

Gemeinde Sögel

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 25

"Heilkampshöhe"

Inhalt:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Anlaß und Ziel der Planung
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - 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. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7. Beteiligung der Bürger
8. Erschließung und Versorgung
 - 8.1 Verkehrsmäßige Erschließung
 - 8.2 Ruhender Verkehr
 - 8.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke
 - 8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - 8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe
 - 8.6 Energieversorgung
 - 8.7 Immissionsschutz
 - 8.8 Brandschutz
 - 8.9 Kinderspielplätze
 - 8.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
 - 8.11 Landschaftspflege
9. Bauliche und sonstige Nutzung
10. Gestalterische Festsetzungen
11. Planungsstatistik
12. Planverwirklichung und Kosten
13. Verfahrensvermerk

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Sögel, westlich der Landesstraße 54 (L 54) "Berßener Straße" und nördlich der Gleisanlagen der Hümmlinger Kreisbahn. Es ist in der Planungsunterlage durch die vorgesehene planerische Festsetzung exakt abgegrenzt.

2. Anlaß und Ziel der Planung

Die in Bebauungsplänen festgesetzten Wohngebiete sind bebaut, so daß die Gemeinde Sögel zur Zeit über keine Reserveflächen verfügt, die relativ kurzfristig als Einzelflächen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern den Bauinteressenten zum Verkauf angeboten werden können.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt:

- Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen, um Kaufwilligen ein baureifes Grundstück anbieten zu können.
- Bebauung innerörtlich unbebauter Flächen, soweit diese sinnvoll für eine Bebauung herangezogen werden können und nicht als sonstige öffentliche Flächen benötigt werden.
- Verbesserung des Ausnutzungsgrades der vorhandenen Infrastruktur.
- Ausweisung von Baugebieten auf gemeindeeigenen Flächen, zur Kontrolle der Bodenpreise und zur Verhinderung der Bodenspekulation.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

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

In der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel, ist das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Änderung wurde im Parallelverfahren durchgeführt, wobei die Flächennutzungsplanänderung einen zeitlichen Vorlauf hatte. Mit Verfügung der Bezirksregierung Weser-Ems vom 06.05.1983, ist die 18. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt worden.

Eine von der Gemeinde Sögel beschlossene Entwicklungsplanung gem. § 1 (5) BBauG besteht nicht. Für die Gemeinde bindende, konkrete Planungsüberlegungen sind somit nicht zu berücksichtigen.

4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

4.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse: Das Planungsgebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Sögel.

4.2 Vorhandener Baubestand und vorhandene Nutzungen: Bislang befand sich das Gebiet im Eigentum einer Gärtnerei. Es wird zur Zeit noch als Gartenbaufläche genutzt. Wegen Betriebsaufgabe und Veräußerung des Grundstücks an die Gemeinde, wird diese Nutzung jedoch eingestellt werden.

Bei den in der Planungsunterlage dargestellten Gebäuden, handelt es sich um die ehemaligen Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser der o.g. Gärtnerei. Diese Gebäude werden zu gegebener Zeit abgebrochen.

4.3 Angrenzende Nutzungen: Wie bereits erwähnt, grenzt westlich an das Planungsgebiet die L 54 und südlich die Eisenbahnstrecke der Hümmlinger Kreisbahn, die von Lathen über Sögel nach Werlte verläuft, an. Auf dieser Strecke findet kein Personenverkehr sondern lediglich geringfügiger Güterverkehr statt. Südlich dieser Eisenbahnstrecke sowie im direkten westlichen und nördlichen Anschluß an das Planungsgebiet, schließt sich Wohnnutzung an.

5. Einfügung in die Raumordnung und die Bauleitplanung der Gemeinde

Die getroffenen Festsetzungen sind aus der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BBauG ist somit beachtet worden.

Die Übereinstimmung der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung ist gegeben. Unter anderm ist der Gemeinde Sögel im regionalen Raumordnungsprogramm für den Kreis Emsland 1981, die besondere Entwicklungsaufgabe "Wohnen" zuerkannt worden.

6. 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 ihrer Stellungnahme eine Frist.

7. 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 gem. § 2 (6) BBauG auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

8. Erschließung und Versorgung

8.1 Verkehrsmäßige Erschließung: Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die festgesetzte Planstraße gesichert. Die Verkehrsfläche wurde dabei auf das gemäß RAS-E unbedingt erforderliche Maß begrenzt. Im wesentlichen wurde der Querschnitt auf 4,75 m festgesetzt. Lediglich im Bereich des Versatzes erfolgte eine Aufweitung auf 6,00 m. Somit ist ein Befahren durch Müll- und Rettungsfahrzeuge in diesem Bereich erleichtert worden. Der Wendehammer wies laut 1. Entwurf einen Durchmesser von 21,00 Meter auf.

Der Landkreis Emsland teilte am 18.01.1983 hierzu mit:

"In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht wird darauf hingewiesen, daß die Verkehrsbedürfnisse lediglich einen Wendehammer von 18 m erfordern."

Der Durchmesser des Wendehammers wurde daraufhin auf 18,0 m reduziert.

Da es sich bei der Verkehrsfläche um eine reine Anliegerstraße handelt, reicht die vorgenommene Festsetzung aus. Die Führung der Planstraße entspricht den Grundsätzen zur Schaffung verkehrsberuhigter Bereiche. Die Straße soll daher in ihrer gesamten Breite nach diesen Grundsätzen ausgebaut werden. In der Planzeichnung ist die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, durch den Zusatz 'verkehrsberuhigter Bereich' konkretisiert.

In zweifacher Weise dürfte die Festsetzung den Interessen der späteren Anwohner entgegenkommen: Einmal wird durch die Planung ein Optimum an Wohnqualität, durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und ein reduziertes Unfallrisiko erreicht. Zu Zweiten verringert der festgesetzte Querschnitt der öffentlichen Verkehrsflächen, die Erschließungskosten der späteren Bauherren ganz beträchtlich.

Das Straßenbauamt Lingen hat am 12.01.1983 folgende Stellungnahme abgegeben:

" Das geplante Baugebiet liegt an der Westseite der L 54 unmittelbar nördlich der Hümmlinger Kreisbahn in der Ortslage Sögel. Da eine rückwärtige Erschließung wegen der nördlich angrenzenden Bebauung und der südlich angrenzenden Bahnlinie nicht möglich ist, erhebe ich keine Bedenken gegen die unmittelbare Anbindung der Planstraße an die L 54, wenn folgende Bedingungen eingehalten werden:

- 1) Mit der auf der gegenüberliegenden, der L 54 abzweigenden Gemeindestraße ist weitgehend eine rechtwinklige Kreuzung herzustellen.
- 2) Die Anbindung der Planstraße an die L 54 ist in Form von abgesenkten Hochbordsteinen herzustellen.
- 3) An der Einmündung der Planstraße sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von 52 m auf der L 54 und mindestens 10 m auf der Planstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße freizumachen und dauernd freizuhalten.
- 4) Vor Baubeginn ist über die detaillierte Gestaltung, Kostentragung, Baudurchführung und Unterhaltung der neuen Einmündung mit dem Straßenbauamt eine Vereinbarung abzuschließen.
- 5) Die Freihaltung des erforderlichen Sichtdreieckes zwischen Hümmlinger Kreisbahn und L 54 ist mit der Hümmlinger Kreisbahn abzustimmen"

Der Gemeinderat hat hierzu festgestellt, daß die aufgeführten Hinweise, soweit sie nicht bereits bei der Planaufstellung beachtet wurden, dies zu gegebener Zeit erfolgen wird.

Die Hümmlinger Kreisbahn teilt mit Schreiben vom 20.12.1982 mit:

" Gegen den von Ihnen erstellten Bebauungsplan haben wir keine Bedenken. Unabhängig davon machen wir darauf aufmerksam, daß uns auf Grund des Immissions- und Lärmschutzgesetzes in Zukunft, auch bei evtl. Änderung der Betriebsverhältnisse, keine Nachteile entstehen dürfen."

Der Gemeinderat geht davon aus, daß auch in Zukunft bei eventueller Änderung der Betriebsverhältnisse auf den Gleisen der Hümmlinger Kreisbahn, keine Nachteile für das Unternehmen entstehen werden. Für einen überschaubaren Zeitraum sind derartige Änderungen nicht zu erwarten.

8.2 Ruhender Verkehr: Die erforderlichen Einstellplätze sind von den späteren Bauherren auf ihren Grundstücken anzulegen.

In der Ausbauplanung werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche durch farblich abgesetztes Pflaster, Parkplätze innerhalb der Straßenfläche vorgesehen. An diesen Stellen wird dann eine Begegnung von Kfz nicht mehr möglich sein. Die Schaffung solcher Situationen ist ein wichtiges Mittel zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit.

Innerhalb des Wendekreises werden öffentliche Parkplätze nicht vorgesehen, so daß dieser vom ruhenden Verkehr freigehalten wird.

8.3 Verkehrssicherheit/Sichtdreiecke: Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Anbindung der Planstraße an die "Berßener Straße" wurden 2 Sichtdreiecke mit den Schenkellängen von je 52 Meter auf der L 54 und 10 Meter auf der Planstraße festgesetzt. Diese 10 Meter entspricht der Haltesichtweite bei einer Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h. Da innerhalb verkehrsberuhigter Bereiche gem. Straßenverkehrsordnung nur Schrittgeschwindigkeit zulässig ist, dürfte diese Festsetzung ausreichen.

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über Fahrbahnniveau freizuhalten. Innerhalb des Planungsgebietes wurden keine Sichtdreiecke festgesetzt, da dies durch Verbesserung der Sichtverhältnisse zur Erhöhung der Verkehrsgeschwindigkeit führen würde, was den Grundsätzen der Verkehrsberuhigung widerspricht.

8.4 Wasserwirtschaftliche Erschließung: Das Planungsgebiet wird an das wasserwirtschaftliche Erschließungsnetz der Gemeinde Sögel angeschlossen. Dies geschieht durch den Anschluß an die in der "Berßener Straße" vorhandenen Leitungssysteme. Eine entsprechende Ver- und Entsorgung ist somit sichergestellt.

Das Wasserwirtschaftsamt Meppen teilt in seiner Stellungnahme vom 07.01.83 mit:

"Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn die Erschließung entsprechend der Ziffer 8.4 der Begründung zum o.a. Bebauungsplan erfolgt. Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes sind zu beachten. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gem. § 10 NWG.

Auf die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes, sowie die 1. und 2. Bezirksverordnung zur Abfallbeseitigung vom 16.12.1974 bzw. vom 1.4.1977 wird hingewiesen.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 25 liegt gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen vom 1.6.1982 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Darin sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß es in seiner Eignung möglichst nicht beeinträchtigt wird. Es sollte daher auf eine geringstmögliche Versiegelung der Bebauungsflächen hingewirkt werden."

Der Gemeinderat stellt hierzu fest:

Die aufgeführten Hinweise bezüglich Gewässerbenutzung und Abfallbeseitigung wurden in die Begründung aufgenommen. Erforderliche Genehmigungen werden rechtzeitig eingeholt und einschlägige Vorschriften beachtet. Auf eine geringstmögliche Versiegelung der Bebauungsflächen werden die späteren Grundstückseigentümer hingewiesen.

8.5 Beseitigung der festen Abfallstoffe: Die anfallenden festen Abfallstoffe werden durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland abgefahren.

8.6 Energieversorgung: Die Versorgung des Planungsgebietes mit der notwendigen Energie, wird durch den Anschluß an das vorhandene Netz der Energieversorgung Weser-Ems (EWE) gesichert.

8.7 Immissionsschutz:

Der Landkreis Emsland teilte hierzu mit:

"Es ist textlich festzusetzen, daß zumindest für das erste Grundstück an der L 54 passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG zu treffen sind.

Die Ausführungen auf der Seite 7 der Anlage zur Begründung (Stand Dez. 82) sind teilweise unzutreffend:

- der Planungsrichtpegel für WA beträgt lt DIN 18005 - Entwurf 1976 - 45 dB (A) und nicht 40 dB (A).
- Die Toleranz von 10 dB (A) ist nur zulässig bei bereits bebauten Gebieten. Bei Neubaugebieten erfordert eine Abweichung um + 10 dB (A) Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG.
- Unabhängig von den in der DIN 18005 angegebenen Planungsrichtpegeln soll der Mittelungspegel innerhalb von Schlafräumen nachts 35 dB (A) nicht überschreiten. Somit kann die Schallpegeldifferenz von 15 dB (A) bei teilweise geöffnetem Fenster zwischen außen und innen nur in Ansatz gebracht werden, wenn der Außenlärmpegel 50 dB (A) nicht überschreitet.

Im übrigen verweise ich auf die Ausführungen in meiner Stellungnahme an die Samtgemeinde Sögel vom 03.12.1982 zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes und bitte, die dort genannten Belange in die Abwägung im Rahmen dieses Planaufstellungsverfahrens mit einzubeziehen."

Für das erste Grundstück an der L 54 wurden durch textliche Festsetzung, passive Schallschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG festgesetzt. Hierauf wird im weiteren Verlauf in der Begründung näher eingegangen.

Grundlage für die Festsetzung schallschützender Maßnahmen ist die DIN 4109, Teil 6, Entwurf Februar 1979 'Schallschutz im Hochbau'.

Gem. der Anlage zur Begründung 'Untersuchung der zu erwartenden Lärm-belästigung an der L 54' ist im Jahr 2000 eine Verkehrsbelastung von 182 Kfz/h am Tage zu erwarten. Diese Größe ist die Grundlage für die Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109, Teil 6. Nach Tabelle A.1. "Überschlägige Abschätzung des vorhandenen oder zu erwartenden Straßenverkehrslärms und seine Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen der Tabelle 1", ergibt sich unter Zugrundelegung der Zeile 3.4 der Lärm-pegelbereich III. Der ermittelte Mittelungspegel von 64,8 dB (A) tags-über fällt in die maßgebliche Außenlärmpegel von 61-65 dB (A), der dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 1 der DIN 4109-Teil 6 zugeordnet ist. Hier ergibt sich eine Plausibilitätskontrolle.

Gem. Tabelle 2 (DIN 4109), Teil 6 ist dem Lärmpegelbereich III (Zeile 4) in den Spalten 4 und 5, für Aufenthaltsräume in Wohnungen, ein bewertetes Schalldämm-Maß von R'_w (für Außenwände) von 40 dB und R_w (für Fenster) von 35 dB zugeordnet. Durch Text wurde festgesetzt, daß innerhalb des gekennzeichneten Bereichs an der Berßener Straße, für die der Schallquelle zugewandten Fassaden, einschließlich der seitlichen Fassaden, soweit diese nicht durch Garagen und sonstige Nebenanlagen versetzt sind, die o.g. bewerteten Schalldämm-Maße einzuhalten sind.

Die Ausführungen in der Stellungnahme des Landkreises Emsland an die Samtgemeinde Sögel vom 03.12.1982 zur 18. Änderung des Flächennutzungs-plans, wurde einbezogen. Die zentrale Aussage des Landkreises hat folgen-den Wortlaut:

"Seitens des Amtes für Wirtschaftsförderung wird bemerkt, daß gegenüber der im Entwurf der 18. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohn-baufläche das Industrie-/Gewerbegebiet der Gemeinde Sögel liegt. Zwischen der L 54 und dem Bahngleis liegt das Betriebsgelände des früheren Chemie-werkes Sögel. Seinerzeit haben sich mehrere Anlieger über Belästigungen (Lärm), die von dem Chemiewerk ausgingen, beschwert. Nachdem der Betrieb

dort eingestellt worden ist, ist das Betriebsgrundstück durch die Firma Hermann-Josef Landwehr, Meppen, erworben worden, um es einem Interessenten für eine industrielle Nutzung zu verpachten. Wenn die Gemeinde Sögel das vorhandene Wohngebiet in Richtung Industrie-/Gewerbegebiet ausdehnt, muß sie sich darüber im Klaren sein, daß auf dem Gelände des früheren Chemiewerkes Sögel ein derartiges oder ähnliches Unternehmen wohl kaum wieder betrieben werden darf. Zumindest würde in einem Genehmigungsverfahren mit erheblichen Einwendungen der dann noch näher gerückten Anlieger zu rechnen sein.

Im Übrigen ist der fragliche Bereich durch den Betrieb Hoormann vorbelastet, da dort sowohl morgens früh als auch abends spät Lastkraftwagen den Betrieb anfahren, so daß gewisse Lärmbeeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Die vorstehend genannten Gegebenheiten bitte ich, in ihren planerischen Gestaltungsraum einzubeziehen, um dem Abwägungsgebot des § 1 (6) des Bundesbaugesetzes gerecht zu werden."

Der Gemeinderat hat hierzu folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Planungsgebiet ist nach allen Seiten durch Wohnbebauung eingerahmt. Es wird also kein Wohngebiet geschaffen, durch das angrenzende gewerbliche Nutzung ursächlich beeinträchtigt wird. Sofern derartige Beeinträchtigungen gegeben sind, werden diese nach Auffassung des Samtgemeinderates nicht durch die vorgesehene Schließung einer "Baulücke" unvertretbar verstärkt, da vorhandene Wohnbebauung näher zu den genannten Betrieben liegt als das festgesetzte Wohngebiet.

Das Verkehrsaufkommen der L 54 ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt worden. In diesem Zusammenhang wurden die zu erwartenden Immissionen ermittelt, und die notwendigen Schutzmaßnahmen planerisch festgesetzt.

Folgende Gründe sprechen für die Festsetzung des Wohngebietes:

1. Die Fläche liegt in relativer Nähe zum Ortskern
2. Abrundung eines vorhandenen Wohngebietes
3. Die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde Sögel
4. Die Erschließung ist relativ günstig zu erstellen
5. Eine sinnvolle alternative Nutzung ist nicht erkennbar
6. Akuter Bedarf an Wohngebieten in der Gemeinde Sögel

Der Gemeinderat geht davon aus, hiermit die privaten und öffentlichen Belange in gerechter Weise abgewägt zu haben.

Die Wehrbereichsverwaltung II hat am 10.01.1983 um eine Fristverlängerung gebeten. Da keine Stellungnahme eingegangen ist, wird die Stellungnahme zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans vom 24.01.1983 in den Abwägungsprozeß der Gemeinde einbezogen. Diese hatte folgenden Wortlaut:

"Mit der Bauleitplanung wird in unmittelbarer Nähe des Schießplatzes der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr die Ausweisung einer Wohnbaufläche südwestlich auf der dem Schießplatz zugewandten Seite des Ortskernes angestrebt.

Bedingt durch den Schießbetrieb werden künftige Anwohner, insbesondere bei Nacht, unzulässigen Lärmimmissionen ausgesetzt sein.

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

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

...

Der Gemeinderat weist die Bedenken der Wehrbereichsverwaltung II aus folgenden Gründen zurück: Die vorgesehene Wohnbaufläche ist von Wohnbebauung umgeben. Es erfolgt somit keine Erweiterung der Wohnbauflächen in Richtung des Schießplatzes der Erprobungsstelle 91, vielmehr wird lediglich eine Baulücke geschlossen.

Die angesprochenen Lärmimmissionen betreffen nicht nur das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplans, sondern das gesamte Gebiet der Gemeinde Sögel. Die zeitweisen Immissionen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Erprobungsstelle 91, sind daher von den künftigen Bewohnern der vorliegenden Fläche in Kauf zu nehmen. Da dem Gemeinderat Probleme aus anderen Wohngebieten nicht bekannt geworden sind, wird die vorliegende Planung aufrecht erhalten.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen: "Mit Lärmbeeinträchtigungen aufgrund des Schießbetriebes auf dem Schießplatz der Erprobungsstelle 91 der Bundeswehr muß gerechnet werden."

Eine Betrachtung zu den anfallenden Geräuschimmissionen der L 54 ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

8.8 Brandschutz: Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit der örtlichen Feuerwehr erstellt.

Der Landkreis teilt am 18.01.1983 in seiner Stellungnahme mit:

"In brandschutztechnischer Hinsicht bestehen gegen die genannte Bauleitplanung keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen hinsichtlich des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

- 1.) Aus dem Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, wie die Wohnwege mit einer Breite von 4,75 m erstellt werden sollen. Da diese Straße länger als 50,- m ist, wird es erforderlich, daß eine Zufahrt von mindestens 3,- m Breite für Rettungs- und Löschfahrzeuge dauernd freigehalten wird (§ 1 (1) u. (2) DVNBauO). Diese ist durch

geeignete Maßnahmen, wie z. B. einseitiges Parkverbot, sicherzustellen. Im übrigen ist die geplante Straße vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

- 2.) Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. vorhanden ist ($\emptyset$ der Leitung mindestens 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 dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen."

Der Gemeinderat hat hierzu festgestellt:

Innerhalb der Planstraße wird eine Fahrgasse von 3 m Breite für Rettungs- und Löschfahrzeuge freigehalten. Auf die Gestaltung der Verkehrsfläche ist in der Begründung eingegangen worden.

Alle übrigen Hinweise aus brandschutztechnischer Sicht, wurden ebenfalls in die Begründung aufgenommen und finden zu gegebener Zeit Beachtung.

8.9 Kinderspielplätze: Den Erfordernissen des nds. Spielplatzgesetzes wird in zweifacher Weise entsprochen. An der Straßenecke 'Hellkampshöhe/Sprakeler Straße' ist ein Kinderspielplatz vorhanden, der zur Versorgung des vorliegenden Gebietes herangezogen wird. Er dient gleichzeitig der Versorgung des nördlich angrenzenden Gebietes. Die Entfernung zwischen Wohngebiet und diesem Platz beträgt ca. 300 m. Die maximal zulässige Entfernung von 400 m gem. § 2 (2) Spielplätze G ist somit eingehalten.

Ein weiterer Kinderspielplatz liegt östlich des geplanten Wohngebietes. Er befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m in der Nähe des 'Ludmillenhofes'. Da dieser Platz jedoch nur durch Überquerung der L 54 erreichbar ist, wird er zum Nachweis der Versorgung des Gebietes mit der erforderlichen Spielplatzfläche nicht herangezogen. Die spätere Benutzung läßt sich jedoch mit Mitteln der Bauleitplanung nur schwer verhindern.

8.10 Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs: Die Versorgung der künftigen Wohnbevölkerung des Planungsgebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs, ist durch das vorhandene Angebot an Waren- und Dienstleistungen im nahegelegenen Ortskern gesichert.

8.11 Landschaftspflege: Der Landkreis teilte am 18.01.1983 hierzu mit:

"Aus landespflegerischer Sicht wird darauf hingewiesen, daß der entlang der Bahnlinie vorhandene Gehölzbestand zu erhalten bzw. durch Anpflanzungen standortgerechter, heimischer Hölzer zu ergänzen ist, so daß eine mindestens dreireihige Abpflanzung entsteht. Diese Abpflanzung ist als Ausgleichsmaßnahme nach § 10 des Nieders. Naturschutzgesetzes anzusehen. Darüber hinaus ist auch an der Ostseite des Plangebietes, d.h. entlang der Berßener Straße eine entsprechende Abpflanzung vorzusehen. Beide Abpflanzungen werden für sehr wichtig gehalten, um Staub- und Lärmimmissionen von der Bahnstrecke bzw. der Berßener Straße zu mindern. Ich verweise hier auf die Untersuchung der zu erwartenden Lärmbelastigung an der L 54 (Berßener Straße). Hier wird gerade das Eckgrundstück Berßener Straße/Bahnstrecke erhöhten Lärmbelastigungen ausgesetzt sein.

Beide Pflanzstreifen sollten daher gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b des Bundesbaugesetzes planerisch festgesetzt werden."

Die Bedenken aus landschaftspflegerischer Sicht können vom Gemeinderat nicht geteilt werden. Ausgleichsmaßnahmen nach § 10 Nieders. Naturschutzgesetz können nicht in Betracht gezogen werden, da es sich nicht um eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Vielmehr wurde die Fläche von einem Gartenbaubetrieb landwirtschaftsähnlich genutzt.

Für die Inanspruchnahme solcher Flächen als Baugebiete sind nach Kenntnis der Gemeinde Sögel keine Ersatzmaßnahmen gem. § 10 Nds. Naturschutzgesetz erforderlich.

Begründet wird die Aufforderung zur Festsetzung eines Pflanzstreifens entlang des Bahngleises und der L 54 mit der Lärmschutzwirkung. Die vorgeschlagenen schmalen Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Hölzern wirken sich jedoch vorwiegend psychologisch günstig aus. Deutliche Minderungen -um 5 bis 10 dB (A)- des Mittelungspegels treten in Erscheinung, wenn der Schall Gehörs von 50-100 Meter durchdringen muß. (Vergleiche: Krell, Karl; Handbuch für Lärmschutz an Straßen und Schienenwegen, 1980). Wie entsprechende Untersuchungen offensichtlich gezeigt haben, ließe sich durch die vom Landkreis Emsland vorgeschlagene Pflanzstreifen, keine Lärmschutzwirkung erzielen.

Der entlang der Bahnlinie vorhandene Gehölzbestand befindet sich auf dem Gelände der Hümmelinger Kreisbahn. Es besteht kein Anlaß um diesen Bestand zu fürchten. Der Gemeinderat geht davon aus, daß die Anwohner durch Bepflanzung der hinteren Grundstücksgrenzen, diesen Bestand ergänzen und die Sichtverbindung zur Bahnlinie auf Dauer unterbrochen ist.

Der Gemeinderat hält grundsätzlich Anpflanzungen aus standortgerechten, heimischen Hölzern für sehr sinnvoll. Aus den vorgenannten Gründen und wegen der begrenzten räumlichen Reserven im Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplans, sieht der Rat jedoch von der Festsetzung eines Pflanzstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG ab.

9. Bauliche und sonstige Nutzung

Das Baugebiet wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus der in der 18. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Wohnbaufläche entwickelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Dieses Maß bewegt sich innerhalb des Rahmens des § 17 (1) der BauNVO. Die Anzahl der zulässigen Geschosße wurden auf 1 beschränkt, wobei in offener Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zugelassen wurden.

Diese Festsetzungen entsprechen dem Bedarf an Wohnbaugebieten in der Gemeinde, der fast ausschließlich auf die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser ausgerichtet ist. Auch die nördlich und westliche begrenzende Bebauung besteht ausnahmslos aus eingeschossigen Wohnhäusern.

10. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 30 BBauG sind im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, 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 BBauG handelt, sind daher Bauvorhaben die sich innerhalb dieser planerischen Festsetzung bewegen, zulässig.

Durch die festgesetzte 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. Im vorliegenden Fall muß daher auf derartige Festsetzungen verzichtet werden.

11. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,75 ha	86,2 %
Verkehrsfläche	0,12 ha	13,8 %
Gesamtfläche:	0,87 ha	100,0 %

12. Planverwirklichung und Kosten

Bezüglich künftiger Baumaßnahmen wird auf folgende Punkte hingewiesen:

- Sollten bei 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 der Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das Niedersächsische Landesverwaltungsamt - Institut für Denkmalpflege - Außenstelle Oldenburg, benachrichtigen wird.

Nach überschlägiger Ermittlung betragen die Kosten für:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------|
| - Straßenbau | ca. DM 80.000,00 |
| - Regenwasserkanalisation | ca. DM 20.000,00 |
| - Schmutzwasserkanalisation | ca. DM 1.600,00/Anschluß |
| - Wasserversorgung | ca. DM 1.000,00/Anschluß |

Der von der Gemeinde zu tragende Anteil der Erschließungskosten beträgt demnach ca. DM 10.000,00. Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen des Investitionshaushalts zur Verfügung gestellt.

13. 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 vom

Siegel, den 1983

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor i.V.

Hat vorgelegen

Meppen, den 21. Juli 1983

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage :

.....
MENKE, DIPL.-ING.



AMTSBLATT

FÜR DEN LANDKREIS EMSLAND

Nr. 22	Herausgeber: Landkreis Emsland	15.08.1983
--------	--------------------------------	------------

	Inhalt	Seite		Inhalt	Seite
A.	Erlasse, Bekanntmachungen und Verfügungen von Landesbehörden				
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises				
302	Abstufung der Kreisstraße Nr. 164 in der Stadt Haren (Ems), Ortsteil Tinnen, von km 34,737 (alt) bis km 34,956 (alt) und Aufstufung der Stadtstraße zur Kreisstraße 164 von km 6,467 (neu) bis km 9,993 (Anschluß B 70)	191	308	Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Dünefehn“ der Gemeinde Lathen	195
303	Einziehung der K 164 von km 34,956 (alt) bis km 35,125 (alt) = km 6,467 (neu)	192	309	Bebauungsplan Nr. 150 - Teil - Ortsteil — der Stadt Lingen Baugebiet: „Nördlich der Mühlenstiege“	195
C.	Satzungen, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden, Samtgemeinden und Verbände		310	Satzung der Gemeinde Lünne über die Entschädigung der Gemeinderatsmitglieder und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder vom 27. Juni 1983	196
304	Hauptsatzung der Gemeinde Beesten vom 12. Juli 1983	192	311	Bebauungsplan Nr. 4 „Am Wäldchen“ der Gemeinde Neulehe vom 02.02.1983	197
305	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Dohren für das Haushaltsjahr 1983 vom 17. Mai 1983	193	312	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Neulehe für das Haushaltsjahr 1983 vom 14.04.1983	197
306	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Stadt Haselünne für das Haushaltsjahr 1983 vom 24.03.1983	194	313	Satzung der Gemeinde Schapen über die Entschädigung der Gemeinderatsmitglieder und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder vom 06. Juli 1983	198
307	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lähden für das Haushaltsjahr 1983 vom 08. Juni 1983	195	314	<u>Bebauungsplan Nr. 25 „Hellkampshöhe“ der Gemeinde Sögel</u>	199
			315	Satzung der Gemeinde Spelle über die Entschädigung der Gemeinderatsmitglieder und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder vom 29. Juni 1983	199
			Nachtrag zu B.		
			316	Auflösung von Realverbänden: „Teilungsinteressentenschaft in der Sache betr. die Spezialteilung der Vinnerer Mark“ und „Teilnehmergesamtheit in dem Verfahren betr. die Verkoppelung der Eschländereien“	201
			D. Sonstige Veröffentlichungen		
B.	Satzungen, Verordnungen, Rundverfügungen und Bekanntmachungen des Landkreises				
302	Abstufung der Kreisstraße Nr. 164 in der Stadt Haren (Ems), Ortsteil Tinnen, von km 34,737 (alt) bis km 34,956 (alt) und Aufstufung der Stadtstraße zur Kreisstraße 164 von km 6,467 (neu) bis km 9,993 (Anschluß B 70)		II. Die bisherige Stadtstraße westlich der Bundesbahnstrecke im Ortsteil Tinnen der Stadt Haren (Ems) wird mit sofortiger Wirkung von km 6,467 (neu) bis km 9,993 (Anschluß B 70) - Gesamtlänge 3,526 km - zur Kreisstraße 164 aufgestuft. Neuer Träger der Straßenbaulast ist der Landkreis Emsland.		
I.	Die Kreisstraße 164 in der Stadt Haren (Ems), Ortsteil Tinnen, von km 34,737 (alt) bis km 34,956 (alt) - Gesamtlänge 0,219 km - wird mit sofortiger Wirkung zur Stadtstraße abgestuft. Neuer Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Haren (Ems).		Rechtsbehelfsbelehrung: Gegen diese Verfügung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Emsland - Amt für Straßenbau und Abfallwirtschaft - in Meppen einzulegen. LANDKREIS EMSLAND Meppen, den 28. Juli 1983 Der Oberkreisdirektor — Amt für Straßenbau und Abfallwirtschaft — Im Auftrag Szwilius Baudirektor		

§ 4

Fahrtkosten, Reisekosten

Für die Teilnahme an Sitzungen werden die durch Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel tatsächlich entstandenen Fahrtkosten erstattet. Bei Benutzung eines eigenen Personenkraftwagens werden 0,32 DM je Kilometer gezahlt.

- (2) Der Bürgermeister und gleichzeitige ehrenamtliche Gemeindevorstand erhält abweichend von Absatz 1 für Fahrten innerhalb des Gemeindegebietes mit dem privaten Kraftfahrzeug als Fahrtkostenersatz eine monatliche Pauschale von 150,- DM.
- (3) Für Fahrten außerhalb des Gemeindegebietes, die in Ausübung ehrenamtlicher Verrichtungen erforderlich werden, erhalten die Gemeinderatsmitglieder und die nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder eine Reisekostenentschädigung nach den dem Samtgemeindedirektor der Samtgemeinde Spelle für Dienstreisen zustehenden Sätzen.

§ 5

Ersatz für Verdienstausschlag

- (1) Die Ratsherren und die nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder erhalten Ersatz ihres Verdienstausschlages. Der Ersatz des Verdienstausschlages wird für jede angefangene Stunde der regelmäßigen Arbeitszeit berechnet.
- (2) Unselbständig Tätigen wird der entstandene und nachgewiesene Verdienstausschlag bis zur Höhe von 25,00 DM je Std. ersetzt. Selbständig Tätige erhalten eine Verdienstausschlagpauschale bis zum Höchstbetrag von 15,00 DM je Stunde, die im Einzelfall auf der Grundlage des glaubhaft gemachten Einkommens festgesetzt wird.

Ratsherren und nicht dem Gemeinderat angehörende Ausschußmitglieder, die keine Ersatzansprüche nach der vorstehend genannten Regelung geltend machen können, denen aber im beruflichen oder häuslichen Bereich ein Nachteil entsteht, der in der Regel nur durch das Nachholen versäumter Arbeit oder die Inanspruchnahme einer Hilfskraft ausgeglichen werden kann, erhalten einen Pauschalstundensatz in Höhe von 15,00 DM je Stunde.

- (3) Die Entschädigung für Verdienstausschlag wird nur für Werktage in der Zeit von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr gewährt.

§ 6

Entschädigung im Falle der Vertretung oder Verhinderung

- (1) Muß der Vertreter des Bürgermeisters diesen länger als einen vollen Kalendermonat vertreten, so erhält er eine Aufwandsentschädigung in Höhe der des Bürgermeisters.

Während dieser Zeit entfällt seine Entschädigung nach § 3 Abs. 2.

- (2) Die Aufwandsentschädigung ruht, wenn jemand länger als drei Monate an der Ausübung seines Amtes verhindert ist, für die Dauer seiner Verhinderung.

§ 7

Inkrafttreten

- (1) Diese Satzung tritt rückwirkend am 01. April 1983 in Kraft.

- (2) Gleichzeitig tritt die Satzung der Gemeinde Schapen über die Entschädigung der Gemeinderatsmitglieder und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder vom 15.05.1974 i. d. Fassung vom 11.12.1974 außer Kraft.

Schapen, den 07.07.1983

GEMEINDE SCHAPEN

Wilmer
stellv. Bürgermeister

Menke
Bürgermeister und ehrenamtl.
Gemeindevorstand

314 Bebauungsplan Nr. 25 „Hellkampshöhe“ der Gemeinde Sögel

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 21. Juli 1983 gem. § 11 BBauG den vom Rat der Gemeinde Sögel am 09.06.1983 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hellkampshöhe“ genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt im südwestlichen Teil der bebauten Ortslage der Gemeinde Sögel, westlich der Landesstraße 54 „Berßener Straße“ und nördlich der Gleisanlagen der Hümmlinger Kreisbahn.

Der genehmigte Bebauungsplan mit Begründung liegt gem. § 12 BBauG ab sofort bei der Gemeindeverwaltung Sögel, Zimmer 17, 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 Gemeindevorstand

Sögel, den 27. Juli 1983

315 Satzung der Gemeinde Spelle über die Entschädigung der Gemeinderatsmitglieder und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder vom 29. Juni 1983

Aufgrund der §§ 6, 39 und 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.1982 (Nds. Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 230) hat der Rat der Gemeinde Spelle in seiner Sitzung am 29. Juni 1983 folgende Satzung erlassen:

§ 1

Allgemeines

- (1) Die Tätigkeit der Ratsherren und der nicht dem Gemeinderat angehörenden Ausschußmitglieder für die Gemeinde Spelle wird grundsätzlich unentgeltlich geleistet. Anspruch auf Auf-