

Gemeinde Sögel
Clemens-August-Straße 39
4475 Sögel

B e g r ü n d u n g

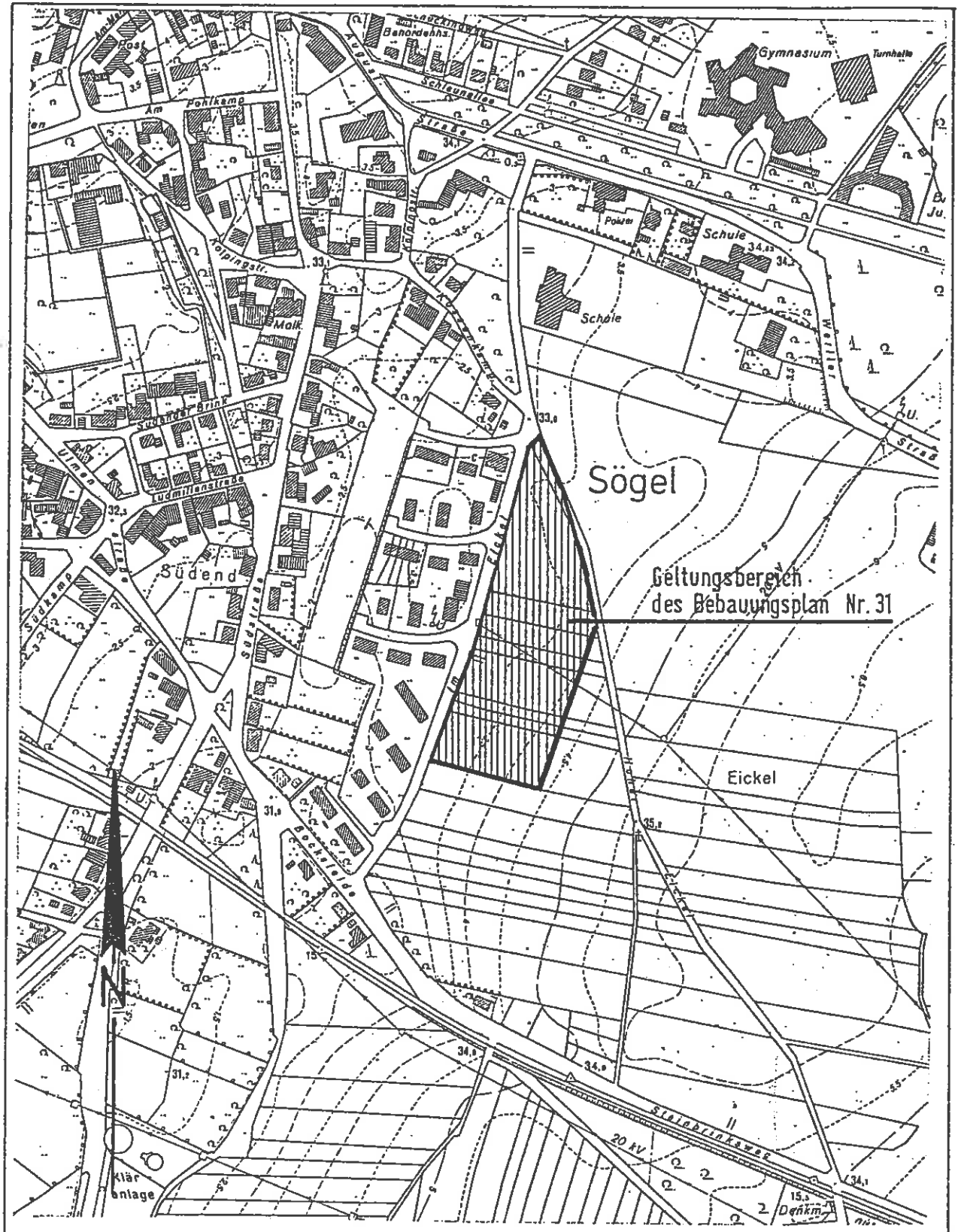
gem. § 9 Absatz 8 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 31
"Im Eickel II"
der Gemeinde Sögel,
Landkreis Emsland
E/27.02.1990/SG Sögel

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 31 "Im Eickel"
der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes
2. Planungserfordernis und -absicht
3. Beschreibung des Bestandes und der
vorhandenen Nutzung innerhalb und
außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4. Festsetzungen im Bebauungsplan
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Beurteilung der schalltechnischen Orien-
tierungswerte gem. DIN 18005
7. Erschließung und Versorgung des Gebietes
8. Immissionsbelastungen
9. Brandschutz
10. Landschaftspflege
11. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie
Auswirkungen auf Natur und Landschaft
12. Städtebauliche Werte
13. Hinweise und Kosten der Erschließung
14. Bearbeitung
15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
16. Beteiligung der Bürger
17. Verfahrensvermerke



Vervielfältigungsvermerk

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 27. 7. 1985 - Nieders. GVBl. S. 187)

Antragsbuch Nr. A 10001/90
Bau- und Baubüroplan

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 "Im Eickel" liegt im Osten der bebauten Ortslage von Sögel, östlich der Straße "Im Eickel". Die Lage des Baugebietes ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Darstellung in der Planzeichnung. Hieraus ist zu entnehmen, daß das Gebiet begrenzt wird

im Westen	durch die Straße "Im Eickel",
im Süden	durch die Nordgrenze des Flurstückes 185 der Flur 6
im Osten	durch eine neuzubildende Grenze in einem Abstand von ca. 105 m parallel zur Straße "Im Eickel", beginnend von der Nordgrenze des Flurstückes 185 der Flur 6, bis zur vorhandenen Wegeparzelle 289/5, der Flur 6, im Nordosten
im Norden bzw. Nord- osten	durch die Wegeparzelle 289/5, der Flur 6, wobei des Flurstück nur teilweise im Norden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegt.

Der festgesetzte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 umfaßt eine Fläche von insgesamt 2,59 ha.

2. Planungserfordernis und -absicht

2.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sögel benötigt dringend Wohnbauflächen, da die bisher ausgewiesenen zu wesentlichen Teilen bebaut, bzw. vergeben sind.

Bei der Auswahl der Fläche hat die Gemeinde Sögel darauf geachtet, daß sie

- a) im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist,
- b) durch eine vorhandene Straße im wesentlichen erschlossen wird.

Um den Bedarf nach Wohnbauflächen zu genügen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig geworden.

Der Bebauungsplan ist ferner erforderlich, um die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung der Wohnbauflächen in das Landschaftsbild erreicht werden.

2.2. Planungsabsicht

Die Gemeinde Sögel beabsichtigt mit der Ausweisung des Bebauungsplanes neue Wohnbauflächen auszuweisen, um den Bedarf und die Nachfrage decken zu können. Dabei will sie im Anschluß an die vorhandene Bebauung diese neuen Wohnbauflächen als allgemeines Wohngebiet ausweisen, um so eine weitere Arrondierung der Baubezirke zu erzielen.

Die Erschließung erfolgt vor der Straße "Im Eickel". Sie soll in einzelnen Stichen in das Gebiet geführt werden. Dabei wird im südlichen Teil darauf geachtet, daß eine Fortführung sowohl nach Osten, wie nach Süden möglich bleibt.

3. Beschreibung des Bestandes und der vorhandenen Nutzung innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1. Vorhandene Nutzung

Für das geplante "allgemeine Wohngebiet" wird eine derzeitige landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen. Hierbei umfaßt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 31 eine ca. 2,59 ha große Fläche. Bau-liche Anlagen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die gesamte Fläche wird beackert. Sie ist mit unterschiedlichen Feldfrüchten bestanden.

In dem erfaßten Gebiet sind weder Bäume noch Büsche vorhanden. Gräben und Gewässer fehlen.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche weist daher keine im Sinne des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes geschützten Landschaftsbestandteile auf.

Die Flächen sind nicht im Flurbereinigungsverfahren Sögel enthalten.

Topographie:

Die Fläche neigt sich zur Straße "Im Eickel". Der Wirtschaftsweg stellt den höchsten Punkt dar. Er ist unbefestigt und nicht ausgebaut.

3.2. Angrenzende Nutzung

Entlang der Straße "Im Eickel" stehen einzelne Bäume im Straßenprofil. Die Straße ist ausgebaut. In ihr sind alle zentralen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die westliche Seite der Straße "Im Eickel" ist durch zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Im Süden und Osten sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Hauptverkehrsstraßen bzw. emissionsintensive Betriebe sind in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches stehen für eine Realisierung der Planung zu Verfügung.

Sie stehen im Eigentum der Gemeinde Sögel und können erworben werden. Aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

3.4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 31 "Im Eickel II" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "Wohngebiet" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Die vorliegende Planung ist den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung angepaßt, wie sie im Landesraumordnungsprogramm und im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland für die Gemeinde Sögel festgelegt sind.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung - allgemeines Wohngebiet - wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt.

Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Dieses allgemeine Wohngebiet paßt sich an die vorhandene Bebauung an und stellt damit eine Erweiterung nach Osten dar. Es wurde bewußt ein allgemeines Wohngebiet gewählt, um eine größere Entfaltungsvielfalt, sowohl bei der Bebauung wie auch bei der Nutzung erzielen zu können.

Von der Festsetzung eines "reinen Wohngebietes" wurde daher abgesehen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Da Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 "Im Eickel II" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 in den I-geschossigen Gebieten sowie mit einer GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 in den II-geschossigen Gebieten festgesetzt.

Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen somit den Höchstgrenzen gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bei eingeschossiger sowie zweigeschossiger Bauweise innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Hierdurch soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen werden, wobei auch bei kleineren Grundstückszuschnitten eine gute Ausnutzbarkeit gewährleistet wird.

Eine höhere Ausnutzung ist erfahrungsgemäß nicht erforderlich und aufgrund der Lage in der Landschaft nicht wünschenswert.

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte ein- und zweigeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird hier insbesondere durch die festgesetzte II-geschossige Bauweise entsprochen.

Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die vorhandene zweigeschossige Wohnbebauung westlich des Plangebietes vollzogen.

Aufgrund der gestalterischen Festsetzungen bei Ausnutzung der steileren Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise kann im Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung darüberhinaus erreicht werden.

4.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur nicht nur in Sögel, sondern in dem gesamten Umgebungsbereich kontinuierlich weitergeführt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefafßt und, soweit wie möglich, durchgehend festgesetzt. Hierdurch wird eine gute Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 3,0 m bzw. 0,5 m von den öffentlichen Wegen bzw. angrenzenden Grün- und Pflanzflächen.

4.3.3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird im Plangebiet im wesentlichen parallel zu den Verkehrsflächen festgesetzt, so daß es überwiegend zu einer Traufenstellung kommt.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so festgesetzt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Hierbei wurde eine mögliche spätere Erweiterung des Baugebietes in südlicher und östlicher Richtung berücksichtigt.

Die Planstraße " A" beginnt im Norden des geplanten Baugebietes von der Straße "Im Eickel" und endet in einem Wendehammer, der ein Wenden von Müllfahrzeugen in einem Zuge ermöglicht. Von diesem Wendehammer aus gehen drei Fußwege nach Westen, Osten und Süden, so daß eine Verbindung in die angrenzenden geplanten und später vorgesehenen Erweiterungen möglich ist.

Auch die Planstraße "B" zweigt von der Straße "Im Eickel" ab und endet in einem Wendehammer. Hier ist eine verkehrliche Fortsetzung nach Osten, sowie nach Süden geplant.

Die Straßen erhalten eine Ausbaubreite von 5,50 m, die lediglich in Teilen zur Anlegung von Stellplätzen aufgeweitet wird. Die Breite von 5,50 m reicht für einen Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer in diesem kleinen Wohngebiet aus.

Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

Die aus straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht vorzunehmenden Sichtdreiecke in den Einmündungsbereichen der Planstraßen A und B sowie des Wirtschaftsweges in die Straße "Im Eickel" sind entsprechend den "Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen" - EAE 85 - im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf eine Festsetzung der Sichtdreiecke im Knotenpunktbereich Planstraße B/Fortsetzung Süd bzw. Ost wurde verzichtet, da aufgrund des vorhandenen Wendehammers eine ausreichende Übersichtlichkeit bzw. Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

4.5. Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes wird eine 5,00 m breite "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzt. Sie ist den Grundstücken zugeordnet und von den zukünftigen Besitzern zu unterhalten.

Die Pflanzstreifen sollen mit heimischen, wildwachsenden Gehölzen angepflanzt werden. Dabei sollte der Anteil der Koniferen 5 % nicht überschreiten.

4.6. Grünfläche

Der Bebauungsplan sieht drei öffentliche Grünflächen vor. Diese sind

- a) im Norden eine öffentliche Grünfläche, die der Gestaltung und Eingrünung des Siedlungsbereiches dient. Gleichzeitig soll sie die Möglichkeit schaffen, den rekultivierten Wirtschaftsweg neu zu gestalten und das Orts- und Landschaftsbild zu beleben. Sie wird als Parkanlage festgesetzt.
- b) im Inneren des Gebietes ein Kinderspielplatz als öffentliche Grünfläche in einer Größe von 670 m². Er deckt den Bedarf an Kinderspielplatzfläche über den Geltungsbereich dieses Planes hinaus, so daß bei zukünftigen Erweiterungen keine neuen Kinderspielplatzflächen ausgewiesen werden müssen.
- c) wegebegleitender Grünstreifen entlang des Fußweges zwischen den Planstraßen A und B.

4.7. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen, d.h. bei einer max. Geschoßfläche von 10.888 m² im Plangebiet eine Größe von 218 m². Der Bebauungsplan weist einen Kinderspielplatz in einer Größe von 670 m² aus. Damit sind auch für zukünftige Erweiterungen Flächen vorhanden.

4.8. Gestalterische Festsetzungen

4.8.1. Nebenanlagen und Garagen

Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen sind mit Flachdach (bis max. 30 m²) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu errichten. Hierbei sollen sich bewußt die Nebenbaukörper den Hauptbaukörpern anpassen. Es bleiben aber auch hier bei den untergeordneten Teilen Flachdächer zulässig.

4.8.2. Dachformen

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer als Dachform zulässig.

Hierdurch soll sichergestellt werden, daß sich die Gestaltung der späteren Baukörperformen der angrenzenden Nutzung weitestgehend anpassen. Das Satteldach sowie das Krüppelwalmdach ist innerhalb der Gemeinde Sögel darüberhinaus die dominante Dachform.

Die Körper erhalten aufgrund des Satteldachs Trauf- und Giebelansichten und nähern sich dem landschaftsgerechten Bautyp am ehesten.

In der Gemeinde Sögel ist ein Dorferneuerungsplan aufgestellt worden. In diesem Plan wird das Satteldach und das Krüppelwalmdach als ortstypisch geschildert und empfohlen, daß sich die zukünftige Bebauung an den Rahmen hält. Dieser Bebauungsplan will dieses markante Gestaltungsmerkmal des Ortsbildes aufnehmen und setzt deshalb diese Dachform fest.

4.8.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden ab 40° zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da sich Dachaufbauten nur bei einem steilen Dach sowohl konstruktiv wie auch optisch einwandfrei einbauen lassen. Ihre Form und Größe unterliegt keinen Einschränkungen.

4.8.4. Dachneigungen

Ortsüblich sind geneigte Dächer mit Dachneigungen über 40 ° bei eingeschossiger Bauweise. Aus diesem Grunde wird auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Rahmen für die Neigungen von 40 ° - 48° bei eingeschossiger Bauweise festgesetzt. Er gibt darüberhinaus die Möglichkeit des Dachgeschoßausbaus mit wirtschaftlichen und optimalen gestalterischen Mitteln.

Bei zweigeschossiger Bauweise entlang der Straße "Im Eickel" ist eine Dachneigung von 32° - 40° festgesetzt.
Dieses entspricht der Dachneigung der angrenzenden vorhandenen zweigeschossigen Bebauung.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude in den eingeschossigen Gebieten darf 3,50 m und in den zweigeschossigen 6.50 m gemessen von O.K.F.F. des Erdgeschosses bis U.K. des Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes nicht überschreiten. Der Sparrenanschnittspunkt darf hierbei nicht höher als 0,60 m über O.K.F.F. oberster Geschoßdecke liegen.

Die Höhenentwicklung soll den äußeren Rahmen abstecken, damit die Gebäude sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

5.2. Zulässige Ausnahmen

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel im gesamten Geltungsbereich Ausnahmen zulässig von:

- Der Stellung der baulichen Anlagen um 90° -

Hierdurch soll eine gute Belichtung und Belüftung erzielt werden.
Darüber hinaus können somit in Absprache mit der Gemeinde Sögel sowohl giebel- wie auch traufenständige Gebäude errichtet werden.

6. Beurteilung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 "Im Eickel" liegt nicht in unmittelbarer Nähe einer Hauptverkehrsstraße bzw. von emissionsintensiven Betrieben. Innerhalb des Geltungsbereiches ist daher davon auszugehen, daß die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 eingehalten werden.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das festgesetzte "allgemeine Wohngebiet" erhält über die vorgesehenen Planstraßen A und B und weiterführend über die Straße "Im Eickel" Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Eine ausreichende Verkehrssicherheit ist durch die festgesetzten Sichtdreiecke innerhalb der Einmündungsgebiete gewährleistet.

Eine Festlegung der Parkflächen innerhalb der Straßenflächen ist nicht getroffen worden, da Einzelfestlegungen künftige Grundstückszufahrten behindern könnten. Weiterhin soll erreicht werden, daß durch einzelne abgestellte Fahrzeuge im Straßenraum der Verkehrsfluß zusätzlich gebremst wird.

Die darüberhinaus erforderlichen Einstellplätze bzw. Parkflächen sind von den späteren Bauherren bzw. Eigentümern auf ihren Grundstücken anzulegen.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 "Im Eickel II" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Kläranlage Sögel durch die Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz zur Straße "Im Eickel". Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang.

Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung und Abwassersatzung) wird geachtet.

Im wasserwirtschaftlichen Entwurf für die Schmutzwasserkanalisation ist diese Fläche bereits aufgenommen worden, da sie im ursprünglichen Flächennutzungsplan bereits enthalten war.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Bei der Berechnung der Abflußmengen des Oberflächenwassers im Rahmenplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 bereits berücksichtigt worden, da sie im Flächennutzungsplan bereits dargestellt ist. Die Bemessung der Oberflächenentwässerungsleitungen zum Hakengraben erfolgte somit unter Berücksichtigung der Abflußmengen aus dem Baugebiet. Darüber hinaus soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen nicht erfolgen. Hierfür ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen, um so eine Sicherung ausreichender Grundwasserstände zu ermöglichen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen- und Zufahrtsfläche erfolgt nach Süden durch eine Oberflächenentwässerungsleitung, die Anschluß bekommt an eine 400-Leitung, die wiederum in eine vorhandene Hauptleitung mit einem Durchmesser von 1.200 eingeführt wird. Diese endet in dem Hakengraben, welcher im Rahmen der laufenden Flurbereinigung bereits ausgebaut wurde.

Der Hakengraben führt das Oberwasser zum Vorfluter der Nordradde.

Auf die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird geachtet. Ferner werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

7.3. Brauch- und Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 "Im Eickel II" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Straße "Im Eickel" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden, er muß in das Gebiet erweitert werden.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die zentrale Müllbeseitigung des Landkreises Emsland. Hierbei sind die Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes zu beachten.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Sögel befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (WTD 91) in Meppen. Mit Lärmbelastungen muß daher, insbesondere durch Schießlärmissionen, zeitweise gerechnet werden, wobei sich die Bundeswehr an ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen finanziell nicht beteiligen kann.

8.2. Landwirtschaftliche Nutzung

Es ist davon auszugehen, daß innerhalb des Plangebietes zeitweilig Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen auftreten können.

8.3. Kläranlage Sögel

Die Durchführung einer Vorreinigung des Abwassers durch die rd. 430 m entfernte alte Kläranlage in der Gemeinde Sögel soll vorerst bestehen bleiben. Eine Entscheidung über eine zukünftige Nutzung bzw. Aufgabe der alten Kläranlage kann z.Zt. noch nicht gegeben werden. Geruchsemissionen sind auch bei ordnungsgemäßigem Betrieb nicht grundsätzlich auszuschließen. Sie werden jedoch aufgrund der Entfernung und der Nutzung als gering eingestuft.

8.4. Landesstraße - L 53-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 liegt ca. 250 m südlich der Landesstraße -L 53-.

Es wird darauf hingewiesen, daß von den Eigentümern keine Ansprüche gegen die Straßenbauverwaltung im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der Landesstraße L 53 in ca. 250 m Entfernung ausgehen sollten, geltend gemacht werden können.

8.5. Beurteilung der Immissionen

Auf Grund der hier aufgeführten Immissionen werden jedoch keine wesentlichen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes erwartet, da die erwähnten Immissionen mit der festgesetzten Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" vereinbar sind und in ihrer Intensivität als gering eingestuft werden können.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt.

Für das allgemeine Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 13,1 L/sek vorhanden ist, wobei der Leitungsquerschnitt mindestens 100 mm Durchmesser betragen sollte.

Der Abstand der einzelnen Hydranten darf hierbei von dem Gebäude 150 m nicht überschreiten, wobei die Standorte mit dem zuständigen Gemeinde- und Ortsbrandmeister festgelegt werden. Vor der Fertigstellung der Gebäude sind, wie bereits erwähnt, die geplanten Straßen so herzustellen, daß Rettungsdienste und Feuerwehr problemlos ihren Einsatz im geplanten Baugebiet ausüben können.

10. Landschaftspflege

Aus landschaftspflegerischer Sicht und zur landschaftlichen Eingliederung des Plangebietes wird entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenzen eine 5m breite Schutzanpflanzung im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 4.5. Planungen, Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft).

11. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft

11.1. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang für landwirtschaftliche Zwecke dargestellte und landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten der Gemeinde Sögel, wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Wohnbebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben.

11.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 wird eine bislang von der Landwirtschaft genutzte Fläche (Ackerland) als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit durch die Realisierung der Planung vorgegeben. Der Bebauungsplan Nr. 31 sieht daher als Ausgleich für den Eingriff in die Natur und Landschaft sowie der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen als Bauland Gehölzstreifen am östlichen Rand des Baugebietes in 5 m Breite zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Laubgehölzen vor.

Durch die Anpflanzung wird somit nicht nur das Baugebiet eingegrünt und in die Landschaft eingebunden, es wird darüber hinaus in Verbindung mit den öffentlichen und privaten Grünflächen ein Ausgleich geschaffen für Fauna und Flora, zumal auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine wesentlich geringere Artenvielfalt zu verzeichnen ist, als in Hecken und sonstigen Schutzanpflanzungen.

Eine einheitliche, landschaftsgerechte Bepflanzung und deren naturnahe Entwicklung des randlichen Grünstreifens wird durch Auflagen beim Grundstückskauf der späteren Bauherren gewährleistet. Darüber hinaus wird durch die Zuordnung des Grünstreifens zu den privaten Gartenflächen die Unterhaltung der Anpflanzungen durch die zukünftigen Besitzer gesichert.

Anfallendes Oberflächenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll auf den jeweiligen Grundstücken versickern, um so eine Sicherung ausreichender Grundwasserstände zu ermöglichen.

11.3. Beurteilung der Umweltverträglichkeit sowie der Auswirkung auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 31 sieht Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vor. Die Belange von Natur und Landschaft werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB im verbindlichen Bauleitplan berücksichtigt.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen keine zu schützenden Gehölze oder für den Artenschutz wertvolle Biotope auf.

Der Boden ist nur in erforderlichlichem Maße in Anspruch genommen worden. Andere, insbesondere nicht landwirtschaftliche Flächen, stehen für eine Wohnbebauung in dieser Größenordnung nicht zur Verfügung.

Eine höhere Ausnutzung des Bodens ist nicht erstrebenswert, da vom Landschaftsbild und von der ländlichen Struktur eine größere Massierung von Baumassen an dieser Stelle nicht tragbar ist.

Weitere Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft, insbesondere negative Auswirkungen, die zu vermeiden oder auszugleichen wären, sind nicht erkennbar.

In den Grundzügen der Planung gehen daher von der festgesetzten Nutzung als "allgemeines Wohngebiet" keine vermeidbaren Wirkungen aus, die den Schutzinteressen von Umwelt, Natur und Landschaft entgegenstehen.

12. Städtebauliche Werte

12.2. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttofläche	2,59 ha	= 100 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,31 ha	= 11,97 %
öffentliche Grünfläche	0,26 ha	= 10,04 %
private Grünfläche	0,23 ha	= 8,88 %
verbleibendes Nettobauland	1,79 ha	= 69,11 %

ausgewiesen als "allgemeines Wohngebiet" (WA) 17.900 qm
max. überbaubare Grundstücksflächen

bei I und II geschossiger Bauweise (GRZ 0,4) 7.160 qm
max. Geschoßfläche

bei I-geschossiger Bauweise (GFZ 0,5)
11.400 qm x 0,5 = 5.720 qm
max. Geschoßfläche

bei II-geschossiger Bauweise (GFZ 0,8)
6.460 qm x 0,8 = 5.168 qm

Geschoßfläche insgesamt 10.888 qm

erforderlicher Kinderspielplatz (2 %) = 218 qm

12.2. Dichteberechnung

Wohngrundstücke	30
Wohngebäude	30
Wohnungen	35
Einwohner	100
Bruttodichte	39 EW/ha
Nettodichte	59 EW/ha

13. Hinweise und Kosten der Erschließung

13.1. Meldepflicht bei archäologischen Funden

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind (Nieders. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1987).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind ggf. bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

13.2. Flurbereinigung

Die im Plan gekennzeichneten Flurstücke liegen im Flurbereinigungsgebiet Sögel.

13.3 Bodenordnung

Die Gemeinde Sögel hat die Flächen weitestgehend erworben, so daß eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird. Sollte es in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen zu Eingriffen kommen, wird die Gemeinde Sögel sich bemühen, diese Flächen zu erwerben. Sollte dieses nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

13.4. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Beleuchtung und Entwässerung ausschl. Grundstückspreis

ca. 3.100 m² x 75,-- DM 232.500,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 23.250,-- DM

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 300 lfdm x 280,-- DM 84.000,-- DM

Haushalt der Samtgemeinde Sögel

c) Trinkwasserleitung

ca. 300 lfdm x 80,-- DM 24.000,-- DM

Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling"

d) Oberflächenentwässerung

ca. 500 lfdm x 225,-- DM 112.500,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 11.250,-- DM

e) öffentliche Grünfläche 20.000,-- DM

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.

34.500,-- DM

=====

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1990 34.500,-- DM

Kosten der übrigen Versorgungsanlagen (Wasser, Strom und Gas) fallen zu Lasten der Versorgungsträger.

14. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 31 "Im Eickel II" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel

Der Samtgemeindedirektor

Clemens-August-Straße 39

4475 Sögel

Sögel, den 27.02.1990

I.A.

Sögel

15. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt.

Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe Ihrer Stellungnahme eine Frist.

16. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB 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.

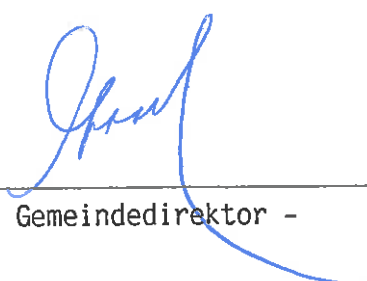
Die Gemeinde Sögel legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich aus. Ort und Dauer der Auslegung wurden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis darauf, daß Bedenken und Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

17. Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 31 in der Zeit vom 08.01.1990 bis 09.02.1990 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegt und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 27.02.1990.

Sögel, den 27.02.1990

- Bürgermeister -



- Gemeindedirektor -

- (2) Die gleichen Verpflichtungen treffen den Eigentümer oder Nutzungsberechtigten, wenn ein Dritter die geschützten Bäume entfernt, zerstört, beschädigt oder ihre Gestalt wesentlich verändert hat und dem Eigentümer oder dem Nutzungsberechtigten ein Ersatzanspruch gegen den Dritten zusteht.
- (3) Steht dem Eigentümer oder Nutzungsberechtigten ein solcher Ersatzanspruch nicht zu, hat er Maßnahmen der Stadt nach Abs. 1 zu dulden.

§ 9

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 6 Abs. 2 NGO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig geschützte Bäume entgegen § 4 ohne Erlaubnis entfernt, zerstört, beschädigt oder ihre Gestalt wesentlich verändert, im Rahmen einer gem. § 6 erteilten Erlaubnis sonstige Anordnungen nicht erfüllt oder eine Anzeige nach § 4 Abs. 1 letzter Satz unterläßt.

§ 10

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Papenburg, 23.04.90

STADT PAFENBURG

Höveimann
Bürgermeister

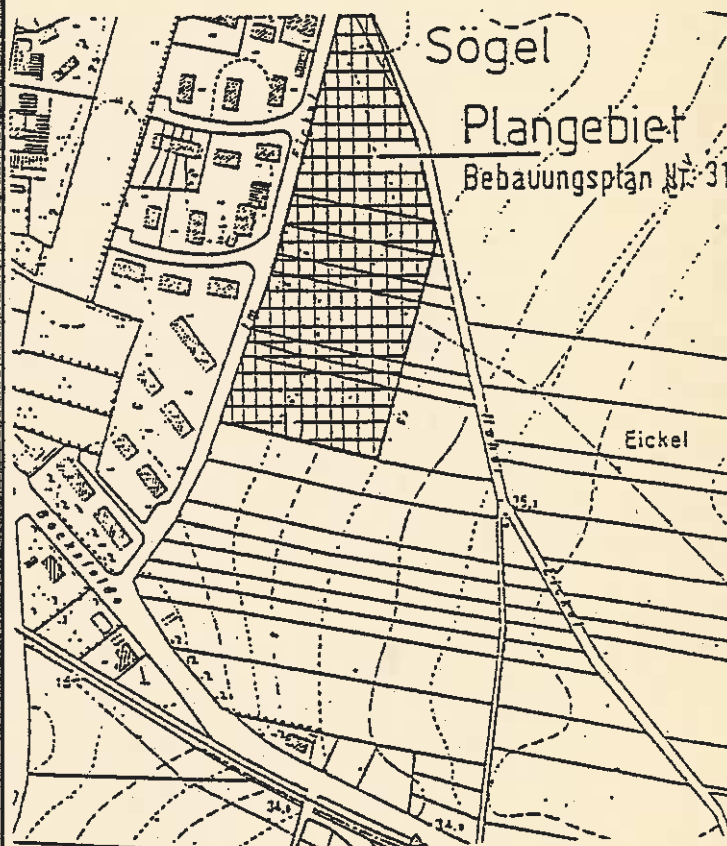
Dr. Schenk
Stadtdirektor

148 Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 31 „Im Eickel II“ der Gemeinde Sögel

Der vom Rat der Gemeinde Sögel am 27.02.90 als Satzung beschlossene og. Bebauungsplan und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurde dem Landkreis Emsland gem. § 11 (1) BauGB angezeigt.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 23.04.90 (Az.: 65-160-523-37) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

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



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung während der Dienststunden bei der Gemeinde Sögel, Zimmer 4, 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 fristgerechter 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 Sögel geltend gemacht werden.

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

Sögel, 26.04.90

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor