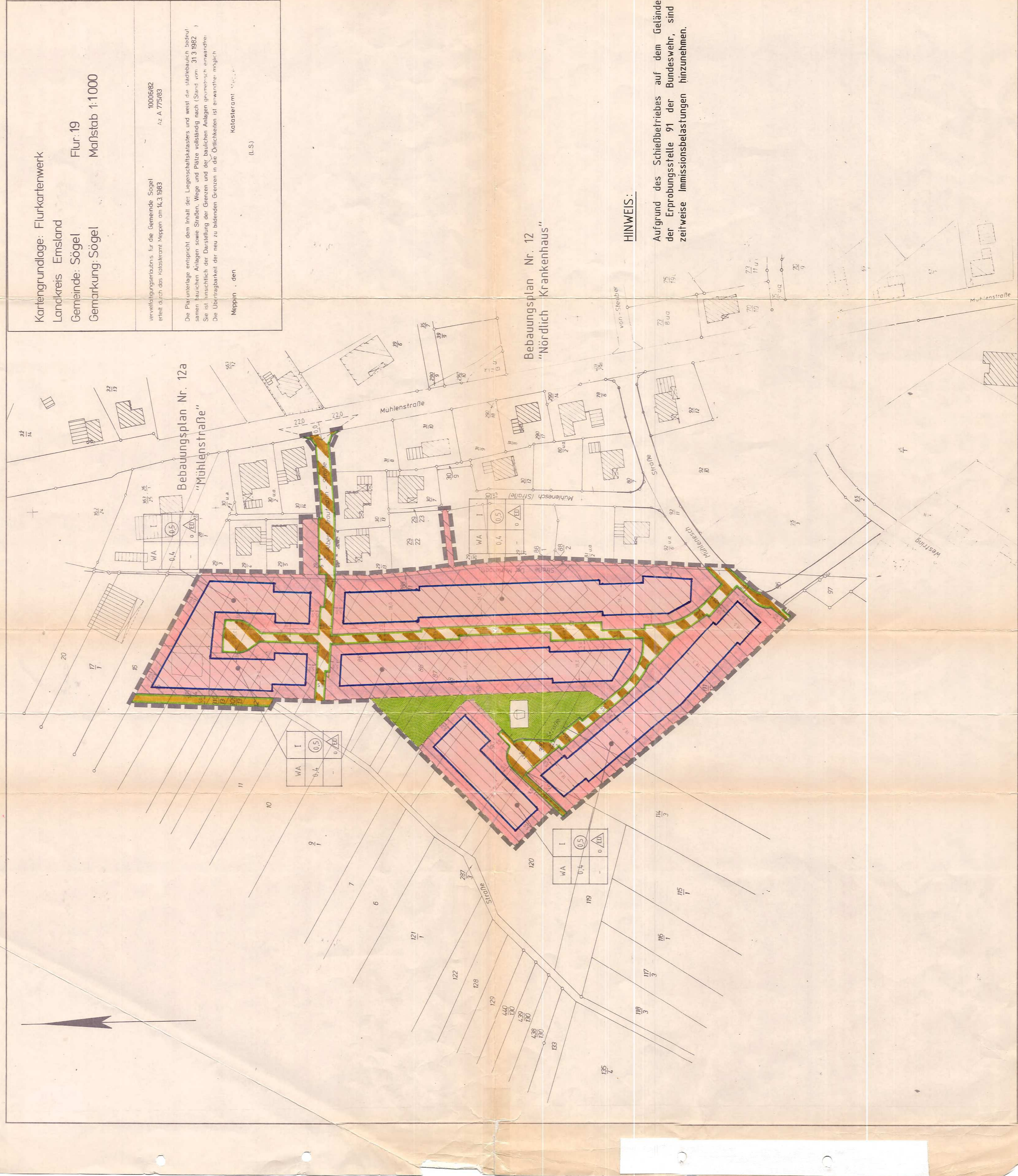




Präambel

Samtgemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 24

"Albert-Trautmann-Straße"

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
 - 4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen
 - 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 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 6.8 Kinderspielplätze
 - 6.9 Immissionsbelastung
 - 6.10 Brandschutz
7. Bauliche und sonstige Nutzung
8. Gestalterische Festsetzungen
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Planungsstatistik
11. Planverwirklichung und Kosten
12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
13. Beteiligung der Bürger
14. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im nördlichen Anschluß der bebauten Ortslage der Gemeinde Sögel, westlich der Mühlenstraße. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung.

2. Anlaß und Ziel der Planung

In der Gemeinde Sögel ist ein akuter Bedarf an Bauplätzen speziell für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern vorhanden. Hierin besteht der eigentliche Anlaß für die vorliegende Bauleitplanung. Reserveflächen, die auf Grund einer verbindlichen Bauleitplanung für eine Bebauung zur Verfügung stehen, sind nicht mehr vorhanden. Die Gemeinde verfolgt daher mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der vorgesehenen Baumaßnahmen zu schaffen. Weitere wesentliche Planungsziele sind:

- Schaffung eines Baugebietes an einem städtebaulich sinnvollen Standort,
- Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen
- Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung, handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Eine von der Gemeinde beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Derartige für die Gemeinde bindende Planungsüberlegungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel sowie in seiner 15. Änderung erfaßt.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Das Planungsgebiet befindet sich zu einem großen Teil im Eigentum der Gemeinde Sögel. Derzeit laufen Grundstücksverhandlungen mit den restlichen Privateigentümern.

4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen: Das Planungsgebiet ist nicht bebaut. Die Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Östlich an das Planungsgebiet grenzt ein nahezu bebautes Wohngebiet an. Bei den vorhandenen Wohngebäuden handelt es sich um eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser. Südlich wird auf Grund eines rechtskräftigen Bebauungsplans ebenfalls eine Wohnbebauung entstehen. Westlich und nördlich angrenzend erstreckt sich landwirtschaftliche Nutzfläche.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewegen sich innerhalb der Entwicklungsmöglichkeiten gem. § 8 (2) BBauG.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes passen sich den überörtlichen Planungszielen an. Im regionalen Raumordnungsprogramm für den Kreis Emsland 1981 ist der Samtgemeinde Sögel die zentralörtliche Bedeutung eines Grundzentrums zugewiesen worden. Die besonderen Entwicklungsaufgaben der Samtgemeinde sind "Wohnen", "Gewerbliche Wirtschaft" und "Erholung". Die Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes entspricht somit regionalplanerischen Zielsetzungen.

6. Erschließung und Versorgung

6.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Die verkehrsmäßige Anbindung des Planungsgebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist durch die vorhandenen Straßen, Mühlensch im Süden und Albert-Trautmann-Straße im nördlichen Bereich gesichert. Beide Straßen münden auf die Mühlenstraße. Diese hat in der nördlichen Verlängerung einen Anschluß an die Sigiltrastraße, die Landstraße (L) 51 und in der südlichen Verlängerung einen Anschluß an die Ortsdurchfahrt, die L 53.

Die Erschließung des Gebietsinneren erfolgt über die festgesetzten Planstraßen. Diese wurden in Linienführung und Querschnittgestaltung nach den planerischen Überlegungen für verkehrsberuhigte Bereiche vorgesehen.

Der spätere Ausbau erfolgt niveaugleich d. h. ohne Hochbord, wobei durch eine entsprechende bauliche Gestaltung des Verkehrsraumes, die Einhaltung der zulässigen Schrittgeschwindigkeit erreicht werden soll.

Innerhalb dieses Bereichs gilt nach der novellierten Straßenverkehrsordnung:

1. Fußgänger dürfen die Straße in ihrer ganzen Breite nutzen, Kinderspiele sind überall erlaubt.
2. Der Fahrzeugverkehr muß Schrittgeschwindigkeit einhalten.
3. Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig müssen sie warten.
4. Die Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
5. Das Parken ist außerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- und Aussteigen, Be- und Entladen.

Diese Vorschrift hebt die Differenzierung der öffentlichen Verkehrsfläche für einzelne Benutzungsarten (Gehweg, Radweg, Fahrbahn) auf.

Die Verlängerung der bisherigen Albert-Trautmann-Straße endet an der Geltungsbereichsgrenze. Damit ist die längerfristige Möglichkeit, der Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung, offen gehalten.

Vom Wendeplatz westlich des Kinderspielplatzes ausgehend, endet ein Fuß- und Radweg an der Geltungsbereichsgrenze. Auch diese Festsetzung wurde auf Grund längerfristiger Überlegungen getroffen.

Die Verbindung vom Mühlensch zum Westring wurde im südlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes, gegenüber älteren planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 stark eingeengt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll überlegt werden, ob hier die Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge durch sogenannte "Schlüsselpoller" gesichert und ansonsten lediglich die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet bleibt. Diese Verbindung birgt die Gefahr, zum sogenannten Schleichweg zwischen dem Gebiet Mühlstraße/Sigiltrastraße und der Wahner Straße, wo zum Beispiel ein Verbrauchermarkt angesiedelt ist, zu werden. Dadurch würde gebietsfremder Verkehr die Wohnqualität am Mühlensch und am Westring reduzieren.

6.2 Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Einstellplätze sind von den Grundstückseigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Um eine einwandfreie Müllabfuhr zu gewährleisten, werden die im Plan festgesetzten Wendeplätze vom ruhenden Verkehr dauernd freigehalten.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden in ausreichender Anzahl innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche angelegt. Dies ist jedoch erst möglich, wenn bekannt ist, wo die späteren Bauherren ihre Grundstückszufahrten anlegen möchten. Die genaue Festlegung der öffentlichen Parkplätze, die durch besondere Pflasterung abgesetzt werden, wird daher in Absprache mit den späteren Grundstückseigentümern bzw. Besitzern erfolgen.

Die Ausbauplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung und bleibt daher späteren Planungsschritten vorbehalten.

6.3 Verkehrssicherheit: Bei der Festlegung der Linienführung der inneren Erschließungsstraßen waren in erster Linie Überlegungen der Verkehrssicherheit ausschlaggebend. Durch die vorgesehenen Versätze der Verkehrsfläche wurden weitreichende Sichtverbindungen unterbrochen. Dies stellt den Versuch dar, überhöhten Geschwindigkeiten entgegenzuwirken.

Die seit dem 01.08.1980 geltenden Vorschriften der Straßenverkehrsordnung schreiben für verkehrsberuhigte Bereiche u.a. vor, daß der Kraftfahrzeugverkehr Schrittgeschwindigkeit einzuhalten hat, so daß sich innerhalb des Planungsgebietes Sichtdreiecke erübrigen.

Lediglich im Bereich Albert-Trautmann-Straße/Mühlenstraße wurden Sichtdreiecke festgelegt. Die Größe wurde nach der Haltesichtweite bemessen. Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen Teil 1: Erschließung (RAST), beträgt die Haltesichtweite bei 20 km/h 10 Meter. Es wurden daher Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 22 Meter auf der Mühlenstraße und 10 Meter auf der Albert-Trautmann-Straße festgesetzt.

6.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Das Planungsgebiet wird an das wasserwirtschaftliche Erschließungsnetz der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird über einen entsprechenden Regenwasserkanal der gemeindlichen Vorflut zugeführt. Dabei werden die Bestimmungen des nieders. Wassergesetzes beachtet. Danach sind für den Bau von Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen Genehmigungen gem. § 42 a erforderlich. Die Ableitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG. Diese wird rechtzeitig bei der zuständigen Behörde eingeholt.

Die Wasserversorgung wird vom Wasserbeschaffungsverband Hümmling mit Sitz in Werlte sichergestellt.

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

Die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes sowie die erste und zweite Bezirksverordnung zur Abfallbeseitigung vom 16.12.1974 bzw. 01.04.1977 werden beachtet. Soweit bei den vorgesehenen Bauvorhaben Hausmüll (einschl. Sperrmüll) und Abfälle aus Industrie, Gewerbe und Handel einschließlich Dienstleistungsbetrieben, die in der jeweils gültigen Fassung der Anlage 2 zum Gem. Rd. Erlaß des MI, des MI, des MS und des MW vom 23.06.1975 (Nds. MBL. S. 81) aufgeführt und nicht mit einem Kreuz (+) versehen sind anfallen, werden diese der Zentraldeponie Dörpen zugeführt.

Soweit Bauschutt, Erdaushub, pflanzliche Abfälle und Abfälle gleicher Art sowie inerte Abfälle anfallen, werden diese auf einer in der 2. Bezirksverordnung genannten Anlage beseitigt.

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

6.7 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs ist bedingt durch die räumliche Nähe zum Ortszentrum sichergestellt. Im Ortszentrum werden alle Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs angeboten.

6.8 Kinderspielplätze: Kinderspielplätze für Kleinkinder sind von den Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

Innerhalb des Planungsgebietes wurde ein Kinderspielplatz festgesetzt. Ohne rechnerischen Nachweis läßt sich erkennen, daß der für die Versorgung des vorliegenden Bebauungsplangebietes in jedem Fall ausreicht. Wie jedoch die Lage der festgesetzten öffentlichen Grünflächen bereits vermuten läßt, ist der Kinderspielplatz zu einem späteren Zeitpunkt für die Versorgung eines größeren Baugebietes vorgesehen.

6.9 Immissionsbelastung: Unzumutbare Immissionsbelastungen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht zu erwarten, so daß auf die Festlegung spezieller Schutzmaßnahmen verzichtet werden kann.

6.10 Brandschutz: Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt.

7. Bauliche und sonstige Nutzung

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Rahmen des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BBauG, wurde die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) getroffen. Auf die Festsetzung WR wurde verzichtet, da der Gemeinderat der Auffassung ist, daß die Nutzungsmöglichkeiten eines WA-Gebietes, die Nutzungsinteressen der späteren Bauinteressenten am ehesten entsprechen wird.

Das Maß der baulichen Nutzungen wurde auf eingeschossige, offene Bauweise begrenzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um die Entstehung eines einheitlichen städtebaulichen Gesamtbildes zu sichern, wurde zweigeschossige Bauweise nicht vorgesehen. Zulässig sind weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5. Dies entspricht dem höchstzulässigen Maß gem. § 17 (1) BauNVO bei eingeschossiger Bauweise.

Im Bereich der Albert-Trautmann-Straße war bisher ein Wendeplatz vorgesehen (Flurstück 29/6 u.a.). Dieser Platz ist nun nicht mehr notwendig. Aus diesem Grund wurde das Gebiet südlich des Flurstücks 29/5 als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Gemeinde wird das nicht mehr als Erschließungsfläche benötigte Grundstücksteil an den Nachbarn verkaufen.

Vom Wendeplatz der Straße Mühlenesch ausgehend, war eine Fuß- und Radwegverbindung zum Mühlenpatt vorgesehen. Der Mühlenpatt ist in der Örtlichkeit nicht mehr erkennbar, so daß darauf verzichtet werden kann. Die bisher geplante Fußwegverbindung wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit dem Ziel, sie zu veräußern. Dieses Teilstück soll dem Flurstück 29/22 zugeschlagen werden.

8. Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 30 BBauG sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die überbaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält, Vorhaben zulässig, wenn sie diesen Festsetzungen nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 handelt, sind daher Bauvorhaben die sich innerhalb der planerischen Festsetzungen bewegen, zulässig.

Die Planungsleitlinie gem. § 1 (6) BBauG, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen ist, bezieht sich auf die funktionale Zuordnung der Ortschaft und Landschaft. Mit Ausnahme der Stellung baulicher Anlagen fallen gestalterische Merkmale wie Dachneigung, Traufenhöhe, Sockelhöhe in den Geltungsbereich der nieders. Bauordnung. Die Zielrichtung der Bauleitplanung ist jedoch weniger das einzelne Bauwerk als vielmehr die Zuordnung von Bauwerken zueinander und das Einfügen von Baugruppen in das Landschaftsbild.

Der Rat der Gemeinde Sögel ist der Auffassung, mit den vorgenommenen planerischen Festsetzungen das Orts- und Landschaftsbild in größtmöglicher Weise berücksichtigt zu haben. Durch die festgesetzte niedrige Grundflächenzahl von 0,4 ist sichergestellt, daß der überwiegende Teil der jeweiligen Grundstücksflächen nicht bebaut werden kann. Zulässig ist außerdem lediglich eingeschossige Bauweise. Wie in den vorhandenen Baugebieten abzulesen ist, wird diese weiträumige Bebauung durch gärtnerische Anlagen und Bepflanzungen der Freiflächen durch die späteren Eigentümer in individueller Form gestaltet werden. Die Entstehung eines ansprechenden Einfamilienhausgebietes dürfte daher in ausreichendem Maße sichergestellt sein. Die Festsetzung weiterer städtebaulicher Gestaltungselemente wird nach gründlicher Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vom Gemeinderat als nicht gerechtfertigter Eingriff in die privaten Belange der späteren Grundstückseigentümer angesehen, da dem Rat ein Erfordernis gem. § 1 (6) BBauG oder § 9 (1) BBauG, für derartige Festsetzungen nicht erkennbar ist.

....

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde Sögel geht davon aus, daß auch die noch nicht im Eigentum der Gemeinde befindlichen Flächen des Planungsgebietes in der nächsten Zeit von der Gemeinde käuflich erworben werden können. Sollte dies nicht der Fall sein, muß sich die Gemeinde bodenordnende Maßnahmen vorbehalten.

10. Planungsstatistik

Gesamtfläche	3,13	ha	=	100,0 %
allgemeines Wohngebiet	2,42	ha	=	77,3 %
öffentliche Grünfläche	0,21	ha	=	6,7 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,50	ha	=	16,0 %

11. Planungsverwirklichung und Kosten

Bei der Planverwirklichung wird auf folgende Punkte geachtet:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978) Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der Kreisverwaltung als unterer Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die Erschließungskosten betragen nach überschlägiger Ermittlung:

- Straßenbau	ca. DM 270.000,00
- Regenwasserkanalisation	ca. DM 70.000,00
- Schmutzwasserkanalisation	ca. DM 1.500,00 / Anschluß
- Wasserversorgung	ca. DM 1.500,00 / Anschluß

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil der Erschließungskosten beträgt demnach ca. DM 34.000,00. Die erforderlichen kommunalen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

12. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange führte zu folgenden Ergebnissen:
Der Landkreis Emsland hat mit Schreiben vom 09.06.1983 folgendes mitgeteilt:

Bei der Prüfung hinsichtlich der Abstimmung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde festgestellt, daß der südwestliche Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes über die in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellte Wohnbaufläche hinausreicht. Hierzu sind nähere Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan erforderlich.

Aus landespflegerischer Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel. Darin hatte ich empfohlen, zur landschaftlichen Eingliederung des Plangebietes bei Aufstellung eines Bebauungsplanes an der Westgrenze dieses Gebietes einen Raum für eine dreireihige Anpflanzung vorzusehen.

Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist eine derartige Grünfläche nicht vorgesehen. Insofern fordere ich nochmals, daß an der Westseite des Planungsraumes eine Grünfläche für eine mindestens dreireihige Anpflanzung auszuweisen ist. Der Pflanzstreifen sollte aus 30 % Stieleiche, 30 % Eberesche, 30 % Sandbirke und 10 % Hundsrose bestehen. Der Pflanz- und Reihenabstand hat jeweils 1,00 m zu betragen. Die vorgenannte Anpflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes anzusehen.

In Anbetracht der Tatsache, daß im Bebauungsplan Grünflächen als öffentliche oder private Grünfläche besonders zu bezeichnen sind, bitte ich, die Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Kinderspielplatz' als öffentliche Grünfläche festzusetzen und in der Planzeichenerklärung entsprechend zu erläutern.

In brandschutztechnischer Hinsicht bestehen gegen den obengenannten Bauleitplan keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

1. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 Liter/sek. vorhanden ist ($\varnothing$ der Leitung mind. 100 mm).
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen."

Der Gemeinderat hat diesbezüglich folgende Entscheidung getroffen:

Wie der Landkreis Emsland feststellt, reicht das geplante Wohngebiet im südwestlichen Teil über die in der 15. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte Wohnbaufläche hinaus. Zum Zeitpunkt der Durchführung des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens ging die Gemeinde davon aus, innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche ein sinnvolles Erschließungskonzept realisieren zu können. Nunmehr hat es sich ergeben, daß sich im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes eine Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche ergibt, und im südlichen Teil die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nicht ausgeschöpft wird. Der Gemeinderat geht davon aus, daß das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BBauG nicht in so gravierender Weise verletzt wird, daß eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig ist, weil die Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich nicht parzellenscharf sind. Weiter weist der Gemeinderat darauf hin, daß längerfristig eine Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung vorgesehen ist, wie das Erschließungskonzept unschwer erkennen läßt. Bei dieser Erweiterung ist eine erneute Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. In diesem Zusammenhang wird dann der vom Landkreis Emsland festgestellte Sachverhalt aufgehoben.

Von der Festsetzung eines Pflanzstreifens an der Westgrenze des Plangebietes sieht der Gemeinderat ab. Wie bereits erwähnt, ist die Erweiterung des Baugebietes in westlicher Richtung vorgesehen. Die Frage der landschaftlichen Einbindung stellt sich dann an anderer Stelle, aber nicht mehr an der westlichen Grenze des derzeitigen Planungsgebietes. Der Gemeinderat geht davon aus, daß nach Abschluß einer Wachstumsphase längeren Ausmaßes, ein neu angepflanzter Streifen erst die vom Landkreis zugewiesene Funktion erfüllen kann. Zu diesem Zeitpunkt dürfte die o.g. Wohngebietserweiterung bereits vollzogen worden sein. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß erfahrungsgemäß die späteren Grundstückseigentümer ihre rückwärtigen Grundstücksgrenzen bepflanzen, um ihren Individualbereich gegen unerwünschte Einsichtnahme zu schützen. Die Festsetzung eines Pflanzstreifens von 5 m Breite -wie gefordert-, würde bei den vorgesehenen Grundstückstiefen, die Nutzungsmöglichkeiten für die privaten Grundstückseigentümer in zu starker Weise beeinträchtigen. Die Anlage eines derartigen öffentlichen Pflanzstreifens würde angesichts knapper finanzieller Mittel zu nicht vertretbaren Belastungen des kommunalen Haushalts führen.

Der als Kinderspielplatz festgesetzte Bereich wurde als 'öffentliche Grünfläche' festgesetzt. Die Planzeichenerklärung wurde entsprechend geändert.

Die aufgeführten Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes wurden wie folgt beachtet:

1. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 Liter/sek. vorhanden ist ($\emptyset$ Leitung mind. 100 mm).
3. Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit den zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

Die Landbauaußenstelle Meppen hat mit Schreiben vom 20.05.1983 folgendes mitgeteilt:

"Das Gebiet ist durch die 15. Änderung des Flächennutzungsplans in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen worden. Hierzu haben wir mit dem Datum vom 23.06.1982 Stellung genommen und der Planung nur unter Zurückstellung von Bedenken zugestimmt, die sich vor allem auf den in der Nähe gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb des Herrn Wilhelm Meyer bezogen.

Wir stimmen der Ansicht der Gemeinde Sögel zu, wenn sie für den genannten Betrieb am gegenwärtigen Standort bei der Wiederaufnahme der Tierhaltung keine Existenzmöglichkeiten sieht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist diesem Problem nur unzureichend Rechnung getragen worden, obwohl die Gemeinde die Notwendigkeit einer Aus- oder Umsiedlung grundsätzlich anerkennt. Die Gemeinde Sögel sollte daher im Falle der Wiederaufnahme der Tierhaltung im Großen Umfang für eine Aussiedlung des gesamten Betriebes bzw. des emittierenden Betriebszweiges sorgen.

Aus forstlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Planentwurf."

Der Gemeinderat hat hierzu folgende Entscheidung getroffen:

Die Einschätzung der Situation des landwirtschaftlichen Betriebes Wilhelm Meyer durch die Landbauaußenstelle wird vom Gemeinderat geteilt. Durch die vorgenommene Aufstellung des Bebauungsplans wird jedoch die derzeitige innerbetriebliche Struktur des Betriebes (ohne Tierhaltung) nicht gefährdet. Die Existenz des landwirtschaftlichen Betriebes in seiner jetzigen Form ist somit nach wie vor gesichert. Probleme treten jedoch auf, wenn die Wiederaufnahme einer Tierproduktion in die Überlegungen einbezogen wird. Wie die Landbauaußenstelle geht auch der Gemeinderat von der Überlegung aus, daß Tierhaltungen größeren Umfanges auf Grund der vorhandenen Wohngebiete am jetzigen Standort des Betriebes nicht möglich sind. Der Gemeinderat kommt daher zu dem Ergebnis, daß durch die mit der vorgesehenen Festsetzung eines Wohngebietes die privaten Belange des Landwirts Wilhelm Meyer nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

.

....

Unabhängig davon teilt der Gemeinderat jedoch die Auffassung, daß die Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Wilhelm Meyer nur durch eine Aussiedlung oder Umsiedlung in vollem Umfange gewährleistet werden kann. Die Gemeinde Sögel wird daher, sobald sich hierfür eine praktikable Lösung finden läßt, und die Wiederaufnahme der Tierhaltung in großem Umfange vorgesehen sein sollte, eine solche Aussiedlung betreiben. Der Gemeinderat geht davon aus, daß unter Berücksichtigung der vorstehenden Überlegungen, die Bedenken der Landbau- außenstelle Meppen ausgeräumt sind.

Das Wasserwirtschaftsamt Meppen hat mit Schreiben vom 15.08.1983 folgendes mitgeteilt:

"Nach Vorlage der vom Ing.-Büro Abeln vorgelegten hydraulischen Untersuchung über die Oberflächenentwässerung des Plangebietes nehme ich zum o.a. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Gegen die Realisierung der im o.a. Bauleitplan vorgesehenen Bebauung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn als Ausgleichsmaßnahme für die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers das in der v.g. hydraulischen Untersuchung genannte, außerhalb des Planungsgebietes im Bereich der Westringstraße geplante Regenrückhaltebecken mit einem nutzbaren Speichervolumen von 1 500 m³ gebaut wird. Dabei wird darauf hingewiesen, daß für den Bau des Regenrückhaltebeckens eine Planfeststellung gem. § 127 NWG ggfls. eine Plangenehmigung gem. § 128 NWG erforderlich wird, wenn eine Freilegung des Grundwassers beabsichtigt ist. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG.

Ansonsten bestehen keine Bedenken, wenn die Erschließung entsprechend der Ziffer 8.4 der Begründung zum o.a. Bebauungsplan vom 26.04.1983 erfolgt. Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß der Bereich des Bebauungsplans Nr. 24 der SG Sögel gem. Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung liegt. Darin sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß es in seiner Eignung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Auf eine sparsame Versiegelung der Bebauungsfläche sollte daher hingewirkt werden."

Der Gemeinderat stellt hierzu fest, daß alle aufgeführten Hinweise beachtet werden.

Die EWE - Haselünne hat mit Schreiben vom 04.05.1983 mitgeteilt:

"Gegen den o.g. Bebauungsplan haben wir grundsätzlich keine Bedenken. Die Verlegung der Versorgungsanlagen (Gas, Strom, Wasser) ist jedoch erst möglich, nachdem Schmutz- und Regenwasserkanäle erstellt worden sind. Wir bitten Sie, dies bei Ihren Planungen zu berücksichtigen."

Der Gemeinderat hat hierzu folgendermaßen entschieden:

Bei der späteren Realisierung der Planung, wird der Hinweis beachtet.

Die Wehrbereichsverwaltung II hat mit Schreiben vom 15. Juni 1983 mitgeteilt:

"Mit o.a. Bauleitplanung wird in unmittelbarer Nähe des Schießplatzes der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche nördlich, auf der dem Schießplatz zugewandten Seite, der Ortslage Sögel angestrebt."

Gegen o.a. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.

Bedingt durch den Schießbetrieb werden künftige Anwohner, insbesondere bei Nacht, unzulässigen Lärmimmissionen ausgesetzt sein. Die Ziffer 8.9 -Immissionsbelastung- aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 24 trifft insoweit nicht zu. Ein entsprechender Hinweis auf den schießbedingt auftretenden Lärm sollte in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- hingewiesen werden.

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen -Teil II- (Niedersächsisches MinBlatt 30/1982, Abschnitt C 12.1) ist einem Heranwachsen von Wohngebieten an emittierenden Anlagen entgegenzuwirken.

Vorsorglich weise ich darauf hin, daß der Bundeswehr eine finanzielle Beteiligung an Schallschutzmaßnahmen nicht möglich ist."

Der Gemeinderat stellt hierzu fest:

Es wurde in die Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, daß zeitweise Immissionsbelastungen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr hinzunehmen sind.

13. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 2.a (2) BBauG hat die Gemeinde Sögel 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 legte den Entwurf des Bebauungsplans mit Entwurfsbegründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

14. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans in der Zeit vom **2.4. Juni 1983** bis **25. Juli 1983** öffentlich im Büro der Gemeinde ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom **7. März 1984**.

Sögel, den **- 7. März 1984**

11-4-1

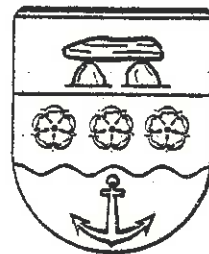
Bürgermeister



Gemeindedirektor

AMTSBLATT

FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND



Nr. 18	Herausgeber: Landkreis Emsland	15.06.1984
--------	--------------------------------	------------

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden		221 Bebauungsplan „Zwischen Meppener Straße und Sandstraße - 1. Erweiterung - der Stadt Haselünne	158
B. Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises		222 Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 127 der Stadt Meppen; Baugebiet: „Falkenstiege“	159
C. Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		223 Satzung über Aufwands-, Verdienstausschlag- und Auslagenentschädigung für Ratsherren und ehrenamtlich tätige Personen in der Gemeinde Niederlangen	159
216 Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sportzentrum“ der Gemeinde Beesten	156	224 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Papenburg für das Haushaltsjahr 1984 vom 06.03.1984	160
217 2. Satzung zur Änderung der Satzung über die Entschädigung für ehrenamtliche Tätigkeiten und über Aufwandsentschädigungen für Ehrenbeamte in der Stadt Haren (Ems) vom 15.12.1981	157	225 Bebauungsplan Nr. 24 „Albert-Trautmann-Straße“ der Gemeinde Sögel	161
218 Verordnung der Stadt Haren (Ems) über die Freigabe eines zusätzlichen verkaufsoffenen Samstags gem. § 16 des Gesetzes über den Ladenschluß	157	226 Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich am Wohld“ der Gemeinde Surwold	161
219 Bebauungsplan „Altharen-Orskern, Teil II“ der Stadt Haren (Ems)	157	227 Bebauungsplan Nr. 38 „Sögeler Straße“ der Gemeinde Werlte	161
220 Bebauungsplan „Neuer Mark - 3. Änderung“, Stadtkern der Stadt Haren (Ems)	158		

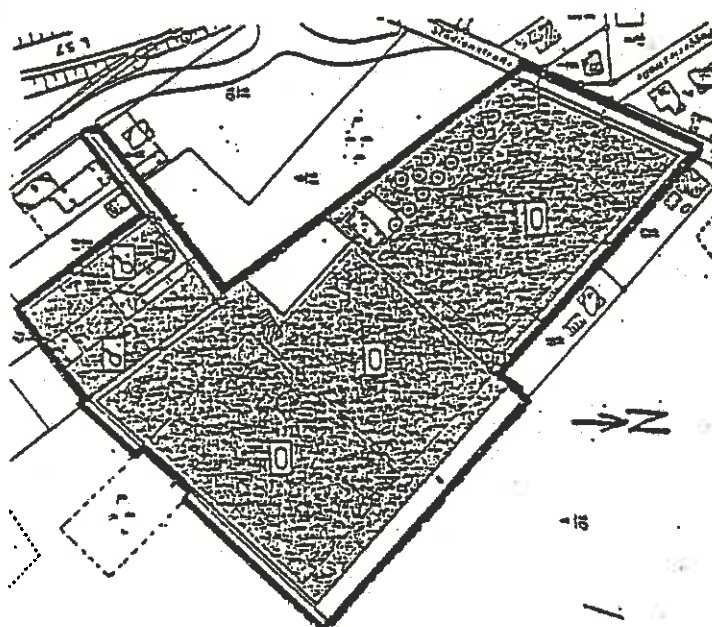
D. Sonstige Veröffentlichungen

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

216 Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Sportzentrum“ der Gemeinde Beesten

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 16. Mai 1984 (Aktenzeichen 65-610-405-06) den vom Rat der Gemeinde Beesten am 12. März 1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 6 „Sportzentrum“ gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 - 4 BBauG und des § 28 a Abs. 1 der Niedersächsischen Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes (DV-BBauG) vom 10.12.1980 genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das in dem nachstehenden Übersichtsplan stark umrandete Gebiet und wird wie folgt begrenzt: Im Westen durch die Stadionstraße, im Norden durch die Flurstücke 11/49, 11/51 und 10/1, im Osten durch die Flurstücke 11/73 und 11/79 sowie im Süden durch die Flurstücke 11/81, 229/11 und 11/9.



Der Haushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO im Anschluß an diese öffentliche Bekanntmachung an 7 Werktagen (außer samstags) zur Einsichtnahme im Rathaus Papenburg - Zimmer 27 - öffentlich aus.

STADT PAPENBURG
Der Stadtdirektor

Papenburg, den 30. Mai 1984

225 Bebauungsplan Nr. 24 „Albert-Trautmann-Straße“ der Gemeinde Sögel

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 17. Mai 1984 gem. § 11 BBauG den vom Rat der Gemeinde Sögel am 07.03.1984 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 24 „Albert-Trautmann-Straße“ genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im nördlichen Anschluß der bebauten Ortslage der Gemeinde Sögel, westlich der Mühlenstraße.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gem. § 12 BBauG ab sofort bei der Gemeindeverwaltung Sögel, Zimmer 4, während der Dienststunden unbefristet zur Einsichtnahme aus.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich. Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 BBauG über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes ist gem. § 155 a Satz 1 BBauG unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich unter Bezeichnung der Verletzung innerhalb eines Jahres seit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde Sögel geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung oder die Veröffentlichung des Bebauungsplanes verletzt worden sind.

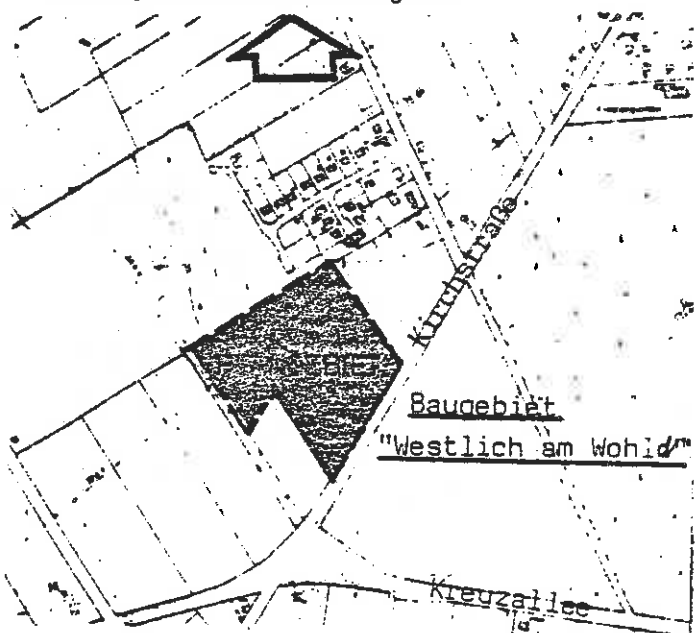
GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

Sögel, den 23. Mai 1984

226 Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich am Wohld“ der Gemeinde Surwold

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 07. Mai 1984 (Az.: 65-610-414-17) den vom Rat der Gemeinde Surwold am 26.10.1983 beschlossenen Bebauungsplan „Westlich am Wohld“ genehmigt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist in dem nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan kann ab sofort während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Surwold, Hauptstraße 75, eingesehen werden.

Auf die Vorschrift des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres nach dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Surwold geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

GEMEINDE SURWOLD
Der Gemeindedirektor

Surwold, den 30. Mai 1984

227 Bebauungsplan Nr. 38 „Sögeler Straße“ der Gemeinde Werlte

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 17.05.1984 gem. § 11 Bundesbaugesetz den vom Rat der Gemeinde Werlte in seiner Sitzung am 02.02.1984 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 38 „Sögeler Straße“ genehmigt.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist aus der beigelegten Skizze ersichtlich.

Der genehmigte Bebauungsplan Nr. 38 „Sögeler Straße“ einschließlich Begründung liegt während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Werlte Marktstraße 1, 4476 Werlte, öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan Nr. 38 „Sögeler Straße“ gem. § 12 Satz 3 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 c Abs. 1 Satz 1 und 2 und Abs. 2 des Bundesbaugesetzes über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung und Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Werlte geltend gemacht worden ist.

GEMEINDE WERLTE
Der Gemeindedirektor

Werlte, den 25. 05. 1984