

Gemeinde Börger
Landkreis Emsland

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 9 'Sport- und Freizeitpark'

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
 - 4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet
 - 4.3 Angrenzende Nutzungen
5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde
6. Erschließung und Versorgung
 - 6.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 6.2 Ruhender Verkehr
 - 6.3 Verkehrssicherheit
 - 6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 6.6 Energieversorgung
 - 6.7 Brandschutz
 - 6.8 Immissionsschutz
 - 6.9 Landschaftsschutz/Landschaftspflege
7. Bauliche und sonstige Nutzung
8. Planungsstatistik
9. Planverwirklichung und Kosten
10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
11. Beteiligung der Bürger
12. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt nördlich der bebauten Ortslage, östlich der Landesstr. 51 (L 51)/'Waldstraße', am Ortsausgang Richtung Surwold/Papenburg. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die Gemeinde Börger verfügt lediglich über ein geringes Angebot an Sportflächen. Vorhanden sind ein Sportplatz östlich der L 62/Neubürger Straße bzw. nördlich des Herbergsweges sowie eine Schießsportanlage mit Schützenplatz südlich des vorliegenden Planungsgebietes. Dies bedeutet, daß die wenigen sportlichen Angebote, aufgrund steigender Freizeit und wachsendem Interesse an sportlicher Betätigung, dringend erweitert werden müssen. Auf das Planungserfordernis ist im Erläuterungsbericht zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel bereits eingegangen worden. Die ausführliche Standortdiskussion wird daher an dieser Stelle nicht wiederholt.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden weiterhin folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Konzentration der sportlichen Einrichtungen und Anlagen in einem großzügigen Komplex aus städtebaulichen Gründen
- Schaffung eines breiten Freizeitangebotes zur Verbesserung des Freizeit- und Erholungswertes der Gemeinde
- Klärung aller mit dem geplanten Sport- und Freizeitpark in Zusammenhang stehenden planungsrechtlichen Fragen wie Immissionsschutz etc.
- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine sinnvolle Errichtung von Bauvorhaben unter Festsetzung aller erforderlichen städtebaulichen Zielvorstellungen
- Aufstellung eines Bebauungsplans, der den Anforderungen eines 'qualifizierten' Bebauungsplan gem. § 30 BBauG entspricht.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich. In bestehendes Planungsrecht wird daher nicht eingegriffen.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Für die Gemeinde bindende planerische Leitlinien sind somit nicht zu berücksichtigen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Bis auf kleinere Einzelflächen befindet sich das Planungsgebiet im Eigentum der Gemeinde. Z. Zt. werden die letzten Verhandlungen zum Erwerb der restlichen Flächen geführt.

4.2 Vorhandene Nutzungen im Planungsgebiet: Das Planungsgebiet ist überwiegend mit Wald bestanden, tlw. aber auch als Ödland zu bezeichnen. Rechtlich handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Lediglich der westliche Teil des Flurstücks 39/22 und das Flurstück 1/6 sind nicht bewaldet. Es handelt sich um einen Teil des Schützenplatzes, auf dem das örtliche Schützenfest und sonstige Großveranstaltungen stattfinden.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Westlich des Planungsgebietes verläuft die L 51, an die sich Wohnbebauung anschließt. Südlich schließt das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 'Nördliche Bauerntannen' an, das mit eingeschossigen, freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist. Auf dem östlichen Teil des Flurstücks 39/22 steht das vor einigen Jahren errichtete Schützenhaus. Das übrige Flurstücksteil wird als Schützenplatz genutzt. Östlich des Tannenweges an der Ostgrenze des Planungsgebietes schließt ebenfalls Wohnbebauung an. Nördlich an die vorgesehene Sportfläche grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes an.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1981 ist der Samtgemeinde Sögel u. a. der Entwicklungsschwerpunkt 'Erholung' zugewiesen worden. Gemeinden im Sinne dieses Programms sind die für den Flächennutzungsplan zuständigen Gemeinden und Samtgemeinden. Da Börger zur Samtgemeinde Sögel gehört, kann auch hier dieser Schwerpunkt zur Entwicklung kommen.

Laut Raumordnungsprogramm soll durch die besondere Entwicklungsaufgabe 'Erholung', die Sicherung und Entwicklung von Erholungseinrichtungen an ausgewählten Standorten gewährleistet werden. Da sportliche Einrichtungen ausnahmslos dem Erholungssektor zuzuordnen sind, fügt sich der vorliegende verbindliche Bauleitplan in die raumordnerischen Planungsziele ein.

Das Planungsgebiet ist in der genehmigten 21. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' dargestellt. Bei den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um die Zulässigkeit von Flächen und baulichen Einrichtungen die sportlichen Zwecken dienen. Das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BBauG ist somit gewahrt.

Die Gemeinde Börger ist in das Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Ein entsprechender Dorferneuerungsplan befindet sich z.Zt. in der Aufstellungsphase.

Die Dorferneuerungsplanung soll u.a. insbesondere dazu beitragen, Anstöße für eine langfristige sinnvolle Dorfentwicklung und für weitere private und öffentliche Investitionen zu geben. Diese Zielsetzung wird auch mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 verfolgt.

Landwirtschaftliche Betriebe werden von der vorliegenden Bauleitplanung nicht negativ betroffen. Es liegen weder landwirtschaftliche Betriebe in der Nähe noch werden der Land- und Forstwirtschaft wertvolle Flächen entzogen. Durch eine Verbesserung des Erholungs- und Freizeitwertes der Gemeinde bieten sich vermutlich für die landwirtschaftlichen Betriebe Möglichkeiten, zusätzliche

Einnahmequellen auf dem Freizeitsektor zu nutzen (z.B. Ferien auf dem Bauernhof). Ein Zielkonflikt zwischen Dorferneuerungsplanung und vorliegender Bauleitplanung ist daher nicht erkennbar.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Der Sport- und Freizeitpark wird in erster Linie von Westen über die Waldstraße und von Osten über den Tannenweg erschlossen. Beim Tannenweg handelt es sich um eine Gemeindestraße, so daß die Anlage von Zufahrten nach Bedarf möglich ist.

Bezüglich der Anbindung an die L 51 wurden spezielle Festsetzungen im Zusammenhang mit der Erschließung der Sportfläche getroffen. Der vorhandene Schützenplatz ist von der L 51 her erschlossen. Diese befestigte Anbindung soll künftig den Anschluß an die Landesstraße bilden. Die vorhandene Zufahrt ist eingemessen und als Einfahrtsbereich festgesetzt worden. Entlang der gesamten Westgrenze wurde ein Zu- und Abfahrtsverbot als 'Bereich ohne Ein- und Ausfahrt' festgesetzt. Die Schaffung weiterer direkter Zuwegungen zur L 51 ist somit unzulässig.

Folgende Auflagen des Straßenbauamtes Lingen sind aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu berücksichtigen.

- 1) Die verkehrliche Erschließung des Sportgeländes von der L 51 darf nur über die am Südrand des Geltungsbereiches vorhandene Zuwegung zum Schützenplatz erfolgen. Weitere unmittelbare Zufahrten zur L 51 dürfen nicht hergestellt werden. Im übrigen ist das Gelände von dem rückwärtigen Tannenweg zu erschließen.
- 2) An der Zuwegung zur L 51 sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 260 m auf der L 51 und 20 m auf der Zuwegung von jeder Bebauung, jedem Bewuchs und sichtbehindernden Gegenständen mit mehr als 80 cm Höhe über Fahrbahnoberkante der Landesstraße dauernd freizuhalten.

- 3) Entlang der L 51 ist das Sportgelände fest und lückenlos einzufriedigen. Im Bereich des freizuhaltenen Sichtdreieckes darf die Einfriedigung nicht höher als 80 cm sein.
- 4) Die im Plan gekennzeichnete 20 m tiefe Bauverbotszone darf nur gärtnerisch oder landschaftsgestalterisch genutzt werden. Außerhalb des freizuhaltenen Sichtdreieckes ist die Fläche zweckmäßig so zu bepflanzen, daß ein wirksamer Sichtschutz zwischen Landesstraße und Sportgelände entsteht.
- 5) Innerhalb des Sportgeländes sind ausreichende Parkflächen herzustellen.

Die innere Erschließung wird nicht festgesetzt. Da es sich insgesamt um Gemeindeeigentum handelt erübrigt sich die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen oder von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Die Erschließung wird bei der Detailplanung geregelt.

6.2 Ruhender Verkehr: Zur Beurteilung des Bedarfs an Abstellplätzen für PKW wurde eine Ermittlung an Hand des 'Musterentwurfs für Verwaltungsvorschriften über Stellplätze und Garagen' in der Fassung vom Oktober 1973, mit Änderung vom Februar 1977 durchgeführt. Diese Bedarfsermittlung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Aufgrund der o.g. Richtlinie ergibt sich für die im Planungsgebiet vorgesehenen sportlichen Einrichtungen und Anlagen folgender Bedarf:

im westlichen Teil:

a) Sportplatz mit Tribüne :	75 Stellplätze
b) Ausweichsplatz :	44 Stellplätze
c) Sporthalle :	45 Stellplätze
d) Tennisplätze :	<u>16 Stellplätze</u>
	Summe: 180 Stellplätze
	=====

im östlichen Teil:

a) Dressurplatz	:	10 Stellplätze
b) Springreitplatz	:	22 Stellplätze
c) Voltigierplatz	:	6 Stellplätze
d) Reithalle	:	<u>33 Stellplätze</u>
Summe:	:	71 Stellplätze
=====		

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Stellflächen können im westlichen Teil 76 und im östlichen Teil 36 PKW abgestellt werden.

Die vorstehende Ermittlung des Stellplatzbedarfs geht von einer gleichzeitigen Nutzung aller Einrichtungen und Anlagen aus, die in der Realität nicht oder kaum eintreten wird. Der Gemeinderat hält das vorgesehene Angebot für ausreichend. Sofern im westlichen Teil ein kurzfristiger Spitzenbedarf auftreten sollte der die Anzahl von 76 Stellplätzen übersteigt, steht auf dem Schützenplatz ausreichend Stellfläche zur Verfügung. Lediglich anlässlich des jährlichen Schützenfestes, wenn der Schützenplatz anderweitig genutzt wird, können Engpässe auftreten. In jedem Fall stehen dann aber die bisher nicht vorhandenen 76 Stellplätze im westlichen Teil des Planungsgebietes zur Verfügung. Gegenüber der heutigen Situation ist dies eine eindeutige Verbesserung. Der Rat ist der Auffassung, daß es nicht vertretbar ist, für diesen jährlich wiederkehrenden Spitzenbedarf Stellplatzfläche anzulegen. In diesem Ausnahmefall steht in der Waldstraße sowie den angrenzenden Gemeindestraßen ausreichend Parkraum zur Verfügung.

Im mittleren Teil des Planungsgebietes wurde eine größere Stellplatzfläche festgesetzt. Diese dient für den ruhenden Verkehr bei besonderen Veranstaltungen wie z.B. bei Reittunieren für Pferdetransporter etc. Außergewöhnliche Verkehrsaufkommen wie bei großen Reitsportveranstaltungen sollen möglichst vom Wohngebiet am Tannenweg ferngehalten werden. Die o.g Stellplatzfläche wird daher ausschließlich von Westerh her erschlossen.

6.3 Verkehrssicherheit: Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde im Bereich der Anbindung der Sportfläche an die L 51 ein Sichtdreieck mit den Schenkel-

Längen von jeweils 260 m auf der L 51 und 20 m auf der geplanten Zufahrt nachrichtlich übernommen. Auch wenn es sich bei der Anbindung nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, hält der Rat die Schaffung und Sicherung guter Sichtverhältnisse für sinnvoll.

6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser von einwandfreier Qualität wird gesichert. Es erfolgt ein Anschluß an das Trinkwasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes 'Hümmling' mit Sitz in Werlte. Über die Verlegung der einzelnen Versorgungsleitungen wird rechtzeitig mit den Versorgungsträger eine Vereinbarung getroffen.

Das geplante Baugebiet befindet sich in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Surwold. Die Schutzgebietsverordnung vom 02.09.80 ist zu beachten. (Prüfung der einzelnen Bauvorhaben z.B. hinsichtlich Öllagerung, Ziffer 10 der Schutzgebietsbestimmungen u.ä.). Die erforderliche Genehmigung ist gegebenenfalls einzuholen, verbotene Handlungen dürfen nicht vorgenommen werden. Eine grundsätzliche Unvereinbarkeit des Vorhabens mit der Schutzgebietsverordnung und dem Grundwasserschutz ist nicht gegeben.

Es sollte - wie nachfolgend dargelegt - das Oberflächenwasser möglichst weitgehend versickert werden. Soweit aber eine gewisse Belastung zu erwarten ist (dies ist für Oberflächenwasser von öffentl. und privaten Verkehrsflächen möglicherweise der Fall) eine Ableitung des Oberflächenwassers in die Vorflut erfolgen. Insbesondere wegen des Wasserschutzgebietes ist dies von Bedeutung. Die vorgesehene Lösung stellt einen Kompromiß zwischen dem Konflikt, wonach einerseits ein möglichst großer qualitativer Schutz erreicht und andererseits keine Verringerung der Grundwasser-Neubildung eintreten soll dar. Hinsichtlich der Düngung der Rasenflächen werden die allgemeinen Grundsätze (Menge und Zeitpunkt) beachtet.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen entsprechenden Kanal an das zentrale Klärwerk in Börger abgeleitet.

Der Bau einer Oberflächenentwässerungsleitung ist wie oben beschrieben nur eingeschränkt vorgesehen da das Oberflächenwasser soweit möglich verrieselt werden soll. Die sandigen Untergrundverhältnisse lassen diese Entsorgungsart geboten erscheinen. Die großflächigen Grün- und Freiflächen bieten ausreichend Raum für die Verlegung eventuell notwendiger Verrieselungsstränge.

Bis zum Bau dieser Kanalisation wird ein hydraulischer Nachweis erstellt. Dann sind die anfallenden Niederschlagsmengen ermittelt. Dabei wird durch die schadlose Ableitung über die unten liegenden Gewässer überprüft. Soweit erforderlich, werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut und in das Grundwasser ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG. Diese Erlaubnis wird rechtzeitig eingeholt.

6.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Das Planungsgebiet wird durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland entsorgt.

6.6 Energieversorgung: Das Gebiet wird an das Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) angeschlossen.

6.7 Brandschutz: Die notwendigen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr sowie dem Brandschutzprüfer des Landkreises Emsland erstellt. Dabei werden alle einschlägigen Vorschriften beachtet.

6.8 Immissionsschutz: In den vergangenen Jahren sind immer mehr Sportanlagen in der Nähe von Wohngebieten oder sogar inmitten von Wohngebieten errichtet worden, weil sie im Grunde genommen einer Verbesserung des Wohnumfeldes und damit einer Erhöhung des Freizeitwertes der auf diese Weise begünstigten Wohnungen dienen. Planung, Errichtung und Ausbau solcher Sportanlagen werden durch das geltende Bauplanungsrecht ausdrücklich zugelassen. Bedingung ist jeweils nur, daß durch die Standortwahl und Ausübung des Sportbetriebes keine unannehmbare Beeinträchtigung der Anwohner hervorgerufen wird.

Ein zentrales Problem stellt in diesem Zusammenhang die Störung von Anwohnern durch Lärmimmissionen dar. Geräusche die von Sportanlagen ausgehen, werden im allgemeinen als lästig empfunden, weil sie meist konstant sind, weil sie sich oft in besonders störender Weise durch wiederkehrende Impulse (z.B. Tennissport) und durch unerwünschten Informationsgehalt hervorheben und weil sie zu Zeiten auftreten, in denen der Nichtbeteiligte sich von seiner Tagesarbeit erholen oder Beschäftigungen nachgehen will, bei denen er möglichst viel Ruhe

Die Lösung dieses Problems ist schwierig, weil zwei wichtige schutzwürdige Interessen aufeinander treffen: auf der einen Seite das Recht auf Entfaltung der Persönlichkeit durch Sportausübung und das damit verbundene Recht des Trägers der Sportanlage auf sinnvolle Verwertung der für den Betrieb erbrachten Investitionen (Art. 2 Abs. 1 GG), auf der anderen Seite das Persönlichkeitsrecht auf Ruhe und Erholung in Verbindung mit dem Recht des Eigentümers auf Nutzung seines Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG). Hierbei haben die betroffenen Belange der Anwohner grundsätzlich dasselbe Gewicht wie die der Sportausübenden.

Bei der Definition des Begriffs 'Lärm' wurde von den Begriffsbestimmungen in der 'Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm' (TA-Lärm) sowie der VDI-Richtlinie 2058 und von § 3 (1) BImSchg mit dem Begriff 'Schädliche Umwelteinwirkungen' (Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen) ausgegangen.

Für die Beurteilung der Frage wann 'erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft' zu befürchten sind, werden die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' vom Mai 1971 herangezogen.

Im Bebauungsplan Nr. 2 'Nördlich Bauerntannen' sowie seiner dazugehörigen rechtskräftigen Änderungen, ist - soweit es sich um Festsetzungen von Wohnnutzungen handelt - allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der BauNVO festgesetzt. Gemäß der o.g. Vornorm DIN 18005, ist in WA-Gebieten ein Planungsrichtpegel von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) zur Nacht einzuhalten.

Für die Beurteilung ist in der Regel am Tage der Zeitraum von 06 bis 22 Uhr, in der Nacht der Zeitraum von 22 bis 06 Uhr bei der Ermittlung des Mittelungswertes, daß eine Benutzung der geplanten Sportanlagen vor 06 Uhr und nach 22 Uhr ausgeschlossen werden kann. Die Gemeinde wird dies nötigenfalls durch eine entsprechende Benutzungsordnung sicherstellen.

Hieraus ergibt sich, daß für die Beurteilung der Mittelungspegel der Planungsrichtpegel von 55 dB (A) zu berücksichtigen ist. Dieser Höchstwert ist an der Grenze zu den jeweiligen Wohngrundstücken einzuhalten. Eine entsprechende Festsetzung ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf die Festsetzung von schallschützenden - aktiven oder passiven - Maßnahmen wird auf der Ebene der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung verzichtet. Dies würde ein externes Lärmgutachten erfordern, welches z.Zt. noch nicht in Auftrag gegeben ist. Der Gemeinderat ist sich der Tatsache bewußt, daß ein solches Gutachten u.U. notwendig sein wird, um die zu erwartenden bzw. tatsächlichen Mittelungspegel zu ermitteln und daraus Art und Umfang der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen abzuleiten.

Schon eine überschlägige Betrachtung der zu erwartenden Mittelungspegel macht deutlich, daß Lärmschutzmaßnahmen vermutlich unumgänglich sein werden: Gemäß einer wissenschaftlichen Untersuchung über Tennisplatzgeräusche, veröffentlicht in Heft 30 der 'Zeitschrift für Lärmbekämpfung' ist in einer Entfernung von 50 m und einem Ausbreitungswinkel von 0 Grad eine Geräuschemission von 55,1 dB (A) zu erwarten. Da insgesamt 4 Tennisplätze geplant sind, kann nach der allgemeinen Formel, daß eine Verdoppelung des Aufkommens einer Erhöhung des Mittelungspegels um 3 dB (A) bewirkt, von einem überschlägigen Mittelungspegel von ca. 60 dB (A) ausgegangen werden. Die Notwendigkeit zur Lösung dieses Problems mittels Lärmgutachten liegt somit vor.

Die Gemeinde wird alles unternehmen, um den berechtigten Interessen der unterschiedlichen Nutzungen zu entsprechen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. In Zusammenhang mit der Errichtung/Schaffung der geplanten Anlagen werden alle notwendigen Schutzmaßnahmen getroffen.

....

Um u.a. Raum für mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wall) zu sichern, wird nördlich des vorhandenen Wohngebietes entlang der Südseite des Planungsgebietes ein 16-20 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Streifens ist der vorhandene Busch- und Baumbestand zu erhalten. Der Geländestreifen erfüllt zunächst einmal die Funktion eines Grünstreifens der Sichtverbindungen zwischen Sportfläche und Wohngebiet verhindert. Gleichzeitig wird der Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vergrößert.

Nach Auffassung des Gemeinderates ist dies vermutlich hinsichtlich der geplanten Tennisplätze von größter Wichtigkeit. Es wird vermutet, daß von dieser Sportart die meisten Immissionen zu erwarten sind.

Im südwestlichen Plangebiet erstreckt sich der festgesetzte Pflanzstreifen teilweise auf privates Eigentum. Beim Verkauf dieser ehemals gemeindeeigenen Flächen wurde vertraglich gesichert, daß die vorhandene Nutzung erhalten werden muß. Mit der jetzt getroffenen Festsetzung ist dies nun auch planungsrechtlich abgesichert.

Von der Kampfbahn sowie dem Trainings- und Ausweichplatz - jeweils für Leichtathletik und Fußballsport vorgesehen - werden kaum Immissionen erwartet; ebenso wenig von den Reitsportanlagen. Die Reitsportanlage dient lediglich dem örtlichen Bedarf. Benutzungshäufigkeit und -intensität werden daher relativ gering sein. Lediglich einmal pro Jahr richtet der Reitsportverein ein Turnier aus, welches die einzig größere Veranstaltung bleibt. Bei der Lokalisierung der Reitsportflächen (Springreiten, Dressur und Voltigieren) wird die Gemeinde Immissionsgesichtspunkte berücksichtigen. Belästigungen der Wohnnutzung in der Nachbarschaft werden nicht erwartet. Von der geplanten Sport- bzw. der vorgesehenen Reithalle gehen keine direkten Immissionen aus.

Da bezüglich der Tennisplätze möglicherweise an der Umzäunung aktiv immisionsmindernde Maßnahmen erfolgen, wird die Gemeinde vorerst auf die Erstellung eines Lärmgutachtens verzichten.

Der geplante Sport- und Freizeitpark grenzt unmittelbar an das Schießplatzgebiet der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr an. Die vom Schießplatz ausgehenden

Lärmbelastungen sind durch die Nutzer der Sport- und Freizeitanlagen hinzunehmen. Erhebliche Belästigungen des Sportbetriebes bzw. Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Sport- und Freizeitparks werden nicht erwartet.

6.9 Landschaftsschutz/Landschaftspflege: Im Erläuterungsbericht zur genehmigten 21. Änderung des Flächennutzungsplans wurde darauf hingewiesen, daß es vorgesehen ist, die geplanten Sportflächen und -einrichtungen auf der Grundlage eines Grünordnungskonzeptes sinnvoll in die Landschaft einzubinden. Dabei sollen große Teil der geplanten Sportfläche als Waldfläche erhalten und somit auch der heutige Charakter der Fläche - soweit möglich - erhalten werden.

Zur planerischen Sicherung der landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes wurde zusätzlich an der West- und an der Ostseite jeweils ein Pflanzstreifen festgesetzt, innerhalb dessen der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist. Soweit erforderlich und sinnvoll, wird die Gemeinde den vorhandenen Bestand durch zusätzliche Bepflanzung ergänzen.

In der Genehmigungsverfügung zur 21. Änderung des Flächennutzungsplans vom 28.02.1986 ist folgender Hinweis enthalten: "Im aufzustellenden Bebauungsplan für den Änderungsbereich 21.3 - Grünfläche/Sportplatz - ist eine Fläche von mindestens 2 ha als Forstfläche zu erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen." Die im Bebauungsplan festgesetzte 'Fläche für die Forstwirtschaft' hat eine Größe von 2,00 ha. Dem o.g. Hinweis in der Genehmigungsverfügung zur entsprechenden Flächennutzungsplanänderung ist somit Rechnung getragen worden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage der 21. und 25. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel. Darin ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorgesehen. Die notwendigen Maßnahmen werden von der Gemeinde Börger in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt. Hierbei wird auch auf mögliche Windwurfgefahr, Untersonnung und Verhagerung der angrenzenden und zu erhaltenden Bestände sowie einen geeigneten Schutz vor Waldbrand geachtet.

....

Die befestigte Zuwegung zum Schützenhaus ist alleinartig mit Laubbäumen bestanden. Dieser Bestand soll erhalten werden. Aus diesem Grund wurden die Einzelbäume aufgemessen und in der Planzeichnung als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Lediglich ein Baum ist wegen der vorgesehenen Erschließung zu fällen.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

Entsprechend der Planungsabsichten der Gemeinde Börger werden die für sportliche Einrichtungen erforderlichen Flächen als 'öffentliche Grünflächen' mit der Zweckbestimmung 'Sportplatz' festgesetzt. Wie unter Ziffer 6.9 ausgeführt, wird der übrige Berich als 'Fläche für die Forstwirtschaft' gesichert.

Zur Schaffung der notwendigen baulichen Anlagen sind überbaubare Bereiche auszuweisen. Solche Bereiche wurden an drei Standorten für unterschiedliche Anlagen festgesetzt: Im Westen für die Schaffung einer Tribüne, nördlich des Schützenplatzes für die Errichtung einer Sporthalle und westlich des Tannenweg für eine Reithalle.

Die angrenzende vorhandene Bebauung besteht fast ausnahmslos aus eingeschossigen Gebäuden. Diese Entwicklung soll im vorliegenden Planungsgebiet fortgesetzt werden. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung wurden höchstzulässige Grund- und Geschoßflächen festgesetzt, die nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen in jedem Fall ausreichen werden.

8. Planungsstatistik

öffentliche Grünfläche	8,66 ha	=	81,2 %
Fläche für die Forstwirtschaft	2,00 ha	=	18,8 %
Gesamtfläche	10,66 ha	=	100,0 %

....

9. Planungsverwirklichung und Kosten

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978)

Es wird gebeten diese Funde unverzüglich dem Schulverwaltungs- und Kulturamt des Landkreises Emsland als untere Denkmalschutzbehörde sowie der Gemeindeverwaltung zu melden. Der Beginn der Baumaßnahmen ist ebenfalls dem o.g. Amt beim Landkreis Emsland anzuzeigen.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für:

Schmutzwasserkanalisation	ca. 30.000,00	DM	
Regenwasserkanalisation	ca. 60.000,00	DM	
Befestigung der Stellplatz- flächen und Wege	ca. 150.000,00	DM	
Anlage der Kampfbahn	ca. 600.000,00	DM	
Bau der Tribüne	ca. 180.000,00	DM	
Anlage des Trainings- und Ausweichplatzes	ca. 200.000,00	DM	
Anlage der Tennisplätze	ca. 120.000,00	DM	à 60.000,00 DM
Anlage der Reitplätze	ca. 100.000,00	DM	
Bau der Reithalle	ca. 300.000,00	DM	

Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushaltes zur Verfügung gestellt.

10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind, werden frühzeitig gem. § 2 (5) BBauG an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 2 (5) BBauG setzt die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

11. Beteiligung der Bürger

Gem. § 2 a (2) BBauG hat die Gemeinde Bürger die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Die Gemeinde Bürger legt den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

12. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat ~~zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom~~ bis öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung ~~ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses von~~ 19.09.86.

Bürger, den 30.09.86

Möbenjans
.....
Bürgermeister



[Signature]
.....
Gemeindedirektor

Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 9 'Sport und Freizeitpark'

Ermittlung des Stellplatzbedarfes für die Sportanlage an der Waldstraße in
Börger

Gemäß Musterentwurf für Verwaltungsvorschriften über Stellplätze und Garagen
(Fassung Oktober 1973, mit Änderung vom Februar 1977)

Sportplatz mit Tribüne

erforderlich: 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 13.830 m² Sportfläche = 55 Stellplätze
250 Besucherplätze (geschätzt) = 20 Stellplätze
75 Stellplätze

Ausweichsplatz

erforderlich: 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 11.025 m² Sportfläche = 44 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da Ausweichsplatz

Sporthalle

erforderlich: 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 2.250 m² Hallenfläche = 45 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

Tennisplätze

erforderlich: 4 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 4 Tennisplätze = 16 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

Dressurplatz

erforderlich: 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 2.400 m² Sportfläche = 10 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

Springreitplatz

erforderlich: 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 5.400 m² Sportfläche = 22 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

Voltigierplätze

erforderlich: 1 Stellplatz je 250 m² Sportfläche, zusätzlich
1 Stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 1.600 m² Sportfläche = 6 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

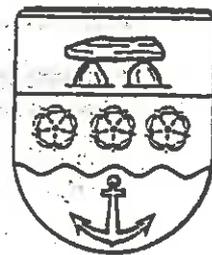
Reithalle

erforderlich: 1 Stellplatz je 50 m² Hallenfläche, zusätzlich
1 stellplatz je 10 - 15 Besucherplätze

geplant : 1.660 m² Hallenfläche = 33 Stellplätze
Besucherplätze vernachlässigt,
da nicht vorgesehen

AMTSBLATT

FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND



Nr. 35	Herausgeber: Landkreis Emsland	15.11.87
--------	--------------------------------	----------

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		433	Bekanntmachung der Gemeinde Herzlake über die Änderung der Rechtslage betreffend alle vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstigen städtebaurechtlichen Satzungen nach dem Bundesbaugesetz sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht	271
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		434	Bekanntmachung der Gemeinde Lähden über die Änderung der Rechtslage betreffend alle vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstigen städtebaurechtlichen Satzungen nach dem Bundesbaugesetz sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht	272
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		435	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Hilkenbrook für das Haushaltsjahr 1987 vom 02.11.87	272
425	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitpark“ der Gemeinde Börger	268	436	Bebauungsplan Nr. 5 - Teil - Änderung Nr. 2 nach § 13 BauGB - Ortsteil Laxten -; Baugebiet: „Stahljanshof“ der Stadt Lingen (Ems)	273
426	Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich Dünen II“ - Teil II - der Gemeinde Börger	269	437	Satzung der Stadt Lingen (Ems) über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen	273
427	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Börger für das Haushaltsjahr 1987 vom 06.11.87	269	438	III. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der III. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Meppen für das Haushaltsjahr 1987 vom 22.10.87	275
428	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Esterwegen für das Haushaltsjahr 1987 vom 30.09.87	270	439	II. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der II. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Neubürger für das Haushaltsjahr 1987 vom 02.11.87	276
429	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Geeste für das Haushaltsjahr 1987 vom 16.11.87	270	440	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Neulehe für das Haushaltsjahr 1987 vom 28.10.87	276
430	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Stadt Haselünne für das Haushaltsjahr 1987 vom 02.11.87	271	441	I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Niederlangen für das Haushaltsjahr 1987 vom 10.11.87	277
431	Bekanntmachung der Samtgemeinde Herzlake über die Änderung der Rechtslage betreffend alle vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstigen städtebaurechtlichen Satzungen nach dem Bundesbaugesetz sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht	271	442	Flächennutzungsplan der Stadt Papenburg - 22. Änderung -	277
432	Bekanntmachung der Gemeinde Dohren über die Änderung der Rechtslage betreffend alle vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Flächennutzungspläne, Bebauungspläne und sonstigen städtebaurechtlichen Satzungen nach dem Bundesbaugesetz sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht	272	443	Bebauungsplan Nr. 45 „Stadtmitte V - B 70“ der Stadt Papenburg	278

444. Bebauungsplan Nr. 85 „Nördlich der Gartenstraße“ - 2. Änderung - der Stadt Papenburg 278
445. Bebauungsplan Nr. 45 „Stadtmitte I - Hauptkanal rechts“ - 9. Änderung - der Stadt Papenburg 279
446. Bebauungsplan Nr. 87/I „Splitting links“ - 1. Änderung - der Stadt Papenburg 279
447. Bekanntmachung über die Änderung der Rechtslage betreffend aller vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Flächennutzungspläne sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht der Samtgemeinde Nordhümmling 280
448. Bekanntmachung über die Änderung der Rechtslage betreffend alle vor dem 01.07.87 bekanntgemachten Bebauungspläne und sonstigen städtebaurechtlichen Satzungen nach dem Bundesbaugesetz sowie gem. § 173 des Bundesbaugesetzes übergeleiteten Pläne und sonstigen baurechtlichen Vorschriften nach früherem Recht der Gemeinde Esterwegen 280
449. I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Spahnharrenstätte für das Haushaltsjahr 1987 vom 12.11.87 280
450. II. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der II. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1987 vom 17.11.87 281
451. II. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der II. Nachtragshaushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 1987 vom 12.11.87 281
452. 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Spelle 282
453. Satzung der Samtgemeinde Werlte über den Anschluß der Grundstücke an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser 282
454. I. Nachtragshaushaltssatzung für den Zweckverband Volkshochschule Lingen für das Haushaltsjahr 1987 284
455. Satzung über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die Wasserversorgung des Zweckverbandes „Wasserbeschaffungsverband Obergrafschaft Bentheim und Umgebung“ (Wasserabgabensatzung) vom 26.11.87, in Kraft ab 01.01.88 284
456. Erste Satzung zur Änderung der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes Obergrafschaft Bentheim und Umgebung vom 08.12.82 vom 26.11.87 287

Nachtrag zu B.

457. Sitzung des Bildstellenbeirates der Kreisbildstelle Lingen 288

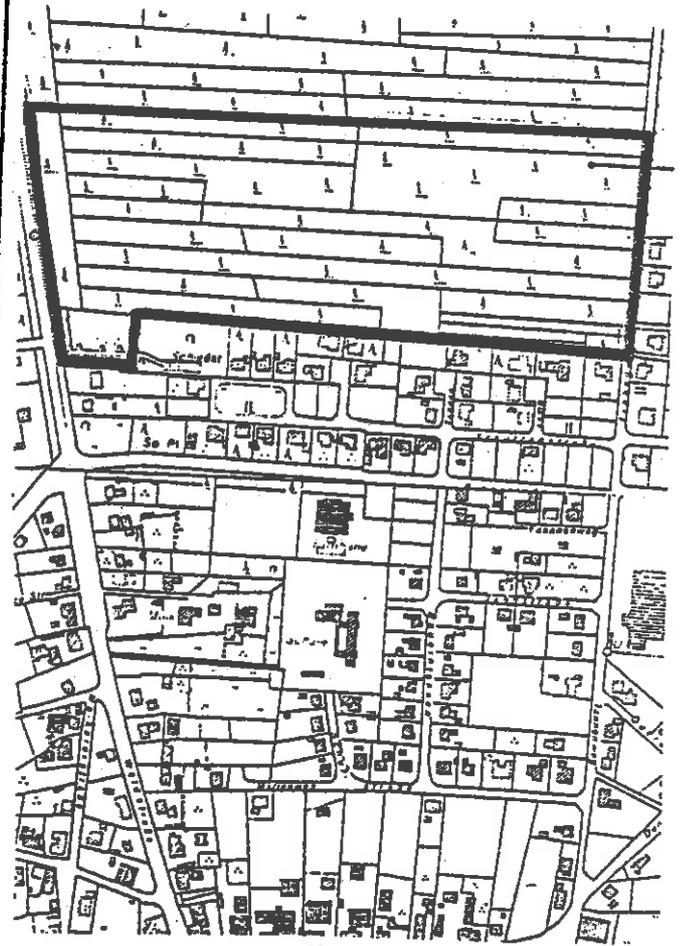
D. Sonstige Veröffentlichungen

D. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände

425 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sport- und Freizeitpark“ der Gemeinde Börger

Der Landkreis Emsland in Meppen hat mit Verfügung vom 12.11.86 (Az.: 65-610-524-13) den vom Rat der Gemeinde Börger am 19.09.86 als Satzung beschlossenen o. a. Bebauungsplan gem. § 11 BBauG genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Börger öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

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

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

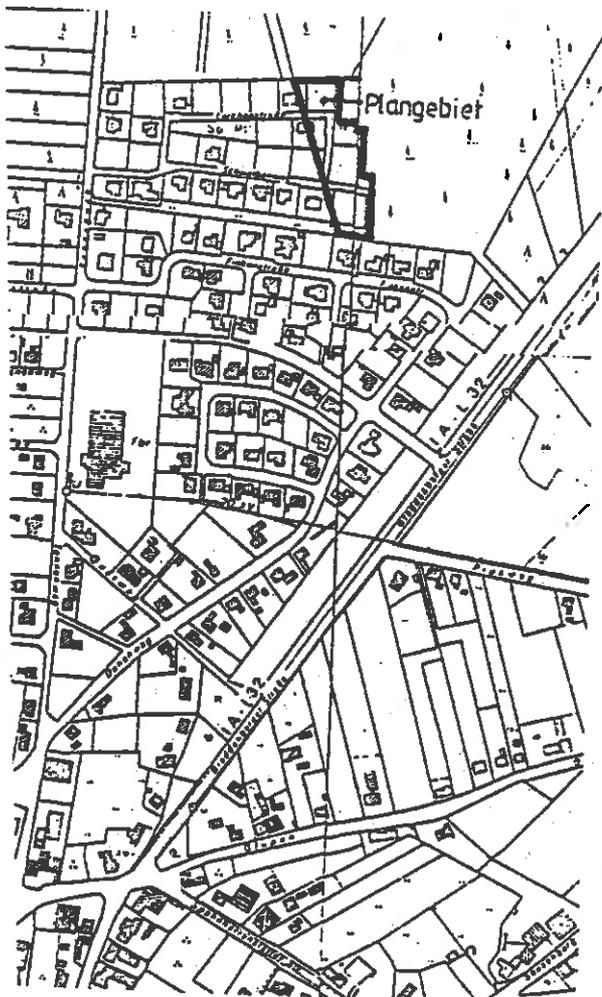
Börger, 30.11.87

GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindedirektor

426 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7 „Nördlich Dünen II“ - Teil II - der Gemeinde Börger

Der Landkreis Emsland in Meppen hat mit Verfügung vom 01.07.86 (Az.: 65-610-524-11) den vom Rat der Gemeinde Börger am 08.05.81 als Satzung beschlossenen o. z. Bebauungsplan gem. § 11 BBauG genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Börger öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich geworden.

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

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, daß eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Börger geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Börger, 30.11.87

GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindedirektor

427 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Börger für das Haushaltsjahr 1987 vom 06.11.87

1. I. Nachtragshaushaltssatzung

Aufgrund der §§ 40 und 87 der Nds. Gemeindeordnung in der z. Z. gültigen Fassung hat der Rat der Gemeinde Börger in der Sitzung am 06.11.87 folgende Nachtragssatzung beschlossen:

§ 1

Mit dem Nachtragsplan werden

	erhöht bzw. vermindert	u. damit der Gesamtbetrag des Haushaltsplanes ein- schl. des Nachtrages gegenüber bisher	nummehr fest- gesetzt auf
	DM	DM	DM
im Verwaltungshaushalt			
die Einnahmen	+ 127 500	1 436 100	1 552 400
	- 11 200		
die Ausgaben	+ 229 000	1 436 100	1 552 400
	- 112 700		
im Vermögenshaushalt			
die Einnahmen	+ 189 500	1 056 000	1 245 500
die Ausgaben	+ 189 500	1 056 000	1 245 500

§ 2

Die Höhe der bisher vorgesehenen Kredite wird nicht geändert.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.