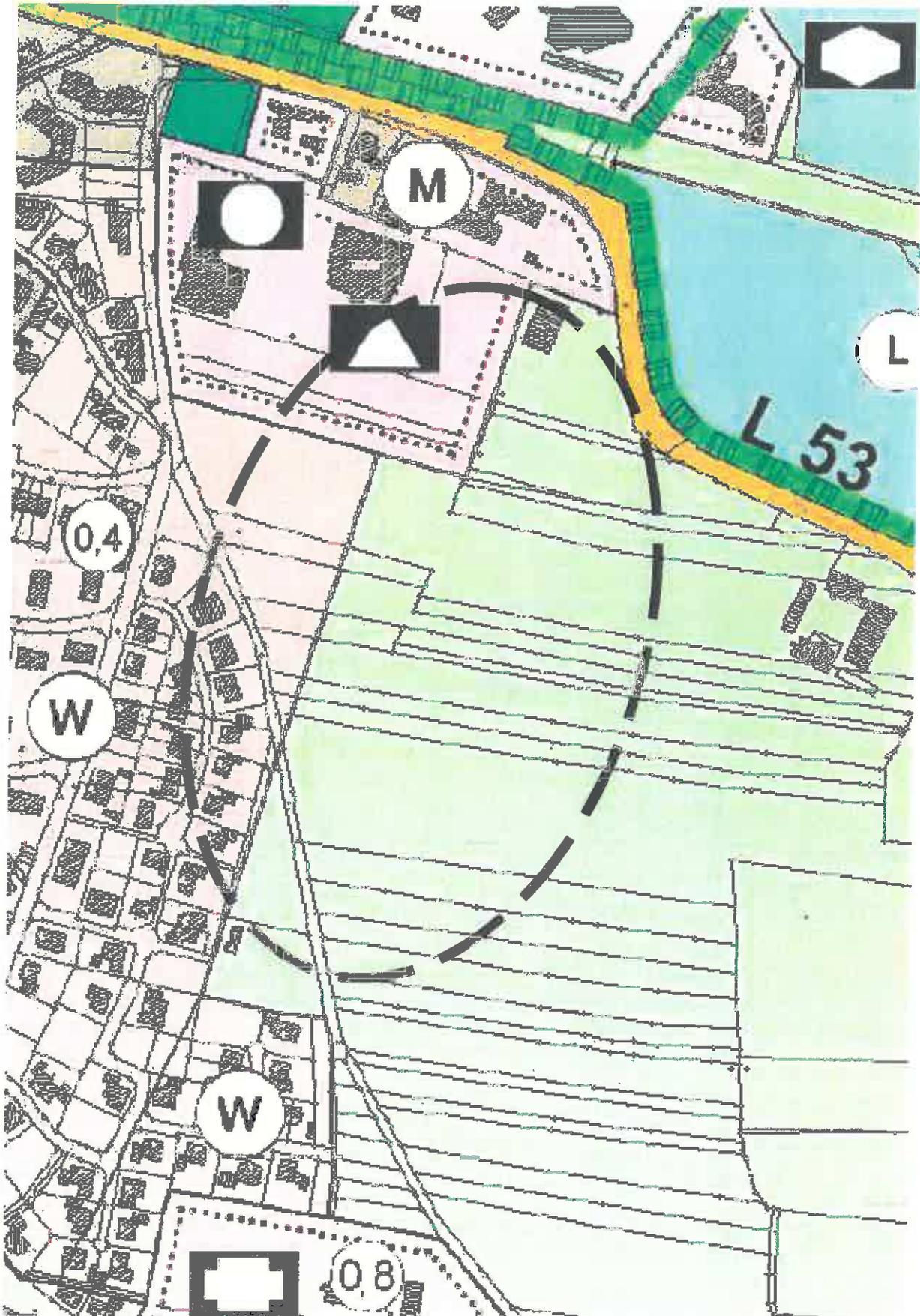
Sögel, den 12.11.2015



Der Samtgemeindebürgermeister



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



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

- Nachverdichtung durch Bebauungspläne im Innenbereich

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

- Nachverdichtung durch Änderung von Bebauungsplänen

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

- im Verfahren bzw. geplant

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

Anhang 1:

Versickerungsuntersuchung



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN

Dipl.-Geograph Ingo-Holger Meyer

&

Dr. rer. nat. Mark Overesch

Beratende Geowissenschaftler BDG und Sachverständige

Versickerungsuntersuchung

Projekt: 1576-2015

Baugebiet „Westlich Werlter Straße“ in Sögel

Auftraggeber: Samtgemeinde Sögel
Ludmillenhof
49751 Sögel

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

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

Datum: 30. März 2015

Büro für Geowissenschaften M&O GbR

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

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

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

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

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

1 Anlass der Untersuchung

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

2 Untersuchungsunterlagen

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

3 Geologische und bodenkundliche Verhältnisse

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

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

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

4 Durchführung der Untersuchungen

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

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

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

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

5 Ergebnisse der Untersuchungen

5.1 Bodenverhältnisse

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

5.2 Schicht- / Grundwasserverhältnisse

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

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

Tabelle 1: Lage des gemessenen Schichtwassers

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

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

5.3 Wasserdurchlässigkeit

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

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

6 Eignung des Untergrundes zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser

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

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

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

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

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

7 Schlusswort

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

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

Sögel, 30. März 2015



Dr. rer. nat. Mark Overesch
Beratender Geowissenschaftler



Dipl.-Geol. Sven Ellermann

Literatur

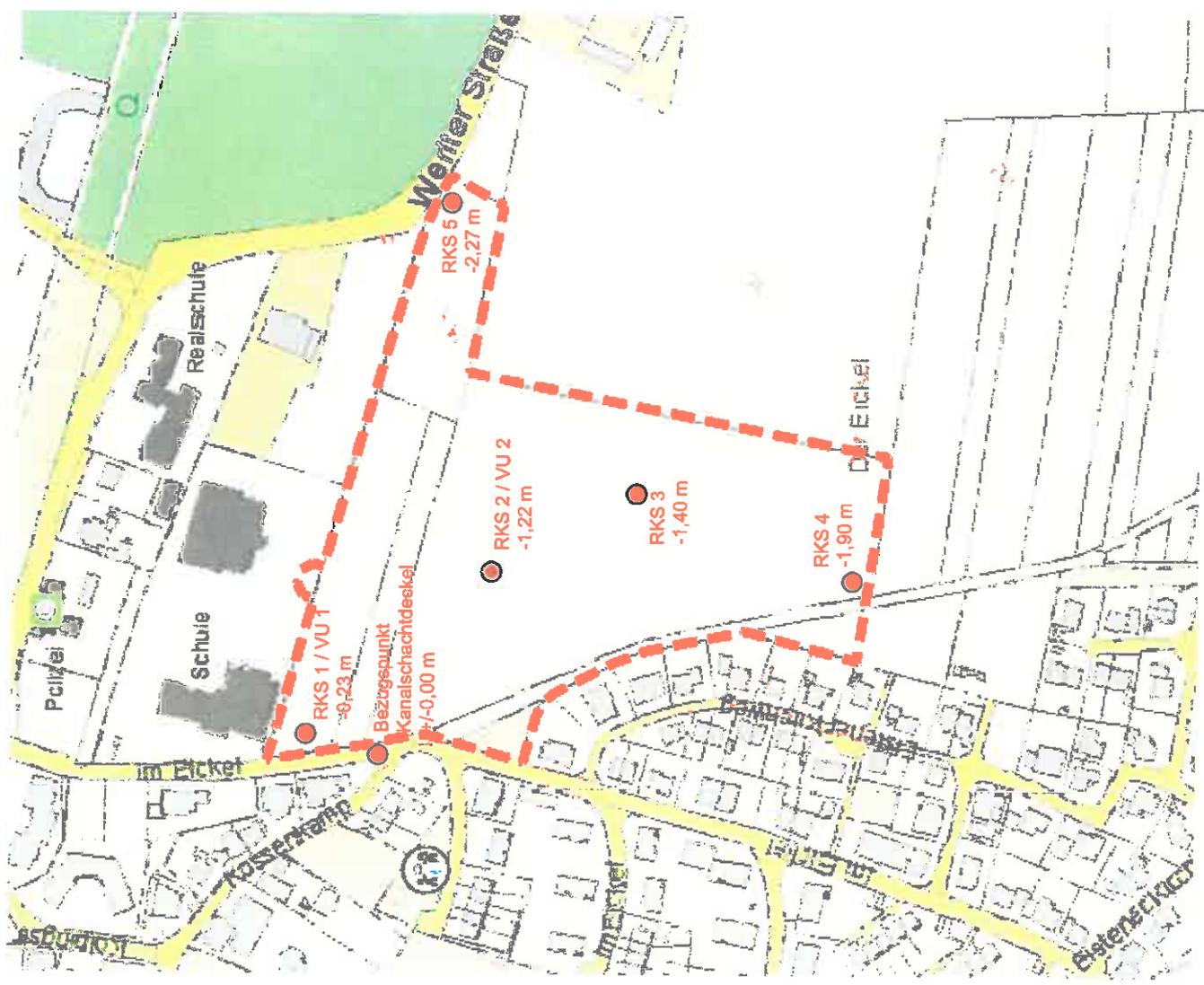
DWA (2005): Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser. Arbeitsblatt DWA-A 138. Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., Hennef.

Anlagen

Anlage 1: Lage der Untersuchungspunkte

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

Anlage 3: Ergebnisse der Versickerungsversuche (VU1, VU2)



M&O | BÜRO FÜR GEOWISSENSCHAFTEN
 Bernand-Kornel-Straße 19, 481480 Spelle, www.mo-bgg.de

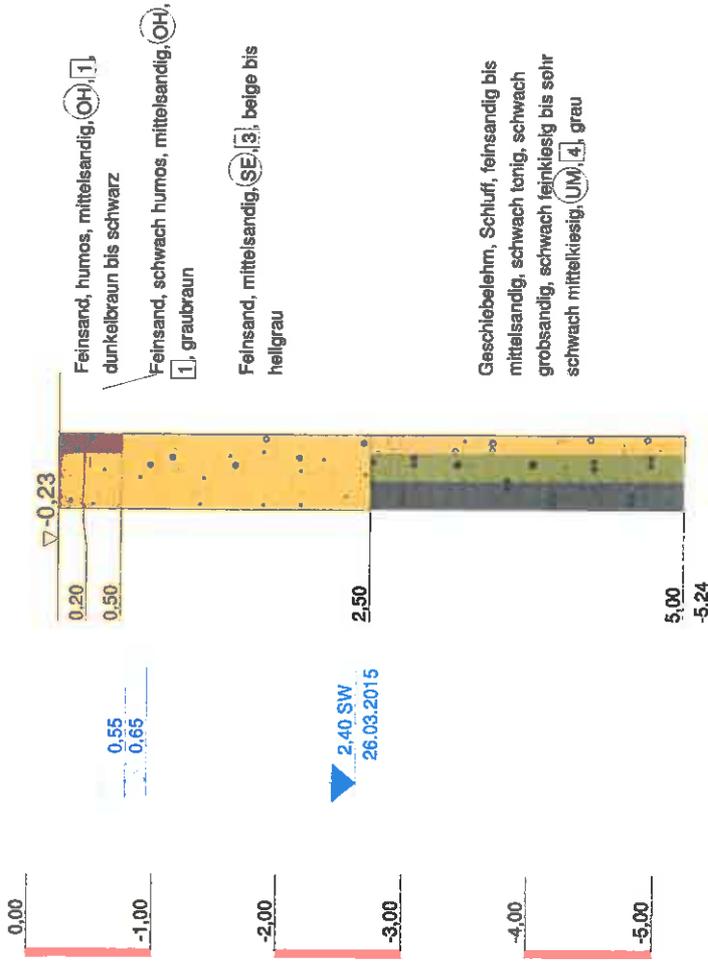
Proj.: 1576-2015-VU-Sögel
Anlage 1: Lageplan Sondierungspunkte

Planungsgrundlage:
 Samtgemeinde Sögel,
 23.03.2015

Maßstab: 1:2.500
 Bearbeiter: Ellermann/nwi
 Datum: 30.03.2015
 Blattgröße: DIN A4 (210x297mm)

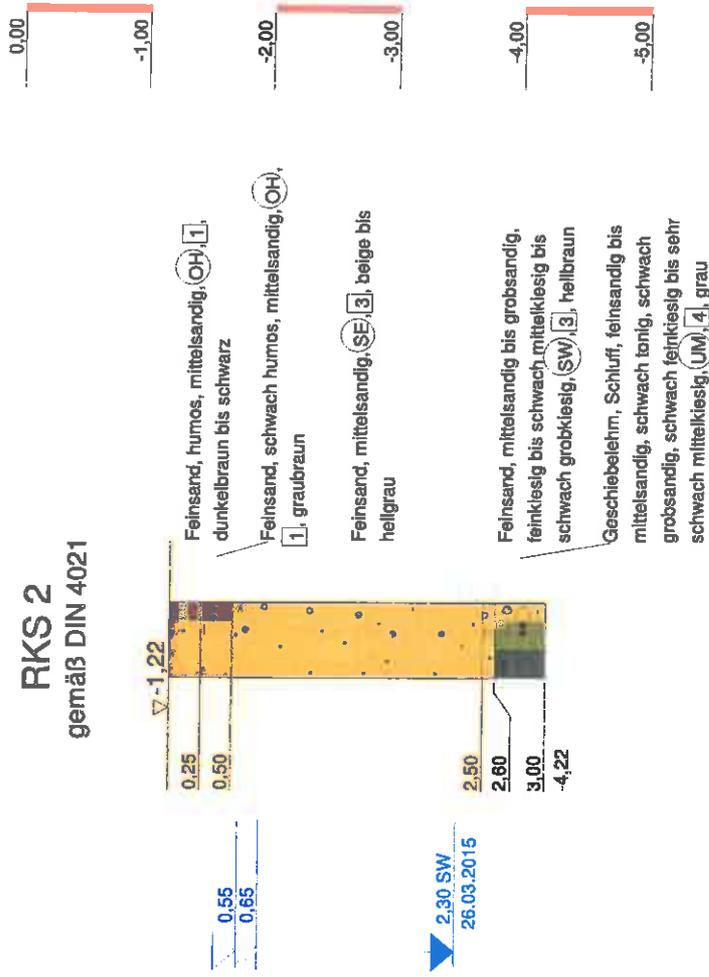
RKS 1
gemäß DIN 4021

Kote



RKS 2
gemäß DIN 4021

Kote



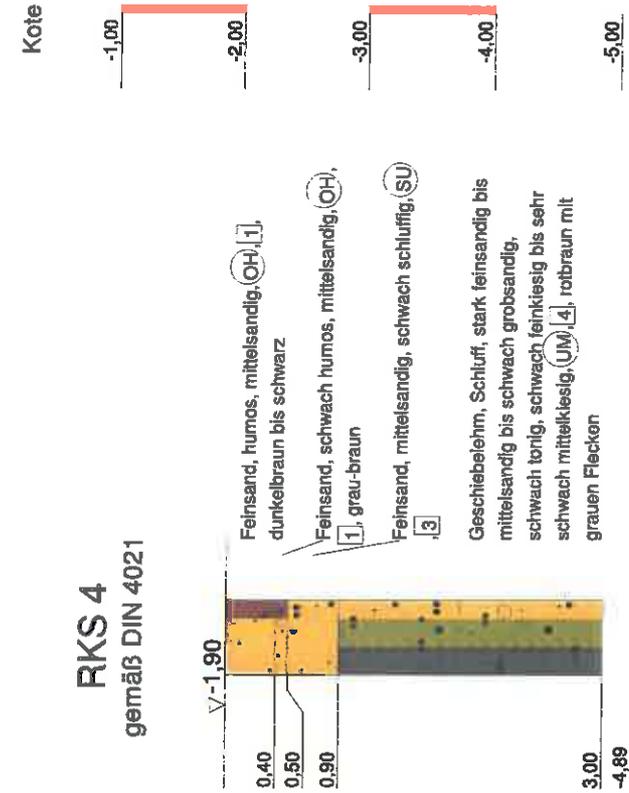
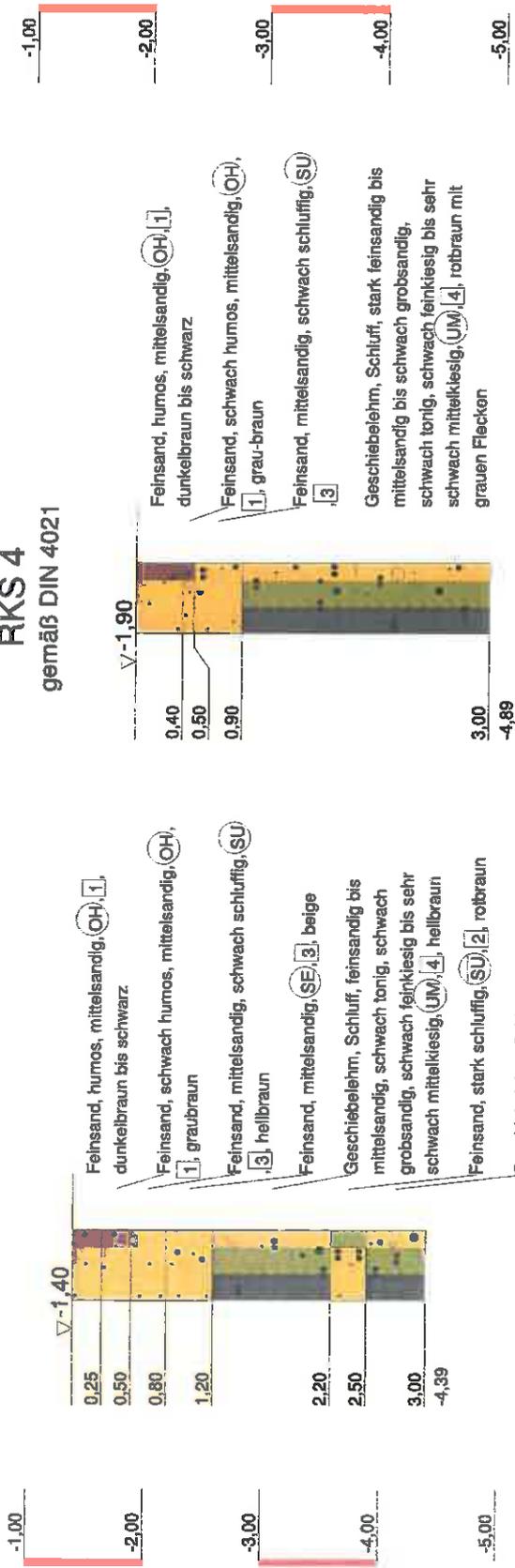
Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Bernard-Krone-Str. 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630 / Fax: 05977-939636
e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

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

Kote
RKS 3
gemäß DIN 4021



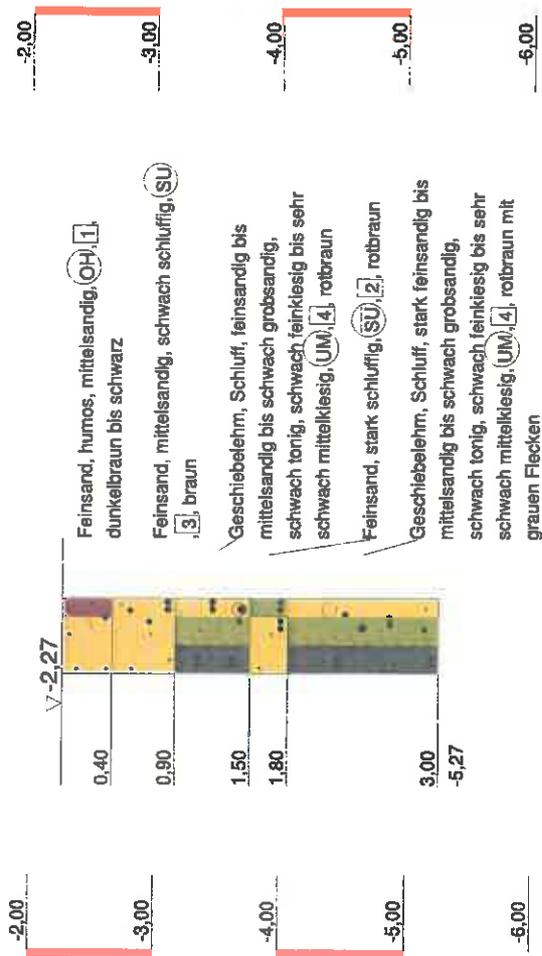
Büro für Geowissenschaften
Meyer & Overesch GbR
Bernard-Krone-Str. 19
48480 Spelle
Tel.: 05977-939630 / Fax: 05977-939636
e-mail: info@mo-bfg.de

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

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

RKS 5
gemäß DIN 4021



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

Bauvorhaben:
Baugebiet "Westlich Werlter Straße" in Sögel

Planbezeichnung:
Ergebnisse der Rammkernsondierungen

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

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

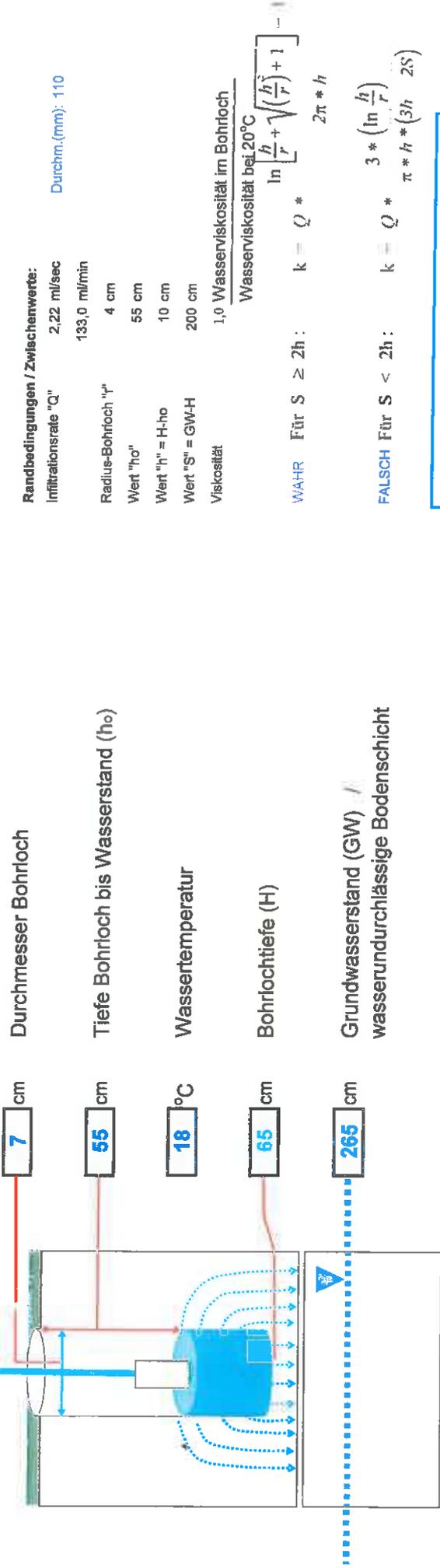
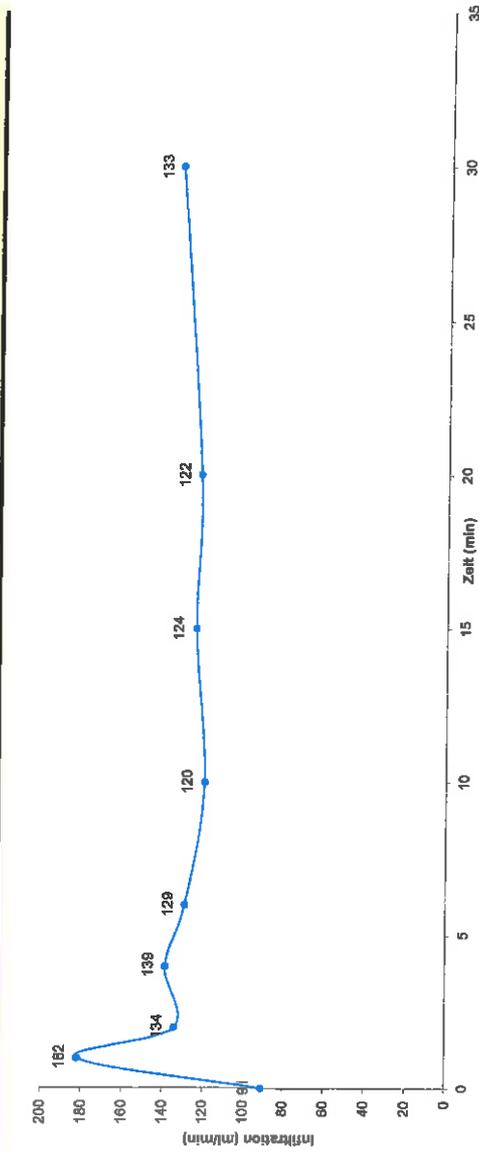
Projekt: 1576-2015 Anlage 3.1

Test: VU 1 (RKS 1)

Datum: 27.03.2015

Bearbeiter: Albers

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



Randbedingungen / Zwischenwerte:
 Infiltrationsrate "Q": 2,22 ml/sec
 133,0 ml/min
 Durchmesser (mm): 110

Radius-Bohrloch "r": 4 cm
 Wert "h₀": 55 cm
 Wert "h" = H-h₀: 10 cm
 Wert "S" = GW-H: 200 cm

Viskosität: 1,0 Wasserviskosität im Bohrloch
 Wasserviskosität bei 20°C: $\frac{1}{2\pi \cdot h \cdot \left[\ln \left(\frac{h}{r} + \sqrt{\left(\frac{h}{r} \right)^2 + 1} \right) \right]}$

WAHR Für $S \geq 2h$: $k = Q \cdot \dots$
 FALSCH Für $S < 2h$: $k = Q \cdot \dots$

K_r-Wert:
 2,8 * 10⁻⁵ m/s
 245,5 cm/Tag

Ermittlung Durchlässigkeitsbeiwert
Versickerung im Bohrloch / WELL PERMEAMETER METHOD

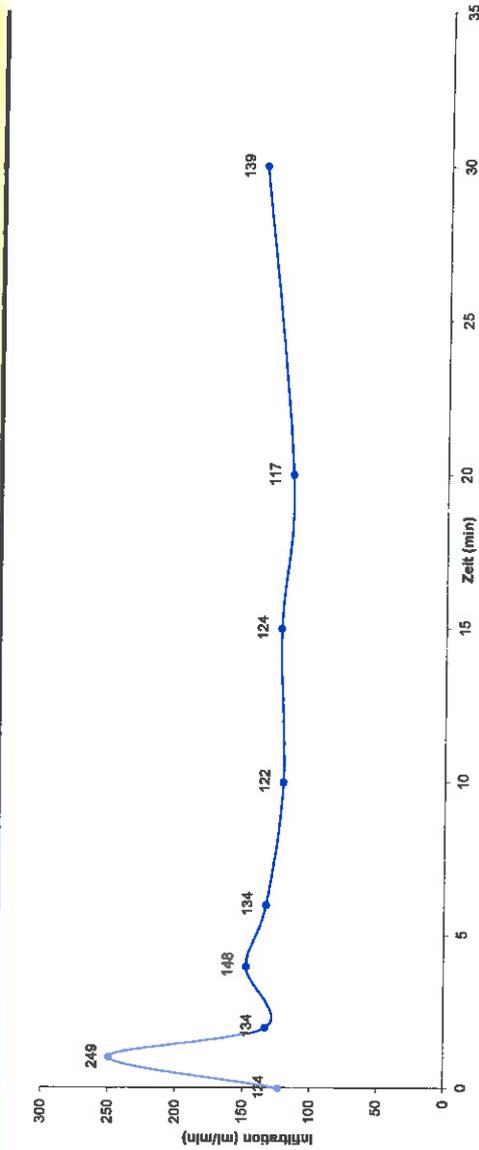
Projekt: 1576-2015 Anlage 3.2

Test: VU 2 (RKS 2)

Datum: 27.03.2015

Bearbeiter: Albers

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



Durchmesser Bohrloch

7 cm

Tiefe Bohrloch bis Wasserstand (h₀)

55 cm

Wassertemperatur

19 °C

Bohrlochtiefe (H)

65 cm

Grundwasserstand (GW) /
wasserundurchlässige Bodenschicht

260 cm

Randbedingungen / Zwischenwerte:

Infiltrationsrate "Q" 2,31 ml/sec

138,7 ml/min

Durchm.₀(mm): 110

Radius-Bohrloch "r"

4 cm

Wert "h₀"

55 cm

Wert "h" = H-h₀

10 cm

Wert "S" = GW-H

195 cm

Viskosität

1,0 Wasserviskosität im Bohrloch

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

WAHR Für $S \geq 2h$: $k = \frac{Q}{2\pi \cdot h}$

FALSCH Für $S < 2h$: $k = \frac{Q}{\pi \cdot h \cdot (3h - 2S)}$

K_r-Wert:

2,9 * 10⁻⁵ m/s

254,0 cm/Tag

Anhang 2:

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

UMWELTBERICHT

zur

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Samtgemeinde Sögel

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr

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



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

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

1. Einleitung

1.1 Der Umweltbericht in der Bauleitplanung

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

Zur 119. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB der Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung aufgestellt. Da der Bebauungsplan die zukünftigen Flächennutzungen detaillierter festlegt, wird im nachfolgenden Umweltbericht auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 abgestellt.

1.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes Nr. 80

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

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

Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Freiflächen wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Diese wird als Anlage zum Umweltbericht Bestandteil der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderungsfläche umfasst eine Fläche von ca. 3,28 ha.

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

² Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009

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

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

Fachgesetze

Das Baugesetzbuch (BauGB) formuliert verschiedene Umweltschutzziele, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Im Rahmen der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes sind u.a. die §§ 1 (5) und (6), § 1 a (u.a. die Eingriffsregelung gemäß § 1 a (3) BauGB i.V.m. § 13 ff BNatSchG und § 5 ff. NAGBNatSchG), § 2 und § 2a BauGB beachtlich.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG⁴) wird für die Bauleitplanung subsidiär dort angewendet, wo keine Regelungen des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes zum Bodenschutz gelten. Als Teil der natürlichen Lebensgrundlagen ist der Boden nach § 1 (5) und (6) BauGB zu schützen und zu entwickeln. Mit der in § 1 a (2) BauGB enthaltenen Bodenschutzklausel wird dieses Ziel deutlicher gefasst und mit dem EAG Bau um eine konkretisierende Regelung ergänzt, die neben der allgemeinen Forderung zur Begrenzung der Bodenversiegelung, Maßnahmen der Innenentwicklung als städtebauliches Entwicklungsziel festlegt. Die Inhalte der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung berücksichtigen diese übergeordneten städtebaulichen Ziele (Einbeziehung teilweise erschlossener Flächen im Siedlungsrandbereich in den beplanten Innenbereich).

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

Fachplanungen/Gutachten/Richtlinien

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland (2010): Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“. Darüber hinaus ist die Gemeinde Sögel Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten“. Darüber hinaus enthält das RROP keine Darstellungen innerhalb der Änderungsfläche.

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

Landschaftsrahmenplan (LRP) Emsland (2001): Im LRP ist die östlich der Änderungsfläche vorhandene denkmalgeschützte Schlossanlage Clemenswerth dargestellt; die Änderungsfläche ent-

⁴ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004

hält keine Darstellungen.

Flächennutzungsplan (FNP): Im FNP der Samtgemeinde Sögel (i.d. Fassung vom 28.02.1979) sind innerhalb des Vorhabengebietes „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule““ dargestellt.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld/Naherholungswert

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

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

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

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

Bewertung des Wohnumfeldes/Naherholungswert

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

3.1.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Arten und Biotope

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

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

derungsfläche befindet sich die Schule mit Sporthalle (ONZ).

Bewertung:

Acker (A): Wertfaktor 1

Intensivgrünland (GI): Wertfaktor 1

Sonstige Grünanlage ohne Altbäume (PZA): Wertfaktor 2

Standortgerechte Gehölzpflanzung (HPG): Wertfaktor 3

Trittrassen (GRT): Wertfaktor 1

Artenreicher Scherrasen (GRR): Wertfaktor 1

Fauna

Im Rahmen der Aufstellungsverfahren der Bebauungspläne Nr. 79 „Am Schlosspark“ und Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung bzw. der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die saP liegt als gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag diesem Umweltbericht als Anlage bei.

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

Avifauna

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

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

Schutzgut Boden

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

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

ihnen verlaufende Niederungen. In diesen Niederungen verlaufen die Nord-, Mittel- und Südradde. Innerhalb der Änderungsfläche herrschen entsprechend der Angaben der bodenkundlichen Standortkarte frische, örtlich wechselfeuchte, sandig-lehmige Böden mit lehmigem Unterboden vor. Die Bodeneigenschaften werden als örtlich schlecht wasserdurchlässig, verbreitet schwach staunass mit einem mittleren Speichervermögen für pflanzenverfügbares Wasser beschrieben⁸.

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

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

Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

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

Oberflächenwasser

Innerhalb der Änderungsfläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

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

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

Schutzgut Luft/Klima

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

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

Schutzgut Landschaftsbild

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

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

3.1.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Änderungsfläche befinden sich keine Kultur- und Sachgüter von erkennbarer, gesellschaftlicher Bedeutung oder eingetragene Natur- oder Baudenkmale.

3.1.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen gemäß § 1 (6) 7 | BauGB zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich

gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die in Bezug auf die dargestellte Bestandssituation gegebenen Wechselwirkungen der Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

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

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

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

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

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

3.2.1 Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

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

3.2.2 Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Schutzgut Landschaftsbild (Eingriffsregelung)

Voraussichtliche Beeinträchtigungen

Nachfolgend werden die schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen einzeln beschrieben und bewertet.

Schutzgut Arten und Biotope

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

Fauna

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

Eingriffsbilanzierung

Die Tabelle 2 - Bestand - gibt einen Überblick über die Flächenanteile und die Wertfaktoren der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen und Infrastruktureinrichtungen und wirkt innerhalb der Änderungsfläche vorhandenen Biotoptypen.

Tab. 2: Eingriffsbilanz - Bestand

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

Tab. 3: Eingriffsbilanz - Planung

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

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

Schutzgut Luft

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

Landschaftsbild

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

Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

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

Tab. 4: Vorkehrungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Schutzgut "Arten und Biotope"

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

Schutzgut "Boden"

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

Schutzgut "Wasser"

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

Schutzgut "Luft"

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

Schutzgut "Landschaftsbild"

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

Ausgleichsmaßnahmen

Infolge der Realisierung des geplanten Baugebietes entstehen nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen. Gemäß § 5 ff NAGBNatSchG i.V.m. § 15 (2) BNatSchG sind die von Eingriffen betroffenen Grundflächen durch Ausgleichsmaßnahmen so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Wie Tabelle 2 zeigt, entsteht planungsbedingt ein Kompensationsbedarf von rund 22.770 Werteinheiten. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 getroffenen Festsetzungen keinen Raum für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bzw. der Änderungsfläche zulassen, sind die Eingriffsfolgen an anderer Stelle möglichst funktionsgerecht zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ersatzmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

Die in der Anlage 2 aufgeführten Wegeseitenräume werden nach den Maßgaben des Merkblattes hergestellt, dauerhaft erhalten und als Kompensationsmaßnahme der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Bebauungsplan Nr. 80 zugeordnet. Die auf den Wegeseitenräumen umzusetzenden Maßnahmen bewirken, in Abhängigkeit von der Anlage einer Hecke, der Pflanzung von Bäumen/Obstbäumen oder der Ansaat von Krautstreifen, eine Aufwertung um 2 (7.133 m² x 2) bzw. 1 Wertstufe (8.739 m² x 1). Insgesamt bewirken die Maßnahmen eine Aufwertung von 23.005 WE, so dass der Eingriff in Höhe von 22.770 WE rechnerisch vollständig kompensiert werden kann.

3.2.3 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

3.2.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander

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

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

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

• neutrale Wirkung + positive Wirkung - negative Wirkung

3.3 Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schiosspark“, 1. Erweiterung verfolgte städtebauliche Entwicklung, würden die teiler-schlossenen Flächen östlich bzw. südlich der vorhandenen Bebauung weiter intensiv, überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Die bestehenden Nutzungskonflikte (Wohnen/Intensivlandwirtschaft) würden weiter bestehen bleiben. Wenn die aus naturfachlicher Sicht geringwertigen Biotopstrukturen am Ortsrand von Sögel nicht für Wohnbauzwecke entwickelt würden, müsste aufgrund der Nachfrage nach Baugrundstücken in absehbarer Zeit eine andere, eventuell wertvollere Freifläche für die notwendige Bereitstellung von Wohnbauflächen in Anspruch genommen werden.

3.4 Untersuchung von Planungsalternativen

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

4. Methodik in der Umweltprüfung

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

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

Planung: Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme, die Ergebnisse der saP und die für die Flächen im Bebauungsplangebiet getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung bzw. die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes.

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

§ 4 c BauGB legt fest, dass die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Realisierung ihrer Bauleitpläne auftreten, zu überwachen haben. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung bzw. der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes festgelegten Kompensationsmaßnahmen sind in regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren.

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

6. Zusammenfassung

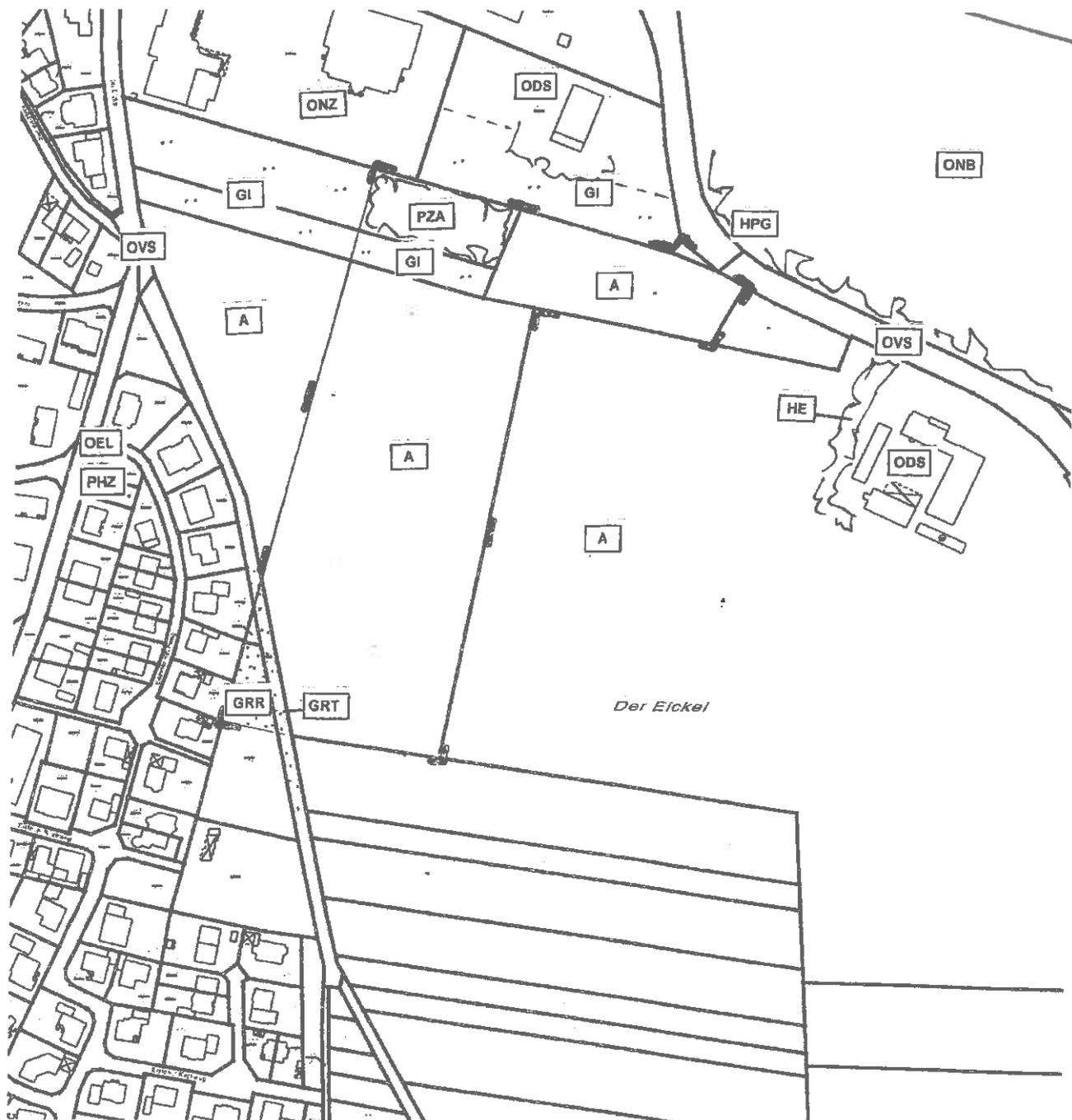
Die mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. dem Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“, 1. Erweiterung verfolgte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen untersucht. Entspre-

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

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 22.770 Werteinheiten). Hierfür stehen im Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel ausreichend große Flächen zur Verfügung. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Hecken/Baumpflanzungen und die Ansaat von Krautstreifen in Wegeseitenräumen) verbleiben infolge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 80 bzw. der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und es Landschaftsbildes.

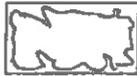
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung trägt zur Minimierung der zu erwartenden Bodenversiegelung die streng bedarfsgerechte Begrenzung der zulässigen Versiegelung, aber auch die Zulässigkeit von flächensparenden Bauweisen (Doppelhäuser) und die Ausweisung von relativ kleinen Grundstücken bei. Dies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

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



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

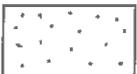
Planzeichenerklärung



Gehölzbestand/Hecke/Wald



Grünland



Rasen

Biotoptypen



Acker



Intensivgrünland



Artenreicher Scherrasen



Trittrassen



Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs



Standortgerechte Gehölzpflanzung



Neuzeitlicher Ziergarten



Sonstige Grünanlage ohne Altbäume



Verstädtertes Dorfgebiet/Einzelhof



Locker bebautes Einzelhausgebiet



Schloss Clemenswerth



Schule/Sporthalle



Straße

- Bestandsaufnahme (August 2015) -

Planungsgemeinschaft Lehmhaus und Buhr, Sögel/Leer



unmasstäblich

Anlage 2: Kompensationsmaßnahmen

Auflistung der Flurstücke, die in das Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel aufgenommen wurden und auf denen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 bzw. der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden (vgl. Text auf Seite 15 unter Punkt Ersatzmaßnahmen).

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

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

Merkblatt der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland

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

Anlass:

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

Grundsätzlich anerkennungsfähig sind:

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

Grundsätzlich nicht anerkennungs-fähig sind:

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

Voraussetzungen für eine Anerkennung:

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

Zusätzlich bei

a) Variante „(Obst-)Baumreihe“:

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

b) Variante „frei wachsende Hecke“:

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

c) Variante „freie Sukzession“:

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

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

- Weitere Pflegemaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bilanzierung der Aufwertung:

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

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

Aufwertung um 2 Werteinheiten (WE) auf WF 3:

- Variante a) und b)

Aufwertung um 1 WE auf den WF 2:

- Variante c)

Landkreis Emsland

Der Landrat

Stand: 04.09.2012

Anhang 1:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

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

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

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

1. Einleitung :

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

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

2. Habitatausstattung der Eingriffsfläche, Gebietsbeschreibung:

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

11= Äcker

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

3. Säugetiere :

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

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

4. Europäische Brutvogelarten :

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

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

	Planungsfläche	Umgebung der Planungsfläche
Schafstelze = St	1	0
Schwanzmeise = Sm	0	1
Amsel = A	0	6
Mönchsgrasmücke = Mg	0	2
Buchfink = B	0	3
Zaunkönig = Z	0	2
Ringeltaube = Rt	0	3
Blaumeise = Bm	0	1
Kohimeise = K	0	1
Stieglitz = Sti	0	2
Dohle = D	0	1
Star = S	0	3
Hausrotschwanz = Hr	0	2
Türkentaube = Tt	0	2
Haussperling = H	0	2
Zilpzalp = Zi	0	1
Grünfink = Gf	0	1

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

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

5. Reptilien =

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

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

6. Amphibien =

Wechselkröte = Fehlt im westlichen Niedersachsen

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

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

7. Fische und Rundmäuler =

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

8. Farn – und Blütenpflanzen =

Farn – und Blütenpflanzen sind nach der Habitatausstattung des Planungsgebietes gemäß dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten nicht zu erwarten **Somit bestehen aus der Sicht der Farn – und Blütenpflanzen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem geplanten Bau**

9. Moose = In Niedersachsen keine relevanten Arten

10. Flechten = In Niedersachsen keine relevanten Arten

11. Pilze = In Niedersachsen keine relevanten Arten

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

13. Hautflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten

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

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

16 = Echte Netzflügler = In Niedersachsen keine relevanten Arten

17 = Springschrecken = In Niedersachsen keine relevanten Arten

18 = Webspinnen = In Niedersachsen keine relevanten Arten

19 = Krebse = In Niedersachsen keine relevanten Arten

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

21 = Stachelhäuter = In Niedersachsen keine relevanten Arten

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



Samtgemeinde Sögel

Landkreis Emsland

119. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB



1. Ziel der Planung

Mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Samtgemeinde Sögel das Ziel, den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Schlosspark“ planungsrechtlich vorzubereiten. Die Gemeinde Sögel beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand zwischen der „Werter Straße“ im Osten und der Straße „Im Eickel“ im Westen auf derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Wohngebiet zu entwickeln. Das der Planung zugrunde liegende Erschließungskonzept sieht eine Realisierung in zunächst zwei Bauabschnitten vor. Der 1. Bauabschnitt umfasst ca. 22 Grundstücke, die über die Straße „Im Eickel“ erschlossen werden. Für die planungsrechtliche Absicherung des 1. Bauabschnittes befindet sich derzeit der Bebauungsplan Nr. 79 „Am Schlosspark“ in Aufstellung. Die Flächen des 1. Bauabschnittes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellt.

Im Hinblick auf die bestehende und die in den nächsten Jahren zu erwartende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll nunmehr der 2. Bauabschnitt über die 119. Flächennutzungsplanänderung initiiert werden und über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung planungsrechtlich abgesichert werden. Über den 2. Bauabschnitt sollen weitere ca. 37 Wohnbaugrundstücke entwickelt werden.

Die eingeleitete Siedlungsentwicklung im Bereich „Am Schlosspark“ dient der Deckung des kurz- und mittelfristig zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes in der Gemeinde Sögel. Die kurzfristige Nachfrage kann über die im Gemeindegebiet noch zur Verfügung stehenden Baugrundstücke, derzeit maximal 26 Baugrundstücke, gedeckt werden.

Entsprechend der im wirksamen Flächennutzungsplan westlich angrenzend an die Änderungsfläche dargestellten und auch realisierten Wohnnutzung, wird die Änderungsfläche im Rahmen der 119. Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Hierdurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken in zentrumsnaher Lage in bedarfsgerechtem Umfang geschaffen.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich der 119. Flächennutzungsplanänderung dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft maßgeblichen Fakten werden in ausführlicher Form im Umweltbericht, der der Begründung als Anlage beigefügt wird, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die Bestandssituation innerhalb der Änderungsfläche, enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und stellt die in die Bauleitplanung zu übernehmenden Kompensationsmaßnahmen dar.

Der Samtgemeindeausschuss hat am 10.12.2014 den Beschluss zur Durchführung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 80 „Am Schlosspark“; 1. Erweiterung wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) 1 BauGB aufgestellt.

2. Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 17.03.2015 durch Zusendung der Planunterlagen mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.04.2015.

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

Der **Landkreis Emsland** wies im frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hin, dass gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB die Möglichkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden sollte (Begründungsgebot). Dabei sollten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können (Ermittlungsgebot). Verlangt wurde durch dieses ergänzende Ermittlungsgebot, dass die Gemeinde in der Begründung besonders darlegt, wie sie sich mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt hat und welche Gründe sie hat, dennoch im Außenbereich auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu planen. Entsprechend dieser Forderung wurde ein Nachweis über bestehende Bebauungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet Sögels geführt und die mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes initiierte Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen sowohl in der Begründung als auch im Umweltbericht begründet dargelegt.

Darüber hinaus wurde gefordert, den infolge der 119. Änderung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft (§ 14 Bundesnaturschutzgesetz) nach dem Naturschutzrecht abzuarbeiten und zu kompensieren. Dabei wäre neben der üblichen detaillierten Erfassung der Biotoptypen und der Erstellung einer Eingriffsbilanzierung unter Berücksichtigung der angrenzenden Biotoptypen auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen und die Liste der streng geschützten Arten in Niedersachsen (Stand: 01.11.2008) abzuprüfen. Diese Forderungen wurden im Rahmen der Erstellung der 119. Flächennutzungsplanänderung vollständig erfüllt.

Das vom Landkreis Emsland im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geforderte Entwässerungskonzept wurde erarbeitet und wurde Bestandteil der Bauleitplanung.

Bezüglich des Denkmalschutzes wurde darauf hingewiesen, dass hinsichtlich des Umgebungs-schutzes der benachbarten „Schlossanlage Clemenswerth“ keine denkmalrechtlichen Bedenken bestehen. Die Anbindung des Baugebietes an die Werlter Straße wäre mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wurde hingewiesen. Die Belange des Denkmalschutzes wurden berücksichtigt, die notwendigen Hinweise Bestandteil der Planung.

Seitens des **Wasserverbandes Hümmling** wurde darum gebeten, bei der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, einen Mindestabstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten Wasserleitungen insbesondere mit Baumben-

pflanzungen einzuhalten. Die Maßgaben werden im Rahmen der Erschließungsarbeiten, wenn möglich oder erforderlich, beachtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bezüglich der allgemeinen Ziele und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung wurde im Rahmen einer Bürgersprechstunde am 16.04.2015 durchgeführt. Der Termin wurde von der Öffentlichkeit nicht in Anspruch genommen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

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 wurde in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschließlich 07.10.2015 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Zusendung der Planzeichnung mit der Begründung inklusive Umweltbericht.

Nach Abstimmung mit dem **Landkreis Emsland** wurde der Nachweis über bestehende Bebauungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet Sögels noch um eine detaillierte und aktuelle Aufstellung ergänzt; diese wurde Bestandteil der Begründung.

Aus naturschutzfachlicher Sicht wurde im nordöstlichen Plangebiet entlang der Werlter Strasse (L 53) - zwischen dem neuen Wohngebiet und der Werlter Straße - ein zwanzig Meter breiter Puffergürtel in Form einer Anpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen angeregt. Die geforderte Anpflanzung betrifft ein Grundstück südöstlich der Einmündung der Planstraße A in die Werlter Straße. Aus Gründen der Freihaltung der erforderlichen Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Planstraße A in die L 53, wird auf eine Festsetzung eines Puffergürtels in Form einer Gehölzpflanzung im Bereich dieses Grundstückes verzichtet. Die Gemeinde Sögel beabsichtigt zukünftig die sich nach Südosten anschließenden Freiflächen entlang der Werlter Straße in die Siedlungsentwicklung mit einzubeziehen. Im Rahmen dieser Planungen möchte die Gemeinde Sögel die Anregung zur Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Werlter Straße aufgreifen.

Nach Abstimmung mit dem Landkreis Emsland können die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen über Flächen und Maßnahmen des Wegeseitenprogramms kompensiert werden. Die Abstimmung der einzelnen Kompensationsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde wurde durchgeführt und die geforderte detaillierte Aufstellung und Berechnung der Einzelmaßnahmen Bestandteil der Planung.

Aus Gründen des Artenschutzes (Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) sei zu gewährleisten, dass die Bauflächenvorbereitungen (wie z.B. Abschieben von Oberboden usw.) außerhalb der Brutzeit, also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 15. Juli, durchgeführt werden. Der Hinweis wird im Rahmen der Baugebietserschließung beachtet.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die für die Beurteilung der Belange des Umweltschutzes maßgeblichen Fakten sind in ausführlicher Form im Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Der Umweltbericht beschreibt detailliert die dortige Bestandssituation, und enthält die Ausarbeitungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Im Hinblick auf die Inanspruchnahme potentiell wertvoller Flächen (Freiflächen in Orts-

randlage) wurde zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Belange des Naturhaushaltes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die mit der 119. Flächennutzungsplanänderung verfolgte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen untersucht. Entsprechend dem Ziel der Samtgemeinde Sögel, eine nachhaltige Siedlungsentwicklung voranzubringen, dient die bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Änderungsbereich einer städtebaulich sinnvollen Abrundung im Gemeindegebiet Sögels. Die Planung nimmt anthropogen stark überformte, in unmittelbarer Siedlungsnähe gelegene, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch (Abrundung der Ortslage) und vermeidet damit Eingriffe in hochwertige Natur- und Landschaftsräume.

Durch die bauliche Inanspruchnahme zuvor unversiegelter, vegetationsbedeckter Flächen entstehen erhebliche Beeinträchtigungen, für die Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen benannt werden. Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 80 keine Flächen für die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehen, findet die Eingriffskompensation in Übereinstimmung mit § 1 a (3) BauGB außerhalb des Plangebietes statt (Kompensationsdefizit von rund 22.770 Werteinheiten). Hierfür stehen im Wegeseitenprogramm der Gemeinde Sögel ausreichend große Flächen zur Verfügung. Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen (Anlage von Hecken/Baumpflanzungen und die Ansaat von Krautstreifen in Wegeseitenräumen) verbleiben infolge der Realisierung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und es Landschaftsbildes.

Artenschutz

Die zur 119. Flächennutzungsplanänderung erstellte saP kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken hinsichtlich der geplanten Bebauung bestehen.

Immissionen

Verkehrsimmissionen: Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen. Da erheblich lärmemittierende Nutzungen in der zu beurteilenden Umgebung der Änderungsfläche nicht vorhanden sind, ergeben sich aus schalltechnischer Sicht keine Einschränkungen für die geplante Wohnbebauung. Unter Berücksichtigung der bedarfsgerechten Größe des geplanten Wohngebietes, ist der durch den zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr verursachte Verkehrslärm im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als verträglich einzustufen.

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

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

Entsprechend den Maßgaben der Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) sind die von in einem Radius von 600 m um die geplante Wohnbebauung herum vorhandenen, landwirtschaftlichen Betriebe erzeugten Geruchsimmissionen zu beurteilen. Die Entfernung zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb (Werlter Straße 8) beträgt rd. 500 m. Weitere Betriebe südlich der Umgehungsstraße (L 53) sind in Entfernungen von rd. 750 bzw. 850 m vorhanden. Aufgrund der Tatsache, dass die derzeit vorhandene Wohnbebauung einen geringeren Abstand zu allen aufgeführten Tierhaltungsanlagen einhält als die geplante, ist davon auszugehen, dass auf die Änderungsfläche keine unzumutbaren Geruchsimmissionen einwirken. Die Wohnbauflächenentwicklung stellt daher auch keine Einschränkung bezüglich evtl. zukünftiger betrieblicher Umgestaltungen der vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe dar.

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

4. Abwägungsvorgang

Die Durchführung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes fördert unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft die Fortentwicklung der Gemeinde Sögel und berücksichtigt die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Nachteilige Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt und die Belange von Natur und Landschaft sind zu erwarten. Unter Vermeidungsaspekten ist die Standortwahl herauszuheben. Durch die Inanspruchnahme von aus Sicht von Natur und Landschaft überwiegend geringwertigen Flächen am Rand der im Zusammenhang bebauten Ortslage, werden eine weitere Zersiedelung der Landschaft und die Inanspruchnahme sensibler Außenbereichsflächen vermieden. Die Kompensation der durch die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe erfolgt auf Kompensationsflächen des Wegeseitenprogramms der Gemeinde Sögel. Die Belange der Landwirtschaft und des Denkmalschutzes werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel ist somit am 12.11.2015 beschlossen worden.

Sögel, den **22. März 2016**


.....
Samtgemeindebürgermeister

Nachrichtlich: Gesamtbetrag

– der Einzahlungen des Finanzhaushaltes	14.747.300 €
– der Auszahlungen des Finanzhaushaltes	15.681.600 €

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen werden nicht veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem im Haushaltsjahr 2016 Liquiditätskredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 2.375.000,00 € festgesetzt.

§ 5

Der Hebesatz für die Bemessung der Samtgemeindeumlage wird auf 19,0 % der Steuerkraftzahlen der Grundsteuer A, der Grundsteuer B, der Gewerbesteuer und des Gemeindeanteils an der Einkommensteuer der Mitgliedsgemeinden festgesetzt.

Sögel, 11.02.2016

SAMTGEMEINDE SÖGEL

Wigbers
Samtgemeindebürgermeister

Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2016 wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Die gemäß § 15 Abs. 6 des Niedersächsischen Gesetzes über den Finanzausgleich (NFAG) in Verbindung mit § 111 Abs. 3 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am 10.03.2016 unter dem Aktenzeichen 202-15-2/10 erteilt worden.

Der Haushaltsplan liegt nach § 114 Abs. 2 NKomVG in der Zeit vom 04.04.2016 bis zum 12.04.2016 im Rathaus der Samtgemeinde Sögel, Zimmer 37, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Sögel, 17.03.2016

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindebürgermeister

130 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Sögel); Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Landkreis Emsland hat die vom Rat der Samtgemeinde Sögel in seiner Sitzung am 12.11.2015 beschlossene 119. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Verfügung vom 11.03.2016 – Aktenzeichen: 65-610-523-01/119 – gemäß § 6 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Teilfläche östlich der Ortslage der Mitgliedsgemeinde Sögel und wird zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



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

Die genehmigte Fassung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung liegt ab sofort unbefristet während der Dienststunden bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Ludmillenhof, Fachbereich Bauwesen, Zimmer 47, 49751 Sögel, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

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

Sögel, 22.03.2016

SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindebürgermeister

131 Gemeinde Spelle – Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1 „An der Landstraße – Neuaufstellung (ehem. Gemeinde Venhaus)“; Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Der Rat der Gemeinde Spelle hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 den Bebauungsplan Nr. 1 „An der Landstraße – Neuaufstellung (ehem. Gemeinde Venhaus)“ einschließlich der enthaltenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sowie der Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB.

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