

Planzeichenerklärung

- 
- Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 2 Grundflächenzahl
(siehe planungrechtliche Festsetzungen § 2)
- 3 Geschößflächenzahl
- 4 Bauweise

----- Baugrenze

_____ nicht überbaubare Grundstücksfläche
_____ überbaubare Grundstücksfläche

	Straßenverkehrsfläche F = R = Fuß- und Radweg
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: „Verkehrsbezogener Bereich“
	Verkehrsbezugszone auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Sichtdreiecke (nachträgliche Übernahme, siehe hierzu Nr. 3.)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 36

Kartengrundlage Landkreis Emsland
Gemeinde
Genauigkeit:
Sogel
Sogel
Maßstab 1 : 1 000
Flur 6
Astrichplatz Nr. 1-4, 37 (58)
(Bitte bei Rückfragen angeben)

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.04.1998). Sie ist hinsichtlich der Darstellung von Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigt. Die planmäßigen Grenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei nachvollziehbar.

Im Auftrage
Meppen den 02.11.1999

VERBODEN TOEGANG
TOEGANG VERBODEN
KAMMERSCHNITZ
11.11.1999

Handwritten signature: *W. Weber*
Handwritten note: *(Checkst!)*

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 08.04.1998

 (Gemeindeadministrator)

Siegel, den 17. 06.1999

Sögel, den 15.07.1999

Anzeigevermerk

Sogel, den 1998
(Gemeindedirektor)

Sogel, den 1999

Sogel, den 2005
(Gemeindedirektor)

1. **Sockelhöhe**
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F. des Erdgeschosses und O.K. Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
2. **Zulässige Grundfläche**
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
3. **Höheanlage der Grundstücke**
Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
4. **Begrünung der Baugrundstücke**
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.
5. **Stratengrünung**
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen.

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 und des § 72 Abs 1 Nr. 1 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)

- bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen - als Satz geschlossen.

Volkmann
(Bürgermeister)

- 1 Auf Grund des Schießbetriebs auf dem Gelände der Werntheimischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen
- 2 Gemäß § 9 Abs. 8 BaUG wird darauf hingewiesen, daß die Ziele 2. und 3. wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 36 in der Begründung vom 15.07.1993 dargelegt sind
- 3 Innerhalb der Schießdistanz ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnkanten aufliegenden Ebene versperrt

M 1: 1.000

Planverlasser
Samtgemeinde Sögel
 Der Samtgemeinderatsvorsitzende
 Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Gemeinde Sögel

49751 Sögel
Clemens-August-Straße 39

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 36
"Eickel III"

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/15.07.1999

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 36 „Eickel III“ der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eickel III" befindet sich im Osten der Gemeinde Sögel. Es liegt nördlich der Gemeindestraße „Bocksfelde“ und östlich der Straße „Im Eickel“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44 ergibt sich aus der Festsetzung in der Planzeichnung.

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

2.1. Größe des Gebietes

Der vorliegende Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eickel III" umfaßt in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 6 die Flurstücke 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192/1, 192/2, 193/1, 193/2, 194/3, 194/4, 194/5, 195/4 und 195/5. Es hat eine Größe von insgesamt 33.738 qm.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt ausschließlich in West-Ost-Richtung. Im nördlichen Teilbereich hat sich ein Ackerrandstreifen entwickelt.

Nördlich des Plangebietes besteht eine vorhandene Wohnsiedlung. Im Westen entlang der Straße „Im Eickel“ grenzen auf der westlichen Straßenseite weitere Wohnbauflächen an. Im südlichen Teilbereich ist bereits eine Bebauung innerhalb des Plangebietes vorhanden. Südöstlich befindet sich das „Therapiezentrum“ der Gemeinde Sögel (vgl. Bebauungsplan Nr. 43 „Bocksfelde“). Östlich des Geltungsbereiches schließen weitere Ackerflächen an. Nördlich ist ein Garten angelegt worden.

Die Gemeindestraße „Bocksfelde“ verläuft südlich des Plangebietes. Parallel mit der Straßenführung verläuft die Gleisanlage der Emsländischen Eisenbahn. Landwirtschaftliche Betriebe sind nordöstlich an der „Werter Straße“ sowie südwestlich im Bereich der „Südstraße“ vorzufinden. Die alte Kläranlage der Gemeinde Sögel liegt südwestlich des Geltungsbereiches. Im Süden der Gemeinde Sögel befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Püttkesberge“.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der westliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 ist Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt. Für den östlichen Bereich wird das Verfahren zur 77. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche durchgeführt. Die Flächennutzungsplanänderung liegt zur Zeit der Bezirksregierung Weser-Ems zur Genehmigung vor. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

Östlich des Plangebietes wurde im Verfahren zur 65. Änderung des Flächennutzungsplanes eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Die südlich des Plangebietes verlaufende Gleisanlage der Emsländischen Eisenbahn ist als Bahnanlage nachrichtlich dargestellt.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) des Landkreises Emsland von 1990 wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Haupteisenbahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn. Die geplante Ortskernentlastungsstraße (südlicher Teilabschnitt) der Gemeinde Sögel ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung, hier: langfristiger Bedarf, dargestellt. Der Planbereich liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ dargestellt.

2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht. In der näheren Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Clemenswerth“ mit der besonderen Erholungsfunktion der Gewichtungstufe I. Darüber hinaus hat der Wald eine besondere Klimaschutzfunktion der Stufe II.

2.6. Naturschutzrechtliche Vorgaben

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden. Nördlich des Plangebiets liegt das Landschaftsschutzgebiet EL 21 -Clemenswerth.

2.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel wird bis zum Baubeginn der Erschließungsanlagen alle Grundstücke erwerben, so daß eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird. Sollte ein Erwerb in Teilbereichen, insbesondere bei der Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen, nicht möglich sein, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 36 "Eickel III" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 ist im Ursprungsplan sowie in der 77. Änderung (Auslegungsverfahren) des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

Im Rahmen des Flurbereinungsverfahrens wird die Grenze des Flurneuordnungsgebietes zur Ortslage Sögel verlegt. Diese geplante Gebietsabgrenzung ist bereits in der Örtlichkeit in Abstimmung mit dem Vorstand der Teilnehmergeinschaft und dem Amt für Agrarstruktur Meppen abgemarkt und festgelegt worden. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 durch eine entsprechende Anordnung gemäß § 8 Abs. 1 FlurbG aus dem Flurbereinungsverfahren auszuschließen.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und konnte sich insbesondere in der Bevölkerungsentwicklung positiv stärken. In den letzten Jahren ist ein erheblicher Bevölkerungszuwachs sowohl aus der Eigenbevölkerung wie auch aus dem Zuzug von Bewohner der näheren Region sowie von Aussiedlern aus den GUS-Staaten entstanden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen für diese starke Zuwachsströmung wurde durch die Bereitstellung von Baugrundstücken im Westen und Norden der Gemeinde Sögel gedeckt. Auf Grund einer gesteuerten Streuung bei der Bauplatzvergabe konnte einer "Getto" Bildung entgegengewirkt werden. Die Integration der Neubürger und insbesondere der Aussiedler wurde hierdurch positiv beeinflusst. Darüber hinaus wurde eine Entfremdung der Eigenbevölkerung der Gemeinde vermieden.

Das Bedürfnis der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sowie ihrer nachwachsenden Generation, in einer zukunftsicheren bzw. vertrauten Umgebung unter Wahrung einer sozialgerechten und sozialverträglichen Umwelt miteinander zu leben, setzt voraus, daß auch weiterhin ausreichende Wohnbauflächen vorgehalten werden.

Die bisher zur Verfügung stehenden Wohnbaugebiete im Westen und Norden der Gemeinde Sögel sind vollständig erschöpft bzw. können den erforderlichen Bedarf nicht standhalten, so daß die Festsetzung weiterer Wohnbauflächen von den Bürgern angeregt und gefordert wird.

Die Gemeinde Sögel sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das dargestellte Plangebiet als Wohngebiet festzusetzen. Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden. Darüber hinaus soll die Einbindung des Wohngebietes in das Landschaftsbild erreicht werden.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 36 will die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 - 35 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 32 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für ein Jahr gedeckt.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

3.3. Standortwahl

Die bisherige Festsetzung von Wohnbauflächen ist im Norden und Westen der Gemeinde Sögel zwischen der - L 51 - „Sigiltrastraße“ und der - L 54 - „Berßener Straße“ erfolgt. Auf Grund der hier festgesetzten Baugebiete konnte die Ortslage der Gemeinde Sögel im nordwestlichen Bereich arrondiert werden.

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsansatz im Osten der Gemeinde Sögel weiter fortzuführen. Zur Arrondierung der Ortslage wird der Freiraum im Bereich des „Eickel“ bis zum „Therapiezentrum“ einer Wohnbebauung zugeführt. Die kurzfristig zu erschließenden Flächen östlich der Gemeindestraße „Im Eickel“ sollen durch

den vorliegenden Bebauungsplan erfaßt werden, um so der dringenden Nachfrage zu entsprechen. Die Gemeinde Sögel konnte die Flächen bereits erwerben und somit die Realisierbarkeit der Planungsabsicht sichern.

Der Standort des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Osten der Gemeinde Sögel eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Flächen sind somit für die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum geeignet. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Osten der Gemeinde Sögel entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 36 paßt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Eickel III“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe 5.2.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorgesehenen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes im hiesigen Raum. Gleichfalls wird hierdurch eine Anpassung an die angrenzende Bebauung vollzogen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Das Einzelhaus prägt darüber hinaus die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage der Gemeinde Sögel. Es ist im Bebauungsplan Nr. 36 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst und soweit wie möglich als zusammenhängende Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen festgesetzt. Hierdurch wird eine hohe Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlagen ermöglicht. Die festgesetzten Baugrenzen halten überwiegend einen Abstand von 3,0 m bis 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im inneren Bereich des Plangebietes sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen. Der festgesetzte Fuß- und Radweg soll eine kurzwegige Verbindung des Plangebietes zur Gemeindestraße „Bocksfelde“ sicher stellen.

Die vorgesehenen Ausbaubreiten der Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen, so daß ein Begegnungsverkehr unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer möglich ist. Die Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Grundstücken gelangen können.

4.4.2. Sichtdreiecke

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt.

Im Einmündungsbereich der Straßen „Bocksfelde“ und „Im Eickel“ sind hingegen Sichtdreiecke mit den Längen von 70/10 m nachrichtlich übernommen. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer 0,80 m über beiden Fahrbahnen verlaufenden Ebene versperrt.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 des Nieders. Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 337 qm erforderlich (vgl. 10.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Spielplätze im Bereich der Wohnbebauung „Eickel“. Die vorhandenen Spielplätze sind ca. 60 m nördlich und westlich der Wohnbaufläche und haben auch ohne rechnerischen Nachweis eine ausreichende Größe für den Flächenbedarf der gesamten Wohnbebauung im Bereich des „Eickel“.

Darüber hinaus werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- und Freiflächen für Kinder innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben.

4.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.6.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes sind entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze Gehölzstreifen vorgesehen. Darüber hinaus verläuft parallel mit dem festgesetzten Fuß- und Radweg ein Pflanzstreifen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F.F. Erdgeschoß und O.K. öffentlicher Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten. Hierdurch soll der untere Höhenbezugspunkt festgesetzt werden, um eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhenlage in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird somit ausgeschlossen.

Diese im Bebauungsplan Nr. 44 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

5.4. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild erreicht. Darüber hinaus erfolgt mit der Anpflanzung von Laubgehölzen eine Aufwertung der nicht versiegelten Flächen.

5.5. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 5.4. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

6. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraße „Im Eickel“ und „Bocksfelde“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzten Wohnstraßen und Wohnhöfe erfolgen. Die Trassen der geplanten Erschließungsstraßen ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eickel III" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden der Kläranlage Sögel zugeführt. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen, so daß bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird. Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers nur sehr eingeschränkt möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwasser wird jedoch grundsätzlich Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird soweit dieses erforderlich ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. Für die Ableitung bzw. Versickerung werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserbeschaffungsverband "Hümmeling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

6.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

6.5. Energieversorgung

Die Energieversorgung Weser-Ems AG, Oldenburg, sichert die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas. Eine Befeuerung mit Erdgas sollte vorrangig angestrebt werden.

6.6. Sonstige Erschließung

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln -Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW- erstellt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Aus städtebaulichen Gründen werden die Wohnhöfe A und B nicht mit einem Wendepplatz, Durchmesser 18,0 m, ausgebildet. Die Anwohner dieser Straße ohne Wendgemöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge haben ihre Abfallbehälter daher ebenfalls an der ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen „Wohnstraßen A und B“ zur Abfuhr bereitzustellen. Im Einmündungsbereich der v. g. Wohnstraßen bzw. Wohnhöfen sind ausreichende Flächen zur Abstellung der Behälter vorgesehen.

7. Immissionen

7.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Sögel auf folgendes hin:

" Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnen und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und künftigen Erwerber der ausgewiesenen Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, daß die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete

Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen."

7.2. Straßenverkehrslärm

Die Landesstraße -L53- befindet sich ca. 400 m nördlich des Plangebietes. Daher sind Lärmimmissionen auf Grund der Landesstraße innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.3. Schienenverkehrslärm

Südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 verläuft eine Eisenbahnstrecke der Emsländischen Eisenbahn.

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen sind gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.2. folgende Vorgaben berücksichtigt:

- Anzahl der Züge
2 Stck./Tag entspricht $n_i = 0,0833$ Stck./h
- Zuglänge
 $l_i = 35$ mtr.
- Zuggeschwindigkeit
 $v_i = 50$ km/h
- Anteil scheibengebremsster Fahrzeuge $p_i = 0\%$

Die Berechnung des Emissionspegels ($L_{m,E}$) im Abstand von 25 m vom Gleiskörper erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 6.1.2 mit Gleichung 28.

$$\begin{aligned} L_{m,E} &= 51 \text{ dB} + L_{L,i} + L_{v,i} + L_{D,i} + L_K \\ &= 51 \text{ dB} - 15,4 \text{ dB} - 6,0 \text{ dB} + 9,0 \text{ dB} - 5,0 \text{ dB} \\ &= 33,6 \text{ dB(A)} \end{aligned}$$

Der errechnete Emissionspegel von 33,6 dB (A) -tags/nachts- wird auf Grund einer sehr geringen Nutzung der Gleisanlage erzielt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/40 dB(A) -tags/nachts- werden deutlich unterschritten. Der Nachwert von 40 dB(A) wird selbst bei einem Abstand von weniger als 10 m von den Gleisanlagen noch eingehalten. Der Beurteilungspegel erreicht bei 7 m Abstand nach DIN 18005, Teil 1 Abschnitt 6.1.2., Gleichung 26 den vorgenannten Nachwert mit 40 dB(A). Darüber hinaus ist anzumerken, daß die im Rechenverfahren angegebene Anzahl der Zugbewegungen von 2 Stck./Tag zur Zeit nicht erreicht wird und während der Nachtzeit kein Zugverkehr stattfindet. Dem Schutzanspruch des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes wird somit entsprochen.

7.4. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, daß im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.5. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich an der „Werliter Straße“ und an der „Südstraße“ jeweils in einer Entfernung von ca. 350 m landwirtschaftliche Betriebe. Auf Grund der vorgenannten Situation und der Bewertung der Hofstellen innerhalb der westlichen Ortslage der Gemeinde Sögel gemäß Ziffer 3.2.3.1 der VDI-Richtlinie ist sichergestellt, daß

ein unzumutbarer Nutzungskonflikt zwischen Wohnen und Landwirtschaft mit der Festsetzung der Wohnbaufläche nicht verursacht wird.

7.6. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Industrie- und Gewerbegebiet „Püttkesberge“. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 450 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

7.7. Kläranlage

Im Süden der Gemeinde Sögel befindet sich die alte Kläranlage. Sie ist nur teilweise in Betrieb und dient als Vorreinigungstufe der häuslichen Abwässer. Die Entfernung zur festgesetzten Wohnbaufläche beträgt ca. 300 m. Auf mögliche Immissionen wird daher hingewiesen.

7.8. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht.

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 1.200 m südwestlich sowie südlich des festgesetzten Wohngebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßten Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 406 und 454 407416 befinden. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Samtgemeinde Sögel wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerungen (Anl.Nr. 454 407 406 und 454 407 416) gewertet. Die Altablagerungen (Anlagen Nr. 454 407 406 und 454 407 416) befinden sich südwestlich bzw. südlich des Plangebietes in einem Abstand von mehr als 1.200 m von dem dargestellten Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Müllkippe der Gemeinde Sögel am „Forstgraben“ sowie „Sudendermoor I“. Im Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogrammes wurde eine gezielte Nachermittlung durchgeführt. Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von mehr als 1.200 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

8. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt.

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

9.1. Naturräumliche Einordnung

9.1.1. Naturraum

Das Plangebiet liegt naturräumlich in der Börger-Sand-Geest, die sich im Nord-Hümmling innerhalb der Haupteinheit Sögeler Geest (Hümmling) befindet. Flach gewölbte, sich in nordöstlicher Richtung erstreckende Geestrücken bestimmen diesen Naturraum. Während im Norden bei Börger reine, trockene, meist bis zu Heidepodsolon gebleichte Sandböden (z.B. Flugsand) vorherrschen, sind die Böden im Süden besonders um Werperloh und Sögel (Plangebiet), häufiger anlehmig oder enthalten zumindest lehmigen Untergrund und sind dadurch oft frisch bis feucht und weniger podsoliert. Die natürlichen Waldgesellschaften sind auf den reinen Sandböden Stieleichen-Birkenwälder, auf den lehmreicheren Böden Buchen-Traubeneichenwälder. Sie sind heute nur noch in kleinen Resten erhalten.

Die lehmfeuchten Böden sind in den Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht und bergen hier die Standorte feuchter Eichen-Birkenwälder. Das ganze Land, insbesondere aber der nördliche Teil, war lange Zeit hindurch von Heide bedeckt. Heute nehmen die ehemals umfangreichen Heideflächen einen kleinen Raum ein und sind in Ackerflächen oder in ausgedehnte Nadelforsten – meist Kiefernbeständen – umgewandelt worden. Ackerflächen bestimmen vorwiegend die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Grünland fehlt fast vollkommen.

(Quelle: Sophie Meisel; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 70/71, Cloppenburg / Lingen, 1959)

9.1.2. Boden

Das untersuchte Gebiet liegt in einer grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestlandschaft. Es kommen mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich auch im Unterboden vor. Als vorherrschende, vergesellschaftete Bodentypen haben sich auf Geschiebedecksand über Geschiebelehm, z. T. mit Flugsanddecke, Braunerden und Pseudogley-Braunerden örtlich auch Pseudogleye entwickelt.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen, Bodenkundliche Standortkarte, M. 1 : 200.000, Hannover 1975)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt. Es wurden zwei Bohrproben auf den Ackerfläche entnommen (siehe Anlage 1). Der Oberboden weist für beide Bohrungen die für Eschflächen typische, stark humose, mindestens 50 cm, z.T. bis 80 cm mächtige humose Oberbodenschicht aus. Es handelt sich daher um kulturhistorisch wertvolle Eschböden.

9.1.3. Klima

Das Plangebiet zählt klimatisch zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative

Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

Die klimatische Wasserbilanz weist einen Überschuß von 200 - 300 mm im Jahr auf, wobei ein Defizit im Sommerhalbjahr besteht. Die mittlere Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M. 1: 200.000, Blatt Oldenburg, 1977)

9.1.4. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

Das Plangebiet liegt im Bereich des Buchen-Traubeneichenwald-Gebietes der Lehm- und Flotssandböden des niedersächsischen Tieflandes. Örtlich kommen auch frische bis feuchte Eichen-Hainbuchenwälder vor. Heute herrscht eine landwirtschaftliche Nutzung vor.

Der Buchen-Traubeneichenwald setzt sich vornehmlich aus den nachfolgenden, potentiell natürlichen Gehölzen zusammen:

Baumschicht:	Buche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
	Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
Strauchschicht:	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
	Waldgeißblatt	-	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i>

(Quellen: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M.: 1 : 500.000 und Fritz Runge; Die Pflanzengesellschaften Mitteleuropas, 1986)

9.1.5. Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Sögel. Es grenzt nördlich und westlich an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. In südlicher Richtung wird es von dem an der Straße "Steinbrinksweg" liegendem Wohnhaus und dem Therapiezentrum begrenzt. Südlich der Straße verlaufen Bahngleise für Güterverkehr. Durch die begleitenden Hecken ist hier ein Ausblick in die anschließende offene Landschaft nicht möglich. Ein freier Übergang zur offenen Landschaft ist nur in östlicher Richtung vorhanden. Die hier anschließenden großen Ackerflächen auf Eschböden sind landschaftstypisch unstrukturiert. Nur ein Feldweg gliedert die Äcker.

9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

9.2.1. Beschreibung des Plangebietes (s. Anlage 2 und 3)

Das Plangebiet umfaßt eine Flächengröße von etwa 3,2 ha. Es besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Westlich grenzt die Straße "Im Eikel" mit einer begleitenden Eichen-Baumreihe an das Plangebiet. Im Südwesten liegt zwischen dem Plangebiet und der Straße "Bocksfelde" eine ca. 10 m breite, strukturreiche Hecke, die vornehmlich aus Eichen und Erlen besteht (siehe Anlage 3). Am weiterführenden Steinbrinksweg liegen ein Einfamilienhaus und ein Therapiezentrum. Östlich grenzen weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an. Einen Übergang zur Wohnbebauung im Norden des Plangebietes bildet ein ca. 12 m breiter Ackerrandstreifen.

Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel.

Acker (AS):

Die Ackerflächen bilden den Hauptbestandteil des Plangebietes. Ein Ackerrandstreifen, bzw. eine schmale Ackerbrache ist im Norden vorhanden. Da diese Fläche eine Breite von ca. 12 m aufweist, wurde sie separat kartiert. Ein weiterer Randstreifen wird vom Straßenbegleitgrün der Straße "Im Eikel" gebildet. Er besteht neben vier Eichenbäumen aus einigen Gräsern (z.B. Rotes Straußgras, Quecke, Knauelgras) und Kräutern, wie z.B.: Weißklee, Kornblume, Hunds-Kamille, Saat-Wicke, Beifuß, Löwenzahn u.a.. Im Südwesten der Ackerfläche wurde bereits ein Grundstück bebaut.

Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT):

Die Ackerbrache grenzt an das nördlich anschließende Wohngebiet. Der zur Zeit brach liegende Streifen wurde dem Biotoptyp "Halbruderales Gras- und Staudenflur" zugeordnet. Er besteht vor allem aus Quecke, Knauelgras, Beifuß und Ackerkratzdistel. Die Krautschicht ist sehr lückig und artenarm.

9.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Im folgenden wird die untersuchte Fläche auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (Niedersächsischer Städtetag 1996) bewertet.

Ackerfläche (AS):

Die ackerbauliche Nutzung erfolgt in der heutigen Zeit mittels schwerer Maschinen und Geräte. Dies führt zu einer Verdichtung des Bodens. Die immer wiederkehrenden Bearbeitungsschritte verursachen eine Einschränkung der Bodenlebewesen. Optimale Erträge werden beim Ackerbau nur durch Einsatz von Dünger und Pestiziden erzielt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung der Flora und Fauna. Durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden wird die Anbaufrucht gefördert und Spontanvegetation verdrängt, wodurch Monokulturen entstehen. Die Ackerfläche wird als Sandacker (AS) mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt.

Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT):

Der Ackerrandstreifen ist relativ artenarm. Er besteht zur Zeit nur aus wenigen, häufig vorkommenden Arten. Ackerrandstreifen sind generell für den Erhalt selten gewordener Ackerwildkräuter von Bedeutung. Sie sind von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgenommen und daher ohne Einwirkung von Herbiziden oder Düngermitteln. Die Gras- und Staudenflur wird mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.

9.3. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, die wie folgt abgeschätzt werden.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit der Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken desweiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung des Oberflächenabflusses kommt. Es ist von einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit, einem lokalklimatisch geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur auszugehen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfolgt durch Versiegelung und Verdichtung

eine Verminderung des Bodenlebens und eine Verdrängung typischer Arten. Bei dem Schutzgut Boden handelt es sich um kulturhistorisch wertvollen Esch-Boden, der weiterhin eine hohe Ertragsfähigkeit aufweist.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der Nutzungsänderung werden Teilflächen, die sich heute als unbebaute Flächen darstellen, völlig verändert. Um die entstehenden Baukörper langfristig in die Landschaft einzubinden, ist eine Begrünung erforderlich.

Hinsichtlich der Schutzgüter Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild weist das Plangebiet keine besondere Bedeutung auf.

Entscheidend für die Erheblichkeit sind u.a. die Dauer der Wirkung des Vorhabens und die Größe der beeinträchtigten Fläche. Zusammenfassend sind die sich ergebenden Beeinträchtigungen als erheblich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen.

9.4. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch den Bebauungsplan werden im Plangebiet Maßnahmen ermöglicht, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfüllen. Die Eingriffe stellen erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes dar.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die durch diese Planung entstehenden Eingriffe werden durch verschiedene, im folgenden aufgelistete Maßnahmen z.T. vermieden bzw. ausgeglichen, so daß die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert wird und verbleibende Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Grundsätzlich ist ein Eingriff unzulässig, wenn die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes überwiegen. Dieses ist in den Gebieten der Fall, in denen die Voraussetzungen eines Schutzes nach den §§ 24 - 28 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) erfüllt sind. Weil auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind, nicht in Anspruch genommen werden und die Belange der Wohnraumbeschaffung ein bedeutsamer öffentlicher Belang ist, sind nach Überzeugung der Gemeinde die hier vorbereiteten Eingriffe letztendlich zulässig.

9.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

9.5.1. Vermeidungsmaßnahmen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Städtetagsmodell belegt.

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 %

der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen.

Die Gartenflächen (PH) stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich wird, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon ist eine Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

9.5.2. Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Diesen Maßnahmen wird nach einer textlichen Beurteilung ein Wertfaktor nach dem Niedersächsischen Städtetagsmodell zugeordnet:

- Das entstehende Wohnbaugebiet soll durch eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft eingebunden werden. Zum östlichen Rand wird ein 10 m breiter Gehölzstreifen und zum südöstlichen Randbereich ein 5 m breiter Streifen entstehen. Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin steht das südliche Gehölz in einen Biotopverbund mit der an der Straße "Bocksfelde" angrenzenden vorhandenen Hecke. Die Gehölzstreifen (HSE) werden bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von den Straßenverkehrsflächen werden mindestens 20 % nicht versiegelt und sind als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Im Bereich der unversiegelten Flächen sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Die Straßenbäume gehen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme ein. Das Straßenbegleitgrün trägt zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.
- Parallel zum Fuß- und Radweg entsteht ein 3 m breiter Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Arten. Das Siedlungsgehölz (HSE) trägt zur Durchgrünung des Wohngebietes bei und bildet einen Biotopverbund mit der vorhandenen, strukturreichen Hecke an der Straße "Bocksfelde", die an das Plangebiet grenzt. Der parallel zum Fuß- und Radweg verlaufende Gehölzstreifen (HSE) wird mit einem Wertfaktor von 2 beurteilt.

9.6. Ersatzmaßnahmen

9.6.1. Beschreibung und Bewertung des Ersatzflächenpools

Die Gemeinde Sögel verfügt über eine ca. 2 ha große Fläche, die als Ersatzflächenpool im Rahmen der Bauleitplanung ausgewiesen wird (siehe Anlage 4). Die Ersatzfläche befindet sich in der Flur 1 der Gemarkung Eisten. Sie grenzt nordwestlich an einem Weg, der parallel zur Nordradde verläuft. Im Süden grenzt sie an den Raddeweg, der in diesem Abschnitt unbefestigt ist und im Osten an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Ersatzflächenpool besteht aus einer Ackerfläche, einer Weide und einem entwässerten Erlen-Birkenbruch.

Die Ackerfläche grenzt direkt an dem parallel zur Radde verlaufenden Weg. Am Wegesrand befinden sich einige Sträucher, wie Purpur-Weide, Eiche, Ginster und Brombeere. In der Krautschicht dominiert das Rohr-Glanzgras.

Im Osten grenzt die Ackerfläche an einem Graben und eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern (HFM). Die Hecke ist zunächst im Norden nur außerhalb des Plangebietes auf der Ostseite des Grabens vorhanden. Im weiteren Verlauf ist sie beidseitig des Grabens außer- und innerhalb des Plangebietes ausgebildet. Sie besteht vorwiegend aus Erlen und Birken. In der Strauchschicht kommen die Purpur-Weide, Holunder, Birke, Erle und Brombeere vor. In der Krautschicht dominieren Brennessel und Gundermann.

Südlich der Ackerfläche liegt die Weidefläche. Sie wurde dem Biotoptyp "Intensivgrünland auf Niedermoorstandorten" (GIN) zugeordnet. Die Artenzusammensetzung entspricht den typischen Weidelgrasweiden. Feuchtezeiger konnten zum Begehungszeitpunkt, mit Ausnahme der am Rand wachsenden, wechselfeuchte Standorte anzeigenden Flatter-Binse, nicht festgestellt werden.

Das Grünland grenzt im Osten direkt an den Graben. Die Hecke ist in diesem Bereich nur auf der östlichen Grabenseite außerhalb der Ersatzfläche ausgebildet.

Im Süden der Weide grenzt ein entwässerter Birken-Erlenbruch an. Die Baumschicht besteht aus Birken und Erlen. In der Strauchschicht herrschen Brombeeren vor. Die Krautschicht besteht neben Brennesseln vor allem aus dem Dornigen Wurmfarne.

Der Bruch verläuft im Süden parallel zu einem Graben am Raddeweg. Er wird in Richtung Westen schmaler und geht dort in eine wegbegleitende Feldhecke über.

Im Westen, außerhalb der Ersatzfläche, zwischen dem Raddeweg und dem Parallelweg zur Radde liegt ein entwässertes Feldgehölz aus Erlen und Fichten. In der Strauchschicht wachsen Vogelbeere, Eichen, Haselnuß und die Späte Traubenkirsche.

9.6.2. Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche

Für die innerhalb des Ersatzflächenpools liegende Ackerfläche wird eine standortgerechte Umwandlung zu Grünland geplant. Zur Aufwertung von Natur und Landschaft soll sie künftig extensiv genutzt werden. Ackerflächen werden nach dem Städtetagsmodell mit dem Wertfaktor 1 beurteilt.

Die Fläche soll mit einer standortgerechten, artenreichen Grünlandsaatmischung eingesät werden. Es dürfen keine chemischen Pflanzenbehandlungsmittel und mineralische Dünger aufgebracht werden. Die Fläche soll nur maximal zwei mal im Jahr gemäht werden, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juli erfolgen darf. Bei Beweidung ist eine Beweidungsstärke von 1,5 Großvieheinheiten nicht zu überschreiten. Ein Grünlandumbruch und eine Drainage wird künftig nicht mehr erfolgen.

Durch die oben beschriebenen Maßnahmen wird die Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgewertet. Die künftigen Nutzungen sind naturnah und dem Standort angepaßt. Insgesamt wird das extensiv genutzte, mesophile Grünland mit 3 WF beurteilt.

9.7. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

9.7.1. Allgemeines

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die Arbeitshilfe zur Ermittlung

von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung` vom Niedersächsischen Städtetag zugrunde gelegt, die in Abstimmung mit den niedersächsischen Umwelt- sowie Sozialministerium herausgegeben wurde.

Nachfolgend gilt die Formel:

$$\text{Fläche in qm} \times \text{Wertfaktor (WF)} = \text{Werteinheit (WE)}$$

9.7.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Biotope aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar beeinträchtigt werden. Die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert ergeben in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerflächen (AS)	30.740 qm	1 WF	30.740 WE
vorhandene Bebauung (X)	718 qm	0 WF	0 WE
halbruderaler Staudenflur (UHR)	2.280 qm	3 WF	6.840 WE
Plangebiet insgesamt	33.738 qm	Eingriffsflächenwert	37.580 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 37.580 WE vorhanden.

9.7.3. Ermittlung des Kompensationswertes

Die aufgeführten Kompensationsmaßnahmen werden im folgenden entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biotoptypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Biotoptyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	28.130 qm		
- versiegelt (40%) (X)	11.252 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	16.878 qm	1 WF	16.878 WE
Straßenverkehrsflächen	3.960 qm		
- versiegelt (80%) (X)	3.168 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	792 qm	2 WF	1.584 WE
Siedlungsgehölze (HSE)	1.440 qm	3 WF	4.320 WE
Gehölzstreifen (HSE)	208 qm	2 WF	416 WE
Fläche insgesamt	33.738 qm	Kompensationswert	23.198 WE

Auf dem Plangebiet liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 23198 WE vor.

9.7.4. Gegenüberstellung der Eingriffe und Maßnahmen

Nach Abzug des Kompensationswertes 23.198 WE vom Eingriffsflächenwert 37.580 WE erhält man einen Kompensationsdefizit von 14.382 WE. Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig. Diese Ersatzmaßnahme soll die gestörten Funktionen

und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

9.7.5. Schlußbetrachtung

Der Eingriff in das Schutzgut Boden (kulturbistorischer Eschboden) kann grundsätzlich bei der Überplanung dieser Fläche nicht vermieden werden. Ein Ausgleich bzw. die Wiederherstellung der kulturbistorischen Bedeutung ist nicht möglich, so daß für das Schutzgut Boden keine besonderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan steht der Ersatzflächenpool der Gemeinde Sögel in der Flur 1 der Gemarkung Eisten zur Verfügung. Für diese Bauleitplanung wird der ackerbaulich genutzte Teilbereich des Pools verwendet (siehe Anlage 4). Innerhalb des Planbereichs liegt ein Kompensationsdefizit von 14.382 WE vor. Bei der Ersatzfläche liegt ein Ist-Wert von 1 WF (Ackerfläche) vor. Eine Umwandlung zu extensiv genutzten Feuchtgrünland (Bestandswert 3 WF) ergibt einen Aufwertungsfaktor von 2 WF. Bei einem Defizit von 14.382 WE ist somit eine Flächengröße von 7.191 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen auf dem Plangebiet zu kompensieren. Dies bedeutet, daß nach der vorläufigen Berechnung 0,7191 ha der vorhandenen Ersatzfläche (2,0167 ha) für die Kompensation des Eingriffs durch die Umsetzung der vorliegenden Planung bereitzustellen sind. Dies ist aufgrund der vorliegenden Ersatzfläche möglich (Anlage 5). Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 36 "Im Eikel III" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

9.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der bebauten Ortslage von Sögel werden als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Fläche des Außenbereiches durch Staub- und Lärmimmissionen im geringen Umfang ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die Umwelt werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9.1. - 9.7. dargelegt.

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	33.738 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	3.960 qm	=	11,7 %
Fläche für Anpflanzungen	1.648 qm	=	4,9 %
Nettobauland	28.130 qm	=	83,4 %
max. Grundrißfläche			
WA GRZ (0,4)	x 28.130 qm	=	11.252 qm
max. Geschoßfläche			
WA GFZ (0,6)	x 28.130 qm	=	16.878 qm

erforderlicher Kinderspielplatz
(2 % der max. Geschoßfläche) 337 qm

10.2. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen innerhalb des festgesetzten Wohngebietes, soweit sie noch hergestellt werden müssen:

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Straßenbeleuchtung

ca. 3960 qm x 75,-- DM 297.000,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 29.700,00 DM

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 490 lfdm x 190,-- DM 93.100,-- DM

(Haushalt der Samtgemeinde Sögel)

c) Oberflächenentwässerung

ca. 460 qm x 225,-- DM 103.500,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 50 % 51.750,00 DM

d) Anpflanzungen

ca. 1648 qm x 15,-- DM 24.720,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 % 2.472,00 DM

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich
entstehende Gesamtkosten ca.

83.922,00 DM
=====

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

11. Hinweise

11.1. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§14 Abs. 1 NDSchG).

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

11.2. Dorferneuerung

Für die Gemeinde Sögel ist eine Dorferneuerungsplanung erstellt worden. Nach den zur Zeit gültigen Dorferneuerungsrichtlinien sind die Dorferneuerungsplanung und die Bauleitplanung aufeinander abzustimmen.

11.3. Flurbereinigungsverfahren Sögel

Im Zusammenhang mit der Neuvermessung des Flurneuordnungsgebietes Sögel wird die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes festgelegt. Es ist beabsichtigt, das Plangebiet durch eine entsprechende Anordnung gemäß § 8 Abs. 1 FlurbG aus dem Flurbereinigungsverfahren Sögel auszuschließen.

11.4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus dem Entwurf zur 77. Änderung des Flächennutzungsplanes (zur Zeit im Auslegungsverfahren) entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Eickel III" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel
Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

13. 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 Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde Sögel den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

14. 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.

15. Abwägung

Landkreis Emsland

Verfügung vom 04.06.1999

Bei der Konkretisierung der Maßnahmen für den Ersatzflächenpool werden die Bewirtschaftungsauflagen für das Grünland mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland zur gegebenen Zeit abgestimmt.

Der Einmündungsbereich der Wohnstraße A in die Straße „Im Eickel“ liegt innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches (Zone 30). Es wird daher auf die Festsetzung von

Sichtdreiecken innerhalb des Einmündungsbereiches auf Grund der Ausbauart und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auch weiterhin verzichtet.

Der Punkt 11.1. der Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Für die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird vor Baubeginn die nach dem NWG erforderliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Mit dem Antrag wird für den Vorfluter ein hydraulischer Nachweis zur schadlosen Aufnahme des Oberflächenwassers vorgelegt.

Bezirksregierung Weser-Ems, Denkmalpflege -Dezernat 406-
Verfügung vom 02.06.1999

Der in der v. g. Verfügung dargelegte Hinweis zu ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden ist in der Begründung unter Punkt 11.1. nachrichtlich übernommen.

Bezirksregierung Weser-Ems, Dezernat 502 -, Außenstelle Meppen
Verfügung vom 19.05.1999

Auf Grund der bestehenden Bodenverhältnisse und der Bodenerkundungen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers flächendeckend nicht möglich. Für die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer wird vor Baubeginn die nach dem NWG erforderliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt. Mit dem Antrag wird für den Vorfluter ein hydraulischer Nachweis zur schadlosen Aufnahme des Oberflächenwassers vorgelegt.

16. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 in der Zeit vom 17.05.1999 bis einschließlich 17.06.1999 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 18.06.1999


-Gemeindedirektor-

Diese Begründung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 36 „Eickel III“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 15.07.1999.

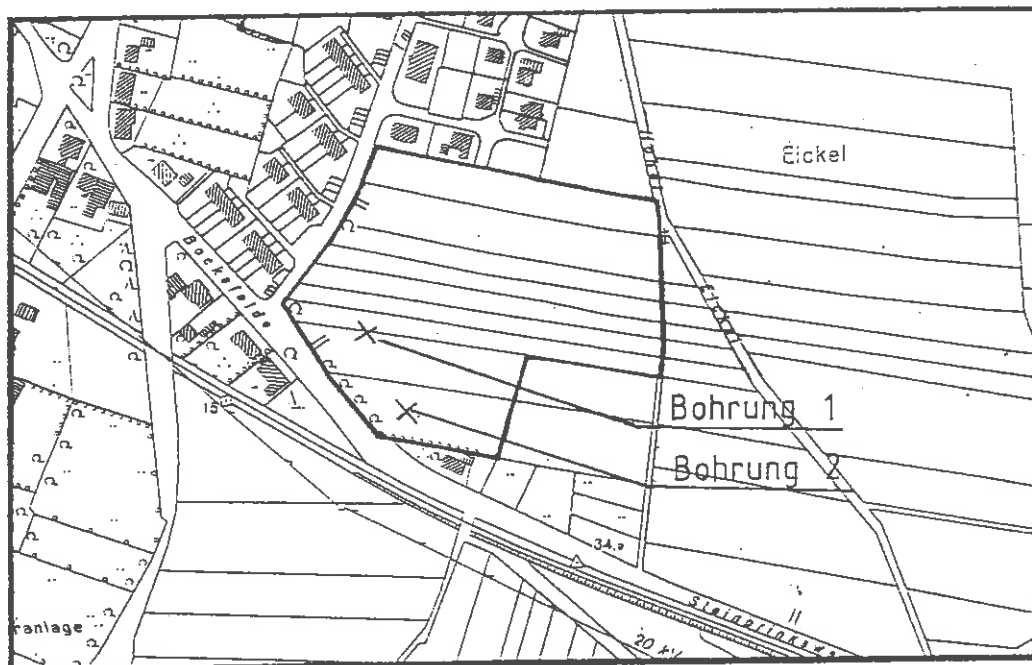
Sögel, den 15.07.1999


- Bürgermeister -

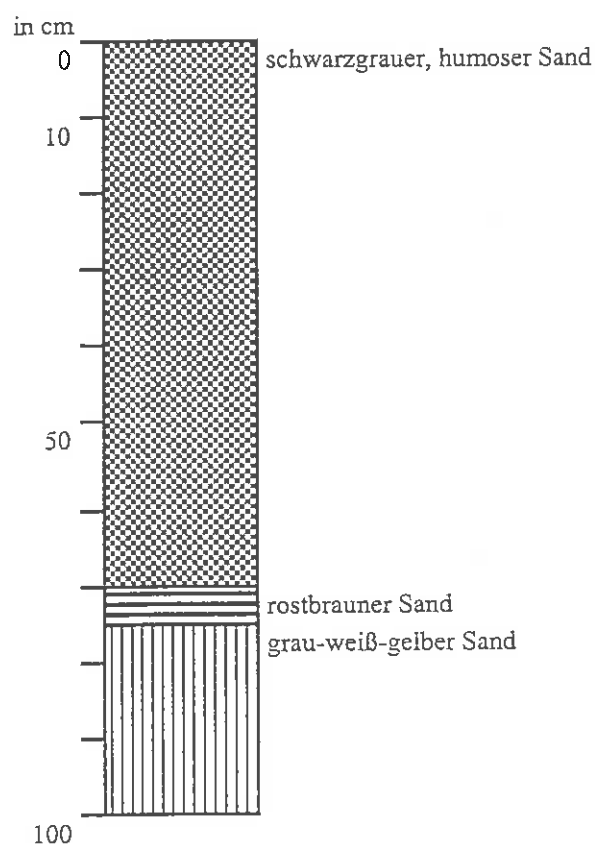



- Gemeindedirektor -

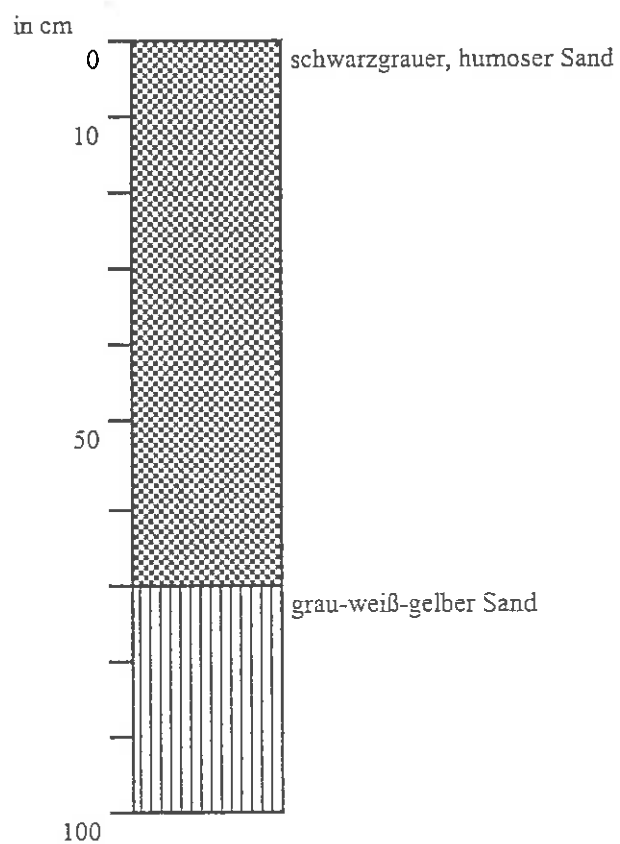
- Bodenprofile -

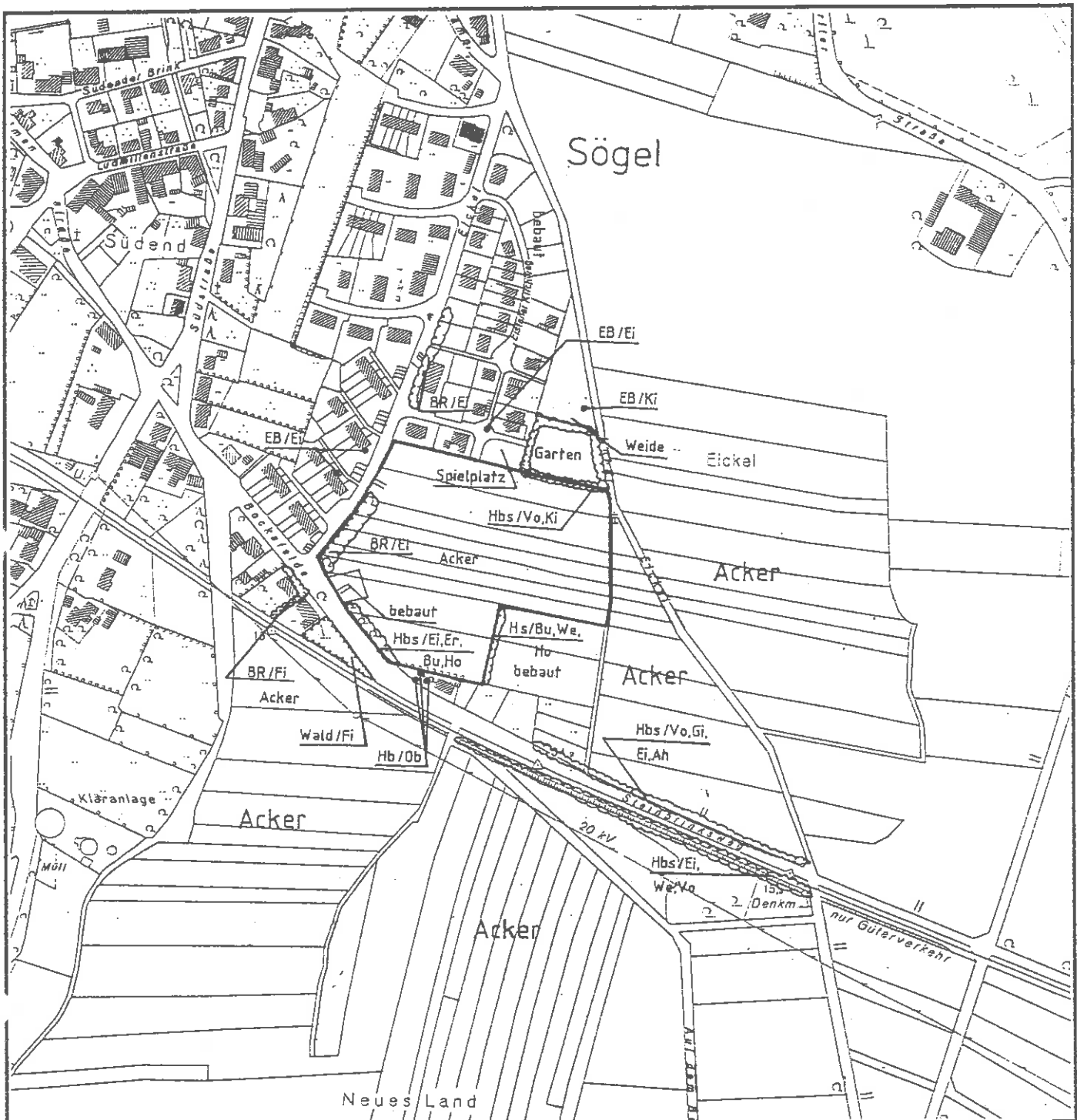


Bohrung 1



Bohrung 2





Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Fichte	Fi	Weide	We
Birke	Bi	Ginster	Gi	Weißdorn	Wd
Brombeere	Br	Kiefer	Ki		
Buche	Bu	Kirsche	Kr		
Eiche	Ei	Lärche	Lä		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		
Faulbaum	Fa	Vogelbeere	Vo		

Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 36

"Im Eikel III"

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -

Pflanzenliste des Plangebietes

Biotoptyp: Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) /

Straßenbegleitgrün "Im Eikel"

Aufnahmedatum: 27.07.1998

Baumschicht:

Quercus robur

Stieleiche

Krautschicht:

Gräser:	Rotes Straußgras		Agrostis capillaris
	Windhalm		Aptera interrupta
	Knauelgras		Dactylis glomerata
	Gemeine Quecke		Elymus repens
Kräuter:	Hundskamille		Anthemis arvensis
	Beifuß	-	Artemisia vulgaris
	Hirtentäschel		Capsella bursa pastoris
	Kornblume	-	Centaurea cyanus
	Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
	Acker-Schöterich		Erysimum cheiranthoides
	Kleinbl. Franzosenkraut	-	Galinsoga parviflora
	Echte Kamille		Matricaria chamomilla
	Sand-Mohn		Papaver argemone
	Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
	Breitwegerich		Plantago major
	Löwenzahn		Taraxacum officinalis
	Rot-Klee	-	Trifolium pratense
	Weiß-Klee		Trifolium repens
	Saat-Wicke	-	Vicia sativa

Biotoptyp: Halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT) /

Ackerrandstreifen

Aufnahmedatum: 27.07.1998

Krautschicht:

Gräser:	Windhalm	-	Aptera interrupta
	Knauelgras	-	Dactylis glomerata
	Gemeine Quecke	-	Elymus repens
Kräuter:	Beifuß	-	Artemisia vulgaris
	Hirtentäschel	-	Capsella bursa pastoris
	Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense
	Acker-Schöterich	-	Erysimum cheiranthoides
	Kleinbl. Franzosenkraut	-	Galinsoga parviflora
	Breitwegerich	-	Plantago major
	Saat-Wicke	-	Vicia sativa

Pflanzenliste der angrenzenden Biotope**Biotoptyp: Strauch-Baumhecke (HFM)**

Aufnahmedatum: 27.07.1998

Baumschicht:

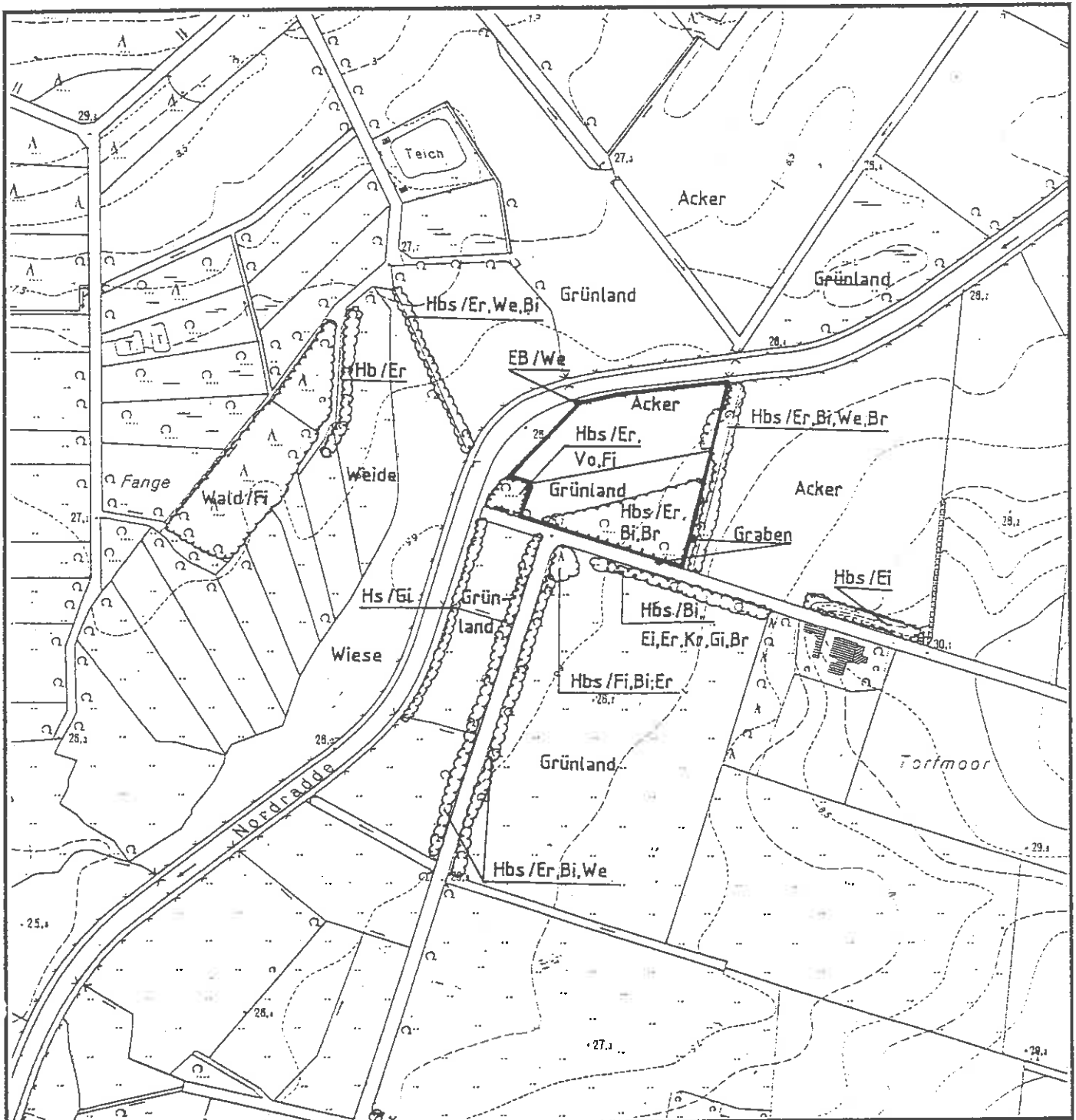
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Hainbuche	-	Carpinus betula
Stiel-Eiche	-	Quercus robur

Strauchschicht:

Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Brombeere	-	Rubus fruticosus
Holunder	-	Sambucus nigra

Krautschicht:

Gräser:	Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris
	Wiesen-Lieschgras	-	Phleum pratense
Kräuter:	Giersch	-	Aegopodium podagraria
	Weißer Gänsefuß	-	Chenopodium album
	Spitzwegerich	-	Plantago lanceolata
	Breitwegerich	-	Plantago major
	Löwenzahn	-	Taraxacum officinalis
	Weiß-Klee	-	Trifolium repens
	Große Brennessel	-	Urtica dioica


Legende:
Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:
Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

BG
BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Weide	We
Birke	Bi	Kiefer	Ki	Weißdorn	Wd
Brombeere	Br	Kirsche	Kr		
Buche	Bu	Lärche	Lä		
Eiche	Ei	Linde	Li		
Erle	Er	Obstbäume	Ob		
Esche	Es	Pappel	Pa		
Fichte	Fi	Vogelbeere	Vo		

Gemeinde Sögel

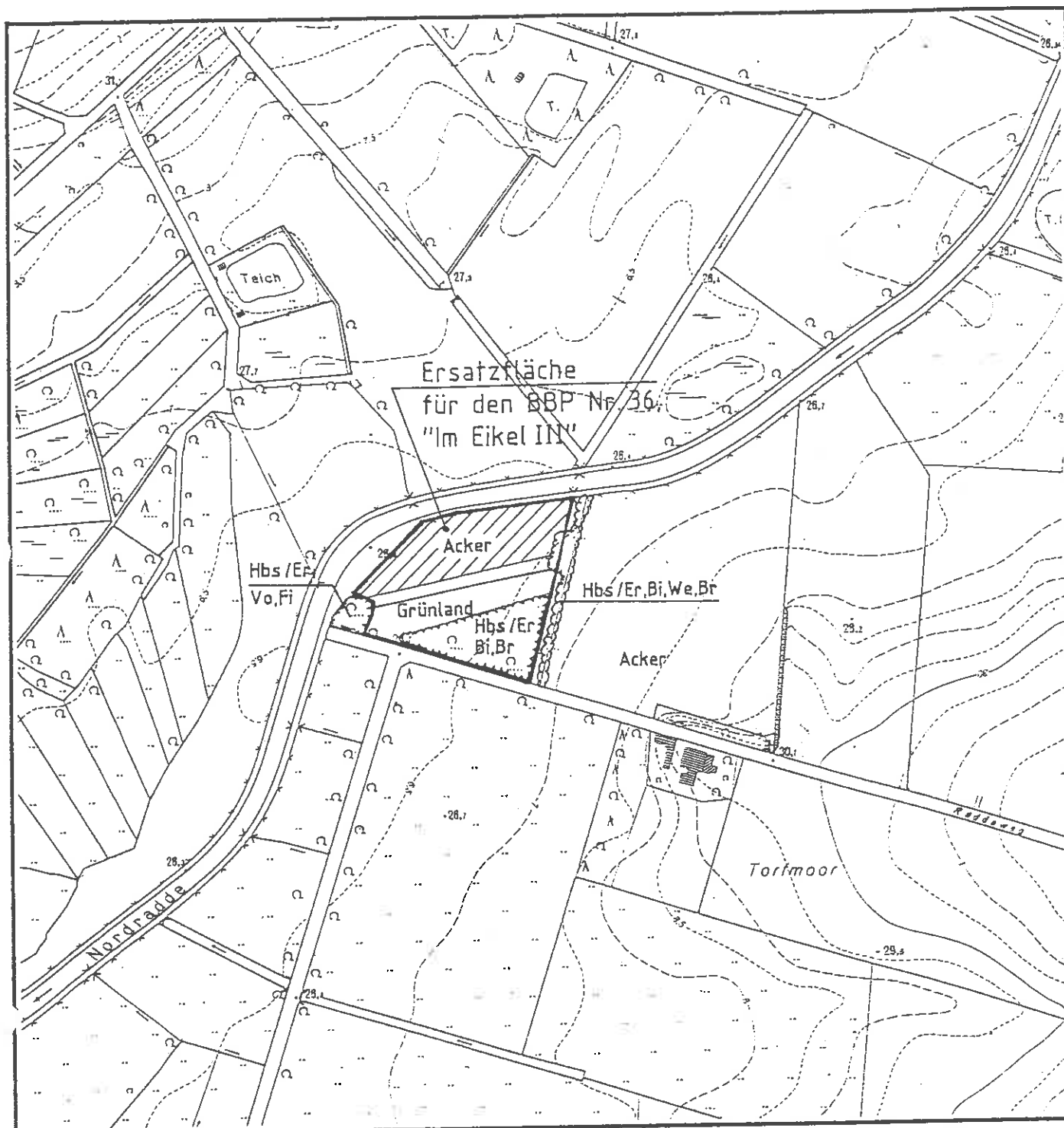
Bebauungsplan Nr. 36

"Im Eikel III"

Erstzflächenpool

- Bestandsaufnahme -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte



Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 36
"Im Eikel III"

Ersatzfläche
- Zuordnung -

Büro für Landschaftsplanung, Werlte

Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung
vorstehende I. Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr
1999 wird öffentlich bekanntgemacht.

Die erforderliche Genehmigung ist durch den Landkreis Emsland am
26.10.1999 erteilt worden.

Der Nachtragshaushaltsplan liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO in
Verbindung mit § 87 Abs. 1 NGO im Anschluß an diese öffentliche
Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit
vom 29.11.1999 bis 07.12.1999 im Rathaus der Samtgemeinde
Lathen, Zimmer 5, Große Str. 3 in 49762 Lathen, zur Einsichtnahme
öffentlich aus.

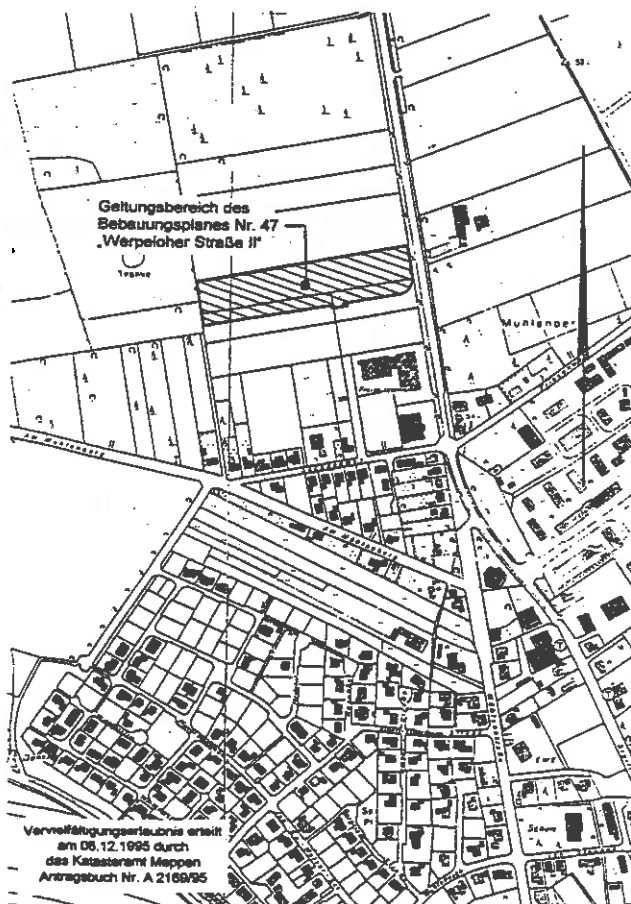
Oberlangen, 28.10.1999

GEMEINDE OBERLANGEN
Der Bürgermeister

432 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 47 „Werpelohr Straße II“, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 16.08.1999 den
Bebauungsplan Nr. 47 „Werpelohr Straße II“ nebst Begründung als
Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47
„Werpelohr Straße II“ ist im nachstehenden Übersichtsplan
schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel,
Clemens-August-Straße 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden
öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 10
BauGB rechtsverbindlich.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendma-
chung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 - 42
BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendma-
chung 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 Veröffent-
lichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde
Sögel geltend gemacht werden.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht
innerhalb von 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser
Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich
geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung
oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

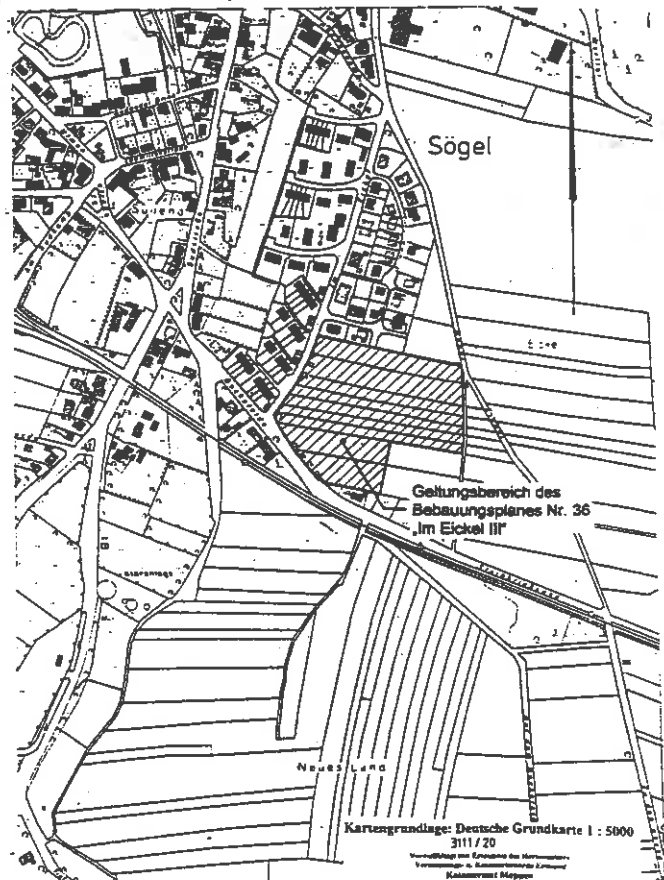
Sögel, 21.10.1999

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

433 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 36 „Im Eickel III“, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gem. § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 15.07.1999
den Bebauungsplan Nr. 36 „Im Eickel III“ nebst Begründung als
Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Im
Eickel III“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet
dargestellt.



abauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Lärchens-August-Straße 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB rechtsverbindlich.

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 7 Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung gegenüber der Gemeinde Sögel schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Sögel, 04.11.1999

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

434 Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Lünne“

§ 1

Name, Sitz, Verbandsgebiet

- (1) Der Verband führt den Namen „Lünne“
Er hat seinen Sitz in Lünne im Landkreis Emsland.
- (2) Er umfaßt im wesentlichen das Gemeindegebiet Lünne (mit Ausnahme der Gebiete westlich und südlich der Speller Aa) sowie Teile der Gemeindegebiete Beesten, Emsbüren, Spelle und der Stadt Lingen. Der Verband ist ein Wasser- und Bodenverband im Sinne des Wasserverbandsgesetzes vom 12. Februar 1991 (Bundesgesetzblatt I S. 405).
- (3) Der Verband dient dem öffentlichen Interesse und dem Nutzen seiner Mitglieder. Er verwaltet sich im Rahmen der Gesetze selbst. Er kann nach Maßgabe landesrechtlicher Vorschriften Beamte im Sinne des Beamtenrechtsrahmengesetzes haben.
- (4) Das Verbandsgebiet ergibt sich aus der in der Anlage zur Satzung beigefügten Karte (M. 1 : 25.000).

(WVG §§ 1, 3, 6)

§ 2

Aufgabe

- (1) Der Verband hat zur Aufgabe:
 1. Ausbau einschließlich naturnahem Rückbau und Unterhaltung von Gewässern,
 2. Bau und Unterhaltung von Anlagen in und an Gewässern,
 3. Herstellung und Unterhaltung von verbandseigenen Wirtschaftswegen,
 4. Herstellung, Beschaffung, Betrieb und Unterhaltung sowie Beseitigung von gemeinschaftlichen Anlagen zur Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen,
 5. Verbesserung landwirtschaftlicher sowie sonstiger Flächen einschließlich der Regelung des Bodenwasser- und Bodenlufthaushalts,
 6. Herstellung, Beschaffung, Betrieb, Unterhaltung und Beseitigung von Beregnungsanlagen sowie von Anlagen zur Be- und Entwässerung,

7. Technische Maßnahmen zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer,
8. Herrichtung, Erhaltung und Pflege von Flächen, Anlagen und Gewässern zum Schutz des Naturhaushalts, des Bodens und für die Landschaftspflege,
9. Förderung der Zusammenarbeit zwischen Landwirtschaft und Wasserwirtschaft und Fortentwicklung von Gewässer-, Boden- und Naturschutz,
10. Förderung und Überwachung der vorstehenden Aufgaben.

(WVG § 2)

§ 3

Mitglieder

- (1) Mitglieder des Verbandes sind
 - ☐ die jeweiligen Eigentümer und Erbbauberechtigten der im Mitgliederverzeichnis aufgeführten Grundstücke und Anlagen (dingliche Verbandsmitglieder)
 - ☐ Personen, denen der Verband im Rahmen seiner Aufgaben Pflichten abnimmt oder erleichtert
 - ☐ Körperschaften des öffentlichen Rechts können Mitglieder sein (kooperative Mitglieder)
- (2) Für die Mitglieder ist ein Verzeichnis zu führen, das der Verband auf dem laufenden hält.

(WVG § 4)

§ 4

Unternehmen, Plan

- (1) Zur Durchführung seiner Aufgaben hat der Verband
 - ☐ die zur Herstellung, zur Unterhaltung und zur Beseitigung notwendigen Arbeiten an Gewässern vorzunehmen, Brücken und Wege zu bauen und nach Fertigstellung der Brücken und Wege diese dem zuständigen Unterhaltungsträger zu übergeben,
 - ☐ Gräben, Dräne und Stauanlagen herzustellen, zu unterhalten, zu betreiben und zu beseitigen,
 - ☐ die zum Verband gehörenden landwirtschaftlichen Flächen zu bearbeiten,
 - ☐ die zur Herstellung und Unterhaltung der Windschutzanlagen notwendigen Arbeiten vorzunehmen,
 - ☐ die mit den vorstehenden Aufgaben zur Landschaftspflege notwendigen Arbeiten durchzuführen.
- (2) Das Unternehmen ergibt sich aus den in der Anlage zur Satzung aufgeführten Plänen, die nicht Bestandteil der Satzung sind. Eine Ausfertigung wird bei der Aufsichtsbehörde aufbewahrt.
- (3) Das durchgeführte Unternehmen ergibt sich aus dem Verzeichnis der Anlagen und Gewässer neben Ausführungskarten, die wie der Plan aufbewahrt werden.

(WVG § 5)

§ 5

Benutzung der Grundstücke für das Unternehmen

- (1) Der Verband ist berechtigt, das Verbandsunternehmen auf den zum Verband gehörenden Grundstücken der dinglichen Mitglieder durchzuführen. Er darf die Grundstücke der Mitglieder betreten, die für das Unternehmen nötigen Stoffe (Steine, Erde, Rasen usw.) von diesen Grundstücken nehmen, soweit sie land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden oder Unland oder Gewässer sind, wenn nicht ordnungsbehördliche Vorschriften entgegenstehen.
- (2) Der Verband darf Grundstücke, die öffentlichen Zwecken dienen, nur mit Zustimmung der zuständigen Verwaltungsbehörde benutzen, soweit sie nicht durch Rechtsvorschrift zugelassen ist. Die Zustimmung darf nur versagt werden, soweit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Zwecke nicht durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

(WVG § 33)