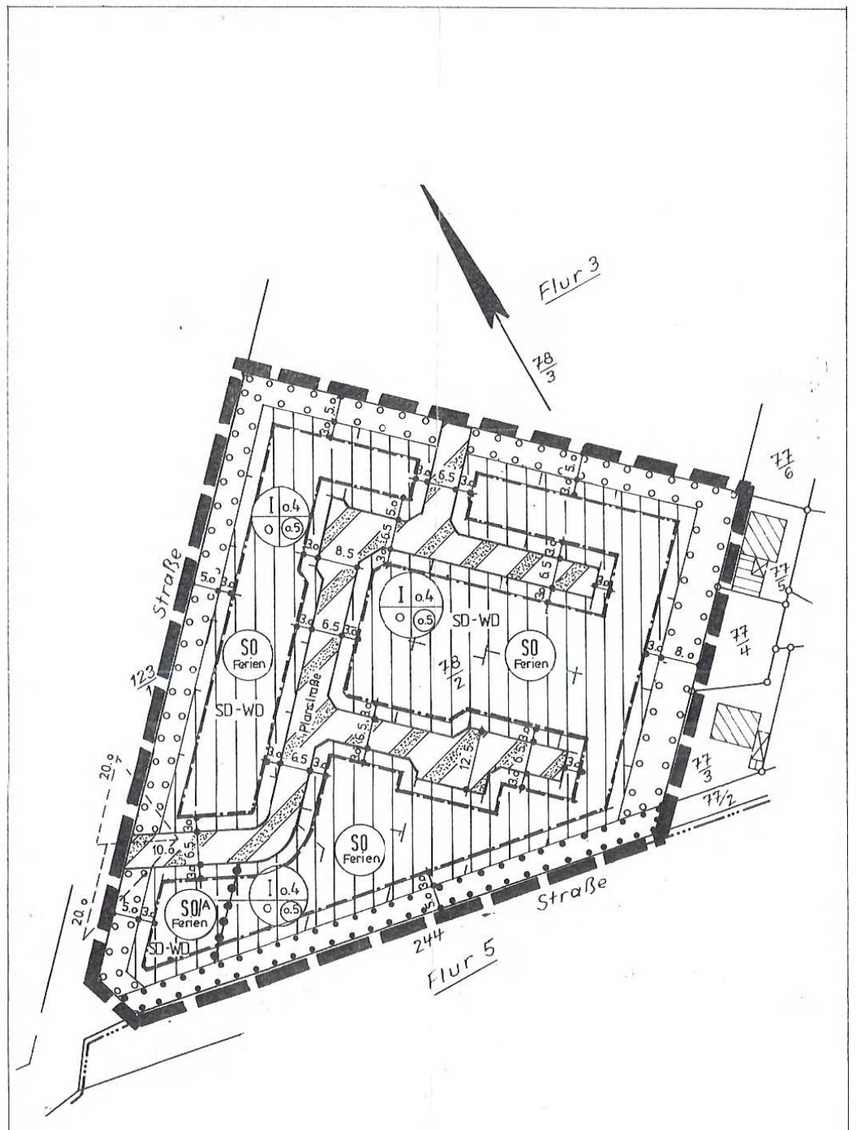
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung
Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 sind nur Ferienhäuser zulässig, die den Festsetzungen des § 10 Abs. 4 BauNVO entsprechen. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung im festgesetzen SO/A zulässig, wenn es sich dabei um der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes handelt (Platzwartwohnung, Kiosk, Gemeinschafts- und Verkaufsräume, usw.).
2. Zulässige Grundfläche
Die Grundfläche eines Ferienhauses darf 70 qm nicht überschreiten.
3. Grundflächenzahl
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
4. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf 0,5o m gemessen zwischen O.K.F.F. des Erdgeschosses und der O.K. Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
5. Sparrenanschnittspunkt
Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes an der Oberkante des Sparrens darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,5O m von O.K.F.F. des Erdgeschosses nicht überschreiten.
6. Höhe der baulichen Anlagen
Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf, gemessen von O.K.F.F. des Erdgeschosses bis zum max. höchsten Bauteil (z.B. Dachfirst, Schornstein etc.) 7,oo m nicht übreschreiten.
7. Höhenlage der Grundstücke
Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden.
8. Begrünung der Baugrundstücke
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 5O qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
9. Straßenbegrünung
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 5O qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.



M 1 : 1ooo

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Sögel Flur: 3

Gemarkung: Sögel Maßstab: 1 : 1.000

Vervielfältigung nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§13 Abs. 4, §19 Abs.1 Nr.4 Nieders. Vermessungs- und Katastergesetz vom 2.7.1985 Nieders. GVBl. S. 187).

Antragsbuch Nr.
(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 Januar 1995). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Nordhorn, den 27.04.1995

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

(S.)

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR DIPL.-ING. O. TENWEGE NORDHORN

Planzeichenerklärung

Gemäß der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

SO Ferien — Sondergebiet, hier: Ferienhausgebiet
(siehe planungsrechtliche Festsetzungen § 1)

2. Maß der baulichen Nutzung

1 2 / 4 3
1 Zahl der Vollgeschosse
2 Grundflächenzahl GRZ (siehe planungsrechtliche Festsetzungen § 3)
3 Geschoßflächenzahl GFZ
4 Bauweise

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

SD-WD zulässige Dachformen
hier: Sattel-, Walm - u. Krüppelwalmdächer

4. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: "Verkehrsberuhigter Bereich"

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke
(nachrichtliche Übernahme, siehe Hinweise Nr. 3)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

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

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 15.o3.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.1994 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 15.11.1994 .....
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 15.03.1994 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.02.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 03.03.1995 bis 03.04.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 03.04.1995 .....
(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 42 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.04.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 24.o4.1995 .....
(Gemeindedirektor)

Anzeigevermerk

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 14. Juli 1995 Az.: 65-610-523-41 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Meppen, den 14. Juli 1995
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

LANDKREIS EMSLAND

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr.42 der Gemeinde Sögel ist gemäß § 12 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 42 ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den .....
(Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 42 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 42 gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....
(Gemeindedirektor)

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 42 sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in § 214 Abs. 3 BauGB beschrieben beim Bebauungsplans Nr. 42 gegenüber der Gemeinde Sögel gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den .....
(Gemeindedirektor)

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachformen
Als Dachformen werden Satteldächer -SD- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer -WD- zugelassen.
2. Außenwandgestaltung
Die Gebäude sind mit Ziegelverblendmauerwerk in den Farben: rot bis rotbraun zu errichten. Die Verwendung von Holz, Putz, Glas, Kunststoff, Faserverbundstoffe und Schiefer sowie Metallverkleidungen bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfassadenfläche betragen.
3. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 NBauO)
Die Außenwandgestaltung von Garagen im Sinne des § 12 NBauO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden. Alle Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) und Garagen (§ 12 NBauO) sind mit Flachdach (bis max. 30 qm Grundfläche) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptdächer zu bauen.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO)und der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

hat der Rat
der Gemeinde Sögel
den
Bebauungsplan Nr. 42

bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den folgenden örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Sögel, den 24.04.1995

.....
(Bürgermeister)

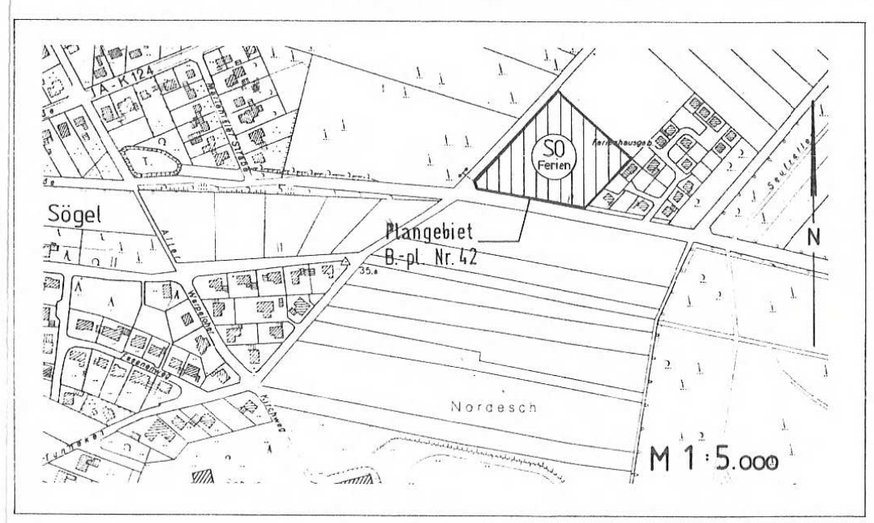
GEMEINDE SÖGEL Landkreis Emsland
-Siegel-

.....
(Gemeindedirektor)

Hinweise

1. Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition -WTD 91- Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.
2. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 42 in der Begründung vom 24.04.1995 dargelegt sind.
3. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer o,80 m über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.
4. Die Ferienhausbesitzer übernehmen die Haftung für evtl. herabstürzende Äste und Bäume und sie haben Beschattung und Überhang zu dulden (siehe auch Begründung S. 23 Abs. 13.2.).

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 42

"Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung"

der Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

URSCHRIFT

M 1 : 1.000

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

Sögel, den

Gemeinde Sögel
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 42
"Ferienhausgebiet,
1. Erweiterung"

nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/24.04.1995
42BE-U1.TXT

Begründung

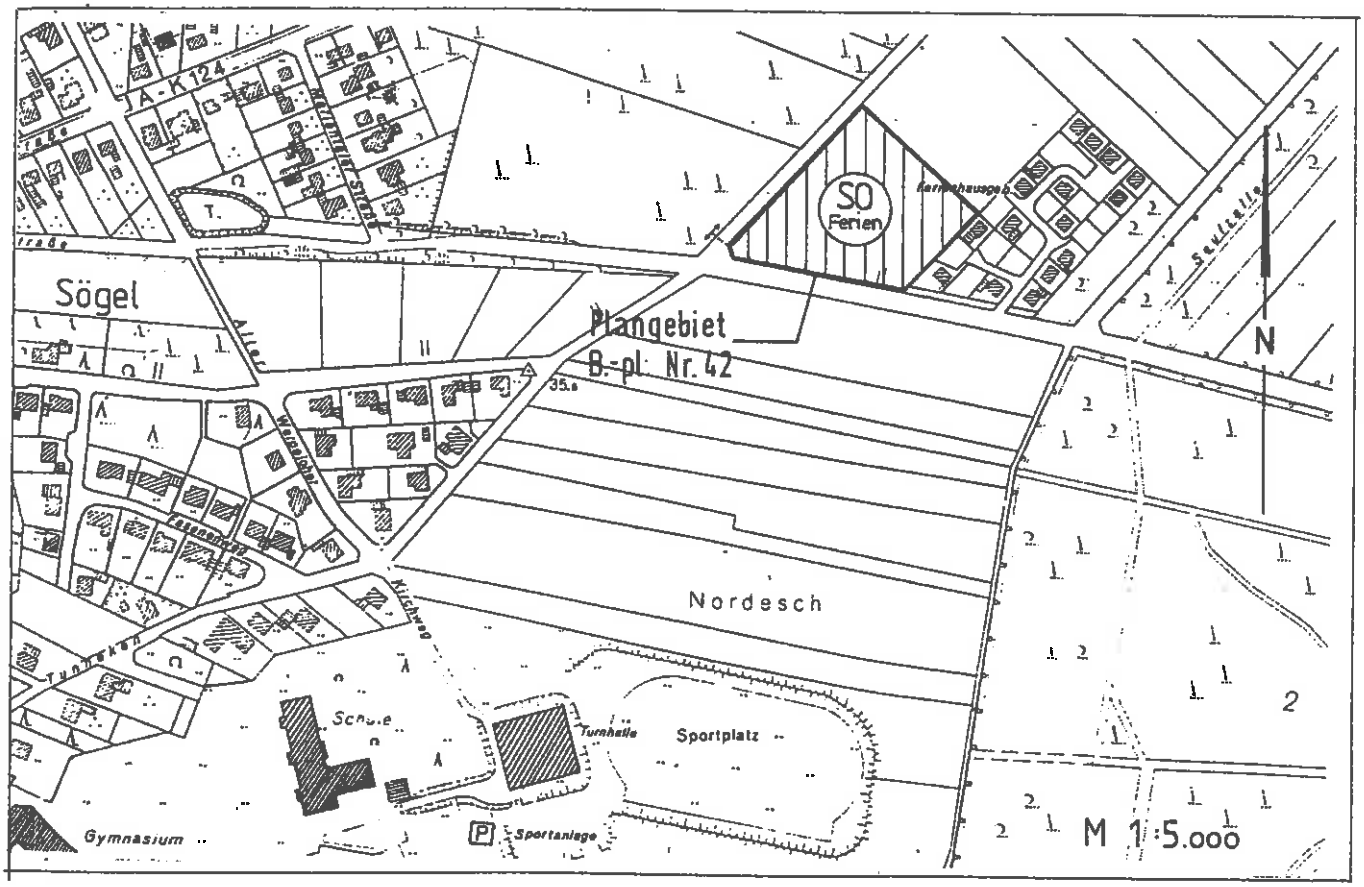
zum Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

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. Gestalterische Festsetzungen
7. Erschließung und Versorgung des Gebietes
8. Immissionsbelastungen
9. Brandschutz
10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung sowie Auswirkungen auf Natur und Landschaft
11. Städtebauliche Werte
12. Hinweise und Kosten der Erschließung
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Abwägung
17. Verfahrensvermerke

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" liegt im Osten der Gemeinde Sögel. Es befindet sich nördlich der Schloßanlage "Clemenswerth" und umfaßt das Flurstück 78/2 der Flur 3 in der Gemarkung Sögel. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 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 Bebauungsplan Nr. 42 umfaßt eine Fläche von 1,1223 ha in der Flur 3 der Gemarkung Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Wallhecke vorhanden.
Das Plangebiet grenzt im Südosten an das bereits vorhandene Ferienhausgebiet. Nordöstlich sowie südlich befinden sich weitere Flächen, die landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden. Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Süden durch die Straße "Im Tünneken" sowie im Nordwesten durch die unbefestigte Gemeindestraße "Hinter Sebers Kamp " eingerahmt.
Westlich des Plangebietes sowie im Norden, im Anschluß an die Ackerflächen, befindet sich ein großflächiges Waldgebiet. Südlich liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schloß - und Waldanlage Clemenswerth" (LSG EL 21).

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel, hier: Teilbereich 63.1., als "Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von o,5 für das Plangebiet ausgewiesen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 15.12.1994 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.z.: 2o4.9-21101-54047).
Östlich des Plangebietes wurde bereits in der 28. Änderung des Flächennutzungsplanes das vorhandene Ferienhausgebiet als "Sondergebiet, hier: Ferienhausgebiet" dargestellt. Die angrenzenden Waldflächen sind als "Erholungswald" ausgewiesen.
Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland vom Oktober 1990 weist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Forstwirtschaft und als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung aus. Südlich des Geltungsbereiches verläuft die Richtfunkstrecke Werlte - Sögel. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Der Gemeinde Sögel als Grundzentrum ist die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen.
Der Planungsraum grenzt nördlich an den Siedlungsbereich. Südlich ist die "Schloßanlage Clemenswerth" als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel ist Eigentümer der Flächen. Bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher nicht erforderlich.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 ist in der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Sondergebiet, hier: Ferienhausgebiet" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.
Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 liegen zur Zeit noch innerhalb des Flurbereinigungsgebietes Sögel und grenzen im Süden an die planfestgestellte Gemeindestraße E.Nr. 117 a sowie im Nordwesten an den planfestgestellten Wirtschafts- und Forstweg E.Nr. 107. In Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur Meppen ist vorgesehen, die geplante Sondergebietserweiterung durch eine entsprechende Anordnung aus dem Flurneuordnungsgebiet Sögel aus verfahrens- und vermessungstechnischen Gründen auszuschließen.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und hat sich in den vergangenen Jahren insbesondere als Erholungsort positiv entwickelt. Der im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland zugewiesenen Funktion als Gemeinde mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung wurde durch umfangreiche Investitionen entsprochen. Mit der Anerkennung als staatlich anerkannter Erholungsort im Jahre 1990 gewann der Fremdenverkehr in der Gemeinde Sögel immer mehr an Bedeutung. Im gleichen Jahr wurde mit der Fertigstellung des bisherigen Ferienhausgebietes eine weitere Einrichtung für Erholungszwecke geschaffen.

So konnte hierdurch ein erheblicher Anstieg des Gästeaufkommens und der Übernachtungszahlen auf insgesamt über 335.000 im Jahr 1993 erzielt werden. Dieser positive Trend wurde durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von Anlagen und Einrichtungen für die Erholung der Bevölkerung begleitet.
Um dem weiteren Bedarf und dem steigenden Freizeit- und Erholungsbedürfnis der Bevölkerung zu entsprechen, ist es erforderlich, auch weiterhin Maßnahmen für deren Verwirklichung zu ergreifen. Die Gemeinde Sögel hat daher beschlossen, mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 42 eine Erweiterung des Ferienhausgebiets festzusetzen. Hierdurch werden die planerischen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Gebietes für Ferien- und Erholungszwecke geschaffen und die vorgesehene Nutzung rechtsverbindlich gesichert.
Auf Grund des Standortes im Übergangsbereich Ortsrand - Wohnbebauung - Schloßanlage ist es erforderlich, durch den Bebauungsplan Nr. 42 verbindliche Festsetzungen zu treffen, die eine dem Ortscharakter entsprechende und standortgerechte Bebauung sicherstellt. Der Bebauungsplan Nr. 42 beinhaltet daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer ortsrandnahen Bebauung.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" beabsichtigt die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Ferienhausgebiets zu schaffen. Das festgesetzte Sondergebiet soll die Gemeinde Sögel in ihrer Entwicklungsaufgabe Erholung stärken.
Innerhalb des Bebauungsplans Nr. 28 "Ferienhausgebiet" der Gemeinde Sögel wurden 26 Ferienhäuser erstellt. Nach den zur Zeit vorliegenden Buchungsunterlagen des Fremdenverkehrsbüros der Gemeinde Sögel ist eine Auslastung der Kapazität im Mittel über das Jahr 1994 von über 70 % gegeben. Innerhalb der Haupturlaubszeit wurde bereits durch Vorbuchungen eine vollständige Belegung der Ferienhäuser erreicht. Um dem dringenden Bedarf und der Nachfrage nach weiteren Ferienhäusern zu entsprechen, ist daher die Festsetzung des Sondergebiets zur Erweiterung des bestehenden Ferienhausgebiets im verbindlichen Bauleitverfahren erfolgt. Zur Versorgung des Gebietes ist darüber hinaus auf einer Teilfläche im Westen des Geltungsbereiches eine weitergehende Nutzung für die Errichtung entsprechender Anlagen ausnahmsweise zulässig.
Mit der Errichtung weiterer Erholungseinrichtungen in der Gemeinde Sögel soll insbesondere der Ferien- und Erholungsbedarf von überdurchschnittlich großen Familien berücksichtigt werden.
Zum anderen wird mit der Festsetzung des Sondergebiets, hier: Ferienhausgebiet, eine Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen in einer strukturschwachen Region erwartet.
Auf Grund des Standortes mit ortsrandprägender Wirkung sind im Bebauungsplan Nr. 42 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen worden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Bauweise und Gestaltung der Baukörper mit ortsüblichen Materialien erfolgt, so daß eine Anpassung an den Ortskern sowie an die Schloßanlage "Clemenswerth" in gestalterischer Hinsicht gewährleistet ist.

3.3. Standortwahl

Die Standortwahl zum Bebauungsplan Nr. 42 wurde auf Grund des bestehenden Ferienhausgebiets stark vorgeprägt. Bereits im Verfahren zur 28. und 63. Flächennutzungsplanänderung ist dargelegt worden, daß eine Erweiterung des Sondergebietes in westlicher Richtung erfolgen wird. Hierdurch erhält das Ferienhausgebiet unmittelbaren Anschluß an die dargestellten Wohnbauflächen im Osten der Gemeinde Sögel.
Der Standort des festgesetzten Sondergebiets beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an das bereits vorhandene Ferienhausgebiet eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen.
Die Erweiterung der bereits bestehenden Erholungseinrichtung im Osten der Gemeinde Sögel entspricht darüber hinaus den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich daher ein "Sondergebiet" (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung im festgesetzten Teilbereich (SO/A) zulässig (siehe 5.1.).
Die festgesetzte bauliche Nutzungsmöglichkeit entspricht dabei sowohl den Interessen der Gemeinde Sögel im Hinblick auf die Förderung des Fremdenverkehrs wie auch den Belangen der späteren Eigentümer.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung auch bei kleinerem Zuschnitt der Ferienhausgrundstücke.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig (siehe 5.3.). Die Versiegelung der Flächen soll hierdurch auf ein unbedingt erforderliches Maß minimiert werden. Die Grundfläche eines Ferienhauses wird darüber hinaus durch die max. Größe von 70 qm begrenzt, um so die vorgesehene Nutzung der baulichen Anlagen als Ferienhaus zu sichern und einer Wohnbebauung entgegenzuwirken (siehe 5.2.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstgrenze festgesetzte eingeschossige Bauweise entspricht dem Charakter eines Ferienhauses. Zusammen mit der festgesetzten max. Höhe der baulichen Anlagen von 7,oo m wird hierdurch die Einbindung des Ferienhausgebietes ins Landschaftsbild sichergestellt (siehe 5.6.).

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes , insbesondere der Ortsrandlage kontinuierlich weitergeführt. Eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser ist nicht festgesetzt.

4.3.2. Baugrenzen

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt und so weit 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 einen Abstand von 3,0 m von den öffentlichen Wegen und Straßen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Ferienhausgrundstück erreicht werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Linienführung der Planstraße ist so angelegt, daß eine Erweiterung des Ferienhausgebietes in nördlicher Richtung erfolgen kann.
Die geplante Erweiterung des Ferienhausgebietes erhält über die bereits vorhandenen Gemeindestraßen nordwestlich sowie südwestlich des Geltungsbereiches einen Anschluß an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.
Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohn- bzw. Erholungsqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.
Die vorgesehenen Ausbaubreiten 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.

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Im Bebauungsplan Nr. 42 ist kein Kinderspielplatz festgesetzt worden. Eine öffentliche Grünfläche ist im angrenzenden bereits bestehenden Ferienhausgebiet in Größe von 561 qm vorhanden. Innerhalb dieser Anlage ist ein Kinderspielplatzfläche von 440 qm festgesetzt.

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind innerhalb von Wohnbaugebieten 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Bei der Übertragung dieser rechtlichen Vorgabe auf das Ferienhausgebiet auf Grundlage der max. zulässigen Geschoßfläche von 3.750 qm aus dem bestehenden Gebiet sowie 3.732 qm aus der geplanten Erweiterung würde sich eine notwendige Spielplatzfläche von 150 qm ergeben.
Der vorhandene Spielplatz in Größe von 440 qm ist daher rechnerisch ausreichend und wird auch dem erhöhten Spiel- und Erholungsbedarf der Kinder während des Ferienaufenthaltes gerecht. Des weiteren werden bei der festgesetzten Grundflächenzahl einschließlich der zusätzlichen Überschreitung sowie der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Ferienhausgrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- sowie Freiflächen für Kinder 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 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die südlich angrenzende Wallhecke mit ihrem Baumbestand soll in nördlicher Richtung durch eine 5 m breite Anpflanzung ergänzt werden. Dieser Teilbereich wird als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird der angrenzende Baumbestand gesichert und bleibt somit erhalten.

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der nordwestlichen sowie nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt. Die Anpflanzungen werden lediglich im südlichen Teilabschnitt durch die festgesetzte Planstraße unterbrochen. Zum angrenzenden Ferienhausgebiet ist darüber hinaus ein 8 m breiter Gehölzstreifen zur späteren Durchgrünung der Gesamtanlage festgesetzt. Die festgesetzten Anpflanzugen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Bauliche Nutzung

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 sind nur Ferienhäuser zulässig, die den Festsetzungen des § 10 Abs. 4 BauNVO entsprechen. Einer allgemeinen Wohnbebauung wird somit gezielt entgegengewirkt. Gemäß § 31 BauGB sind im Einvernehmen mit der Gemeinde Sögel Ausnahmen von der Art der baulichen Nutzung im festgesetzten SO/A zulässig, wenn es sich dabei um der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes handelt. Innerhalb dieses Teilbereiches im Westen des Bebauungsplanes können somit notwendige Anlagen zum Betrieb des Ferienhausgebietes errichtet werden. Darüber hinaus wird eine standortnahe Grundversorgung der Feriengäste mit Gütern des täglichen Bedarfs während des Aufenthaltes gewährleistet.

5.2. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche eines Ferienhauses wird durch die max. Größe von 70 qm begrenzt, um so die vorgesehene Nutzung der baulichen Anlagen als Ferienhaus zu sichern und einer Wohnbebauung entgegenzuwirken.

5.3. Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4) ist durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
Diese im Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.4. 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.

5.5. Sparrenanschnittspunkt

Die Höhe des Sparrenanschnittspunktes an der Oberkante des Sparrens darf gemessen mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes 3,50 m nicht überschreiten. Der untere Höhenbezugspunkt der Dachkonstruktionen wird festgesetzt, um auch hierdurch eine kontinuierliche Bebauung zu gewährleisten, welche sich von der Höhengestaltung der Traufenausbildung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt.

5.6. Höhe der baulichen Anlagen

Um die Eingliederung und Unterordnung der baulichen Anlagen in das vorhandene Landschaftsbild auf ein Maximum zu sichern, werden innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 Höhenbeschränkungen festgesetzt. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen darf, gemessen von O.K.F.F. des Erdgeschosses bis zum max. höchsten Bauteil (z.B. First, Schornstein usw.), 7,oo m nicht überschreiten.

5.7. Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Grundstückshöhen (Garten- u. Freiflächen) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

5.8. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Anbindung des Plangebietes an die angrenzenden Waldflächen sowie die Parkanlage des "Schloß Clemenswerth" erreicht.

5.9. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine alleeartige Bepflanzung der Straßen in einem Abstand von ca. 20 mtr. festgesetzt, die eine Durchgrünung des Baugebietes sicherstellt.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachformen

Die innerhalb des bereits bestehenden Ferienhausgebietes vorhandenen Gebäude haben auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 28 markante Dachformen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Erweiterung des Gebietes festgesetzt werden. Es sind daher als Dachformen nur Satteldächer -SD- und Walm- bzw. Krüppelwalmdächer -WD- zugelassen.

6.2. Außenwandgestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen orientieren sich an die vorhandenen Gebäude des angrenzenden Ferienhausgebietes. Darüber hinaus werden ortsübliche Gestaltungsgrundsätze berücksichtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe zur Schloßanlage Clemenswerth sowie zur bebauten Ortslage wurde in Abstimmung mit den Bürgern ein Gestaltungsrahmen entworfen, der sich auch deutlich im vorhandenen Straßenbild wiederfindet. Die ortsbildtypische Gestaltung der Außenwandflächen mit Ziegelverblendmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun wird daher als gestalterisches Instrument festgesetzt. Die Verwendung von Holz, Putz, Glas, Kunststoff, Faserverbundstoffen und Schiefer sowie Metallverkleidungen bei der Fassadengestaltung ist zugelassen. Dabei dürfen die mit diesen Materialien gestalteten Fassadenflächen max. 1/3 der Gesamtfläche betragen. Die beschränkte Verwendung anderer Baustoffe soll gestalterische Vielfalt ermöglichen, wobei der festgesetzte gestalterische Rahmen jedoch gesichert wird.

6.3. Nebenanlagen und Garagen

Die Außenwandgestaltung von Garagen im Sinne des § 12 NBauO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in Material und Farbe gleich dem Wohn- bzw. Hauptgebäude auszubilden. Sie sind darüber hinaus mit Flachdach (bis max. 30 qm Grundfläche) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu bauen. Eine gestalterische Einordnung der Garagen und Nebenanlagen in das Gesamtbild wird hierdurch sichergestellt.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über einen Anschluß der Planstraße zur Gemeindestraße "Im Tünneken" an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Da es sich innerhalb dieses Ortsbereiches um ein Ferienhausgebiet mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt, wird auf die Festsetzung von Sichtfeldern innerhalb des Planbereiches verzichtet. Lediglich im Einmündungsbereich zur Gemeindestraße "Im Tünneken" sind zur besseren Übersicht des Knotenpunktes Sichtfelder mit Schenkellängen von 10 bzw. 20 m festgesetzt.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Sögel werden der Kläranlage in Sögel zugeführt.
Eine Anschlußmöglichkeit besteht zum vorhandenen Kanalnetz im Bereich der Gemeindestraße "Im Tünneken". 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.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt durch einen Ausbau der vorhandenen Entwässerungsleitungen zum bereits bestehenden Ferienhausgebiet. Das Oberflächenwasser wird hierbei über den vorhandenen vertieften Wegeseitengraben dem Vorfluter "Nordradde" zugeleitet.
Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich so weit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern. Eine oberirdische Oberflächenwasserversickerung ist jedoch auf Grund des niedrigen Durchlässigkeitswertes des anstehenden Lehmbodens innerhalb des Plangebietes nur bedingt möglich und wird daher nicht generell festgesetzt. Sollte eine oberirdische Versickerung nicht möglich sein, so wird auch das Dach- und Terrassenflächenwasser abgeleitet.
Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt. 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. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" wird an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. In der Gemeindestraße "Im Tünneken" ist ein Versorgungsstrang bereits vorhanden.

Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW - erstellt. Die Löschwasserversorgung wird auf einen Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec abgestimmt. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet wird an das Strom- und Erdgasnetz der Energieversorgung Weser-Ems mit Sitz in Oldenburg angeschlossen. Eine Befeuerung mit Erdgas wird vorrangig angestrebt.

7.5. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Um eine wöchentliche Abfallentsorgung innerhalb des Ferienhausgebietes sicherzustellen wird die Gemeinde Sögel diese Trägerschaft übernehmen.
Die Ferienhausbesitzer bzw. deren Gäste der Stichstraßen ohne bzw. mit Wendeplätze, deren Durchmesser weniger als 18,00 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Müllfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen. Die notwendigen Abfallbehälterstandplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen vorgesehen. Beim Ausbau der Straßen wird hierfür ein geeigneter Standort festgesetzt.

8. Immissionsbelastungen

8.1. Schießplatz Meppen

Aufgrund der Nähe zum Schießplatz der WTD 91 wird nachrichtlich auf folgendes hingewiesen:
"Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rand des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition (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.

Sie ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an anderem Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhalts 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."

8.2. Landesstraße - L 53 - und Kreisstraße - K 124 -

Die Landesstraße -L 53- befindet sich ca. 700 m südlich, die Kreisstraße -K 124- ca. 2oo m nordwestlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes nicht zuerwarten.

8.3. 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.

8.4. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplex "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 5oo m untersucht. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden ausreichend befestigt, so daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
Die Löschwasserversorgung wird für einen Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec gesichert. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr ausreichende Tanklöschfahrzeuge zur Verfügung.

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

10.1. Planerische und sonstige Vorgaben

10.1.1. Waldfunktionskarte
In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen über den Planungsraum getroffen. Der nordwestlich angrenzende Wald ist als Klimaschutzwald ausgewiesen.
Südöstlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet "Schloß- und Waldanlagen Clemenswerth" (LSG EL 21). Landschaftsgestalterisch wertvolle Waldflächen und -ränder sind östlich und nördlich des Plangebietes vorhanden.

10.1.2. Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche
Nach Aussage der "Karte über die naturschutzrechtlich geschützten Bereiche in Niedersachsen" liegt kein naturschutzrechtlich geschützter wie auch wertvoller Bereich innerhalb des Planungsraumes oder seiner näheren Umgebung vor.

10.1.3. Naturraum
Das Plangebiet befindet sich auf dem Hümmling (592) und liegt im Übergangsbereich der Sögel-Linderner Geest (590.20) und der Börger Sand-Geest (592.11).

10.1.4. Böden
Innerhalb des Plangebietes liegen mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund. Örtlich ist Staunässe vorhanden und Steine treten häufig im Boden auf.
Als Bodentyp wurde auf Grund einer Erdbohrung ein Pseudogley ermittelt, der keine kulturhistorische Bedeutung hat (siehe Anlage 42.1).

10.1.5. Potentiell natürliche Vegetation
Der Stieleichen-Birkenwald der geringen Quarzsandböden ist als potentiell natürliche Vegetation anzusprechen.

10.1.6. Landschaftsbild
Das Landschaftsbild wird durch die umliegenden Waldflächen und der südlich des Plangebietes vorhandenen Schloßanlage "Clemenswerth" geprägt. Die Schloßanlagen werden vorwiegend von Waldflächen und darin verlaufenden Wegen gebildet. Über Wegeverbindungen ist das Schloß mit dem Plangebiet verbunden.
Die vorhandene Wallhecke südlich des Plangebietes wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild im näheren Umfeld aus. Die Ackerflächen des Plangebietes und die angrenzenden Waldflächen verdeutlichen die abwechslungsreiche Nutzung. Südlich ist eine gehölzfreie Eschfläche vorhanden. Die östlich angrenzende Ferienhaussiedlung und die südwestlich gelegene bebaute Ortslage verdeutlichen die Siedlungsansätze im Umfeld des Plangebietes.

10.2. Bestandsaufnahme

10.2.1. Beschreibung des Plangebietes im heutigen Zustand (vgl. Anlage 42.2)
Das Plangebiet hat eine Größe von 1,1223 ha und wird überwiegend landwirtschaftlich als Ackerland zusammen mit der nordöstlich angrenzenden Fläche genutzt.

10.2.2. Beschreibung der angrenzenden Flächen
Eine Wallhecke befindet sich unmittelbar angrenzend entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Eine Vegetationsaufnahme der Fläche ist in Anlage 42.3 erfolgt.
Das bestehende Ferienhausgebiet grenzt östlich an das Plangebiet. Nördlich sowie südlich des Geltungsbereiches sind weitere Ackerflächen vorhanden. Die westlich verlaufende unbefestigte Gemeindestraße wird vorwiegend von Gräsern bestanden, wobei das Deutsche Weidelgras (Lolium perenne) und das einjährige Rispengras (Poa annua) vorherrschend sind. Eine Vegetationsaufnahme der östlichen vorhandenen Waldfläche ist in Anlage 42.4 erfolgt.

10.2.3. Gesamträumlicher Zusammenhang
Das Plangebiet liegt ca. 200 m nordöstlich der bebauten Ortslage der Gemeinde Sögel und ca. 600 m nördlich des Schlosses Clemenswerth. Südöstlich grenzt es an das bestehende Ferienhausgebiet.
In nördlicher Richtung schließt ein größeres Waldgebiet an. Südöstlich liegt der Niederungsbereich der Nordradde.
Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt. Im näheren Umfeld liegt eine abwechslungsreiche Nutzung der Flächen vor. Acker, Wald und Grünländereien wechseln sich ab und werden von Hecken, Gräben und Feldwegen gekammert.

10.3. Bestandsbewertung

10.3.1. Bestandsbeschreibung
Innerhalb des Plangebietes ist der Biotyp Acker vorherrschend. Angrenzend ist entlang der südlichen Grenze eine Wallhecke vorhanden.
Das Plangebiet wird überwiegend geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und der hiermit verbundenen Bearbeitung mit schweren Maschinen und Geräten, welches zu einer Verdichtung des Bodens führt. Immer wiederkehrende Bearbeitungsschritte führen zu einer Einschränkung des Bodenlebens. Optimale Erträge werden bei der landwirtschaftlichen Bodennutzung nur durch den Einsatz von Dünger und Pestiziden erreicht. Dies führt zu Monokulturen, wobei natürliche Elemente verdrängt und Flora und Fauna negativ beeinträchtigt werden.
Die Flächen werden darüber hinaus durch die vorhandene Bebauung des Ferienhausgebiets beeinflußt. Folgedessen wird das Plangebiet von einigen Tierarten nicht aufgesucht.
Die angrenzenden Waldflächen sowie die vorhandene Wallhecke werten die Flächen des Plangebietes hingegen auf. Dies beruht auf Wechselwirkungen, die zwischen den Gehölzbeständen und der Freifläche stattfinden.
Bei der Bewertung des Plangebietes sind auch die angrenzenden Flächen zu bewerten, da auch diese durch die Nutzungsänderung beeinträchtigt werden.
Für die zahlenmäßige Bewertung des Bestands sowie der Eingriffsbilanzierung wird nachfolgend das Osnabrücker Bewertungsmodell (Stand vom Mai 1994) zugrunde gelegt. Gegenüber dem bereits abgeschlossenen Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes haben sich daher geringfügige Abweichungen bei der Bewertung der Einzelfaktoren ergeben.

10.3.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes
Das Plangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von 1,1223 ha und stellt sich ausschließlich als Biotoptyp Acker dar.
Die angrenzenden Biotope werden flächenmäßig wie folgt berücksichtigt:

Wallhecke	0,003 ha
Waldrand	0,280 ha

Für die Ackerfläche wird eine Bewertung im mittleren Bereich des Biotoptypes vorgenommen:

Ackerfläche	1,1223 ha x 1,1 WF	=	1,23 WE

Die Ackerfläche wird intensiv genutzt und steht im direkten Kontakt zur Bebauung des angrenzenden Ferienhausgebietes. Sie unterliegt hinsichtlich der Bearbeitung, Düngung und Pestizidanwendung anthropogenen Einflüssen. Durch die angrenzenden Waldflächen und der Wallhecke wird die Ackerfläche aufgewertet, da vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Sie ist darüber hinaus der freien Landschaft zuzuordnen und wird von vielen Tierarten als Teillebensraum in Anspruch genommen.
Die angrenzende Wallhecke einschließlich des vorgelagerten Ackerrandstreifens liegt außerhalb des Plangebietes. Die Wallhecke ist nach § 33 NNatG geschützt und soll daher erhalten bleiben. Sie ist desweiteren von kulturhistorischer Bedeutung und wertvoll für den Naturhaushalt. Bei der Wallhecke fehlt eine ausgeprägte Strauchschicht und wird vorwiegend von alten Buchen bestanden.
Mit der Überplanung der angrenzenden Ackerfläche wird dieser Biotoptyp in seiner Funktion beeinträchtigt. Zur Bewertung der Beeinträchtigung wird die Fläche von o,o3 ha des vorgelagerten Ackerrandstreifens in Ansatz gebracht.
Auf Grund der Beeinträchtigung wird die Wallhecke von 3,o auf 2,3 WF abgewertet:

Wallhecke	o,o3 ha	x o,7 WF	=	o,o2 WE

Neben der Wallhecke wird auch der westlich angrenzende unbefestigte Weg mit der angrenzenden Waldfläche bei der Überplanung der Ackerfläche beeinträchtigt. Das Plangebiet grenzt mit einer Länge von 140 m an die Waldfläche. Eine Beeinträchtigung findet auf den ersten 20 m statt. Hier werden insbesondere der Waldrand und seine Wechselwirkungen mit der Freifläche negativ beeinflußt. Bei der Bewertung wird daher der Waldrand zusammen mit dem unbefestigten Weg in Ansatz gebracht.
Die Waldfläche wird in seinem derzeitigen Zustand mit 2,2 WF beurteilt. Bei der Belegung des Wertfaktors wird daher für den Waldrand einschließlich des angrenzenden Weges eine Minderung auf Grund der anrückenden Bebauung berücksichtigt und diese mit o,2 WF angesetzt:

Waldrand	o,28o ha	x o,2 WF	=	o,o6 WE

Zusammenfassend liegt innerhalb des Plangebietes ein Eingriffsflächenwert (Ist-Zustand) von 1,31 WE vor.

10.4. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit der Festsetzung des Sondergebietes, hier: Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung werden Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt vorbereitet. Durch die künftige Bebauung sowie Versiegelung von Flächen geht offene Vegetationsfläche verloren. Hierdurch erfolgt eine Absenkung der Grundwasserneubildungsrate sowie eine negative Beeinflussung des Landschaftsbildes.

Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen des Ökosystems durch menschliche Einwirkungen hervor gerufen.

10.5. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

10.5.1. Beschreibung der Maßnahmen
Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sind Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen vorgesehen.
Die Flächenversiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von o,4 ist nur bis zu einer GRZ von o,5 zulässig. Die verbleibenden Restflächen werden somit ausschließlich als Garten- und Grünflächen genutzt. Auf ihnen ist je 50 qm versiegelter Baufläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Diese Flächen bieten daher auf Grund der weniger intensiven Nutzung insbesondere gegenüber Ackerflächen dem Artenspektrum von Flora und Fauna einen wesentlich besseren Lebensraum.
Das anfallende Regenwasser der Dach- und Terrassenflächen soll soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücken versickern und so zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen. Auf Grund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine oberirdische Versickerung jedoch nur bedingt im Plangebiet möglich. Eine Festsetzung sowie Kompensation durch die Versickerung des Oberflächenwassers ist daher nicht erfolgt. Die Gemeinde Sögel wird jedoch, da sie Eigentümer der Flächen ist, im Rahmen der privatrechtlichen Möglichkeiten eine oberirdische Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der Dach- und Terrassenflächen soweit wie möglich anstreben. Darüber hinaus darf die natürliche Höhenlage des Gebiets nicht verändert werden. Hierdurch soll der natürliche oberirdische Wasserablauf, insbesondere des Oberflächenwassers so gering wie möglich verändert werden.
Als weitere Maßnahme zur Kompensation des Eingriffs wird eine Eingrünung des festgesetzten Plangebietes entlang der westlichen und nördlichen Geltungsbereichsgrenzen erfolgen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt und werden 5 m breit im Bebauungsplan festgesetzt. Hierdurch wird auch die Einbindung der geplanten Ferienhaussiedlung in das Landschaftsbild gewährleistet. Zum bestehenden Ferienhausgebiet ist ein 8 m breiter Grünzug festgesetzt. Hier sollen ebenfalls Gehölze der PNV gepflanzt werden. Dieser Grünzug trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei und verbindet die Wallhecke im Süden des Plangebietes mit dem nördlich festgesetzten Gehölzstreifen. Entlang der südlichen Grenze ist ein 5 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan festgesetzt. Die noch als Acker genutzte Fläche wird mit strauchartigen Gehölzen der PNV bepflanzt. Die Bepflanzung des 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Wallhecke wird unter Berücksichtigung der Gesamtsituation entwickelt und durchgeführt. Der sehr empfindliche Wurzelbereich der Buchen ist hierbei zu beachten.
Zur weiteren Durchgrünung der Bauflächen erfolgt innerhalb der Erschließungsflächen eine alleeartige Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen.

10.5.2. Bewertung der Maßnahmen
Die in einer Breite von 5 m festgesetzten Gehölzstreifen (o,1670 ha) werden mit Arten der PNV bepflanzt. Für die Biotopvernetzung, Lebensraumvielfalt und für das Landschaftsbild bedeuten diese Gehölzstreifen eine Aufwertung.

Gehölzstreifen	o,1670 ha	x	1,5 WF	=	0,25 WE

Der Gehölzstreifen zwischen dem vorhandenen und geplanten Ferienhausgebiet wird gegenüber den sonstigen Anpflanzungen geringfügig niedriger bewertet, da dieser größeren Einflüssen aus der angrenzenden Bebauung unterliegt.

Gehölzstreifen	o,o512 ha	x	1,4 WF	=	o,o7 WE

Innerhalb der Nettobaulandfläche (o,7465 ha) verbleibt eine unversiegelte Fläche von 50 % (o,3733 ha). Die nicht überbaubaren Flächen werden als Garten- und Freiflächen genutzt. Sie werden durch das Anpflanzen von Bäumen und Hecken aufgewertet und tragen mit dem Wertfaktor der Ackerflächen zur Kompensation bei.

Gartenflächen	o,3733 ha	x	1,1 WF	=	o,41 WE

Die Verkehrsflächen (o,1576 ha) innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 werden als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut. Konkrete Ausbaupläne liegen zur Zeit noch nicht vor. Nach der ortsüblichen Ausbauart in Betonsteinpflaster, wird für die Eingriffsbilanzierung ein Versiegelungsgrad von 80 % (o,1261 ha) angenommen. Die unversiegelten Flächen innerhalb der Verkehrsflächen werden durch Anpflanzungen von hochstämmigen Laubgehölzen aufgewertet. Diese Maßnahme wird aufgrund ihres Umfanges und ihrer Wertigkeit nur als Vermeidungsmaßnahme gewertet, da sie lediglich eine gestalterische, jedoch keine bedeutende ökologische Funktion übernimmt.
Nach Addition der v. g. Kompensationsmaßnahmen ergibt sich ein Wert von o,73 WE.

10.5.3. Bilanzierung der Eingriffe und Maßnahmen

Eingriffsflächenwert	1,31 WE
Kompensationsmaßnahmen	o,73 WE
Kompensationsdefizit	o,58 WE

10.6. Ersatzmaßnahmen

10.6.1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bereich für die Ersatzmaßnahmen liegt östlich des Ortsteiles Eisten. Die Flächen gehören zum Gemeindegebiet Sögel. Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche des Flurstück 27/17 der Flur 3 in der Gemarkung Eisten. Die genaue Lage der Flächen ist aus Anlage 42.5 ersichtlich.

10.6.2. Größe und vorhandene Nutzung des Gebietes

10.6.2.1. Größe des Gebietes

Die Ersatzfläche befindet sich innerhalb eines Ersatzflächenpools, welches im Rahmen der 52. und. 63 . Änderung entsprechend dargestellt wurde. Die Gesamtgröße des Ersatzflächenpools beträgt 1,77 ha. Nach Abschluß der Bilanzierung wird für die externe Kompensation der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 eine Ersatzfläche in Größe von o,64 ha benötigt.

10.6.2.2. Vorhandene Nutzung der Flächen
Der festgesetzte Teilbereich innerhalb des Ersatzflächenpools wird zur Zeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Er liegt im Nordosten des Flächenpools und grenzt unmittelbar südlich an einen unbefestigten Feldweg an. Entlang des Feldweges ist zur Ersatzfläche hin ein Gehölzstreifen neu angelegt worden. Hier wurden folgende Gehölze gepflanzt: Weiden (Salix spec.), Weißdorn (Crataegus monogyna) und Schwarzerle (Alnus glutinosa).
Eine Bestandsaufnahme des gesamten Ersatzflächenpools ist im Rahmen der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt worden. Diese Bestandsaufnahme ist Grundlage für die festgesetzten Ersatzmaßnahmen. Ein Auszug ist unter Anlage 42.6 beigefügt.

10.6.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Flächen der Ersatzmaßnahmen sind in der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

10.6.4. Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Das regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 weist die Flächen als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft und Gebiet mit besonderer Bedeutung für Erholung aus.

10.6.5. Beschreibung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat mit der Festsetzung eines Sondergebietes (Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung) im Osten der Gemeinde Sögel (Baugebiet Nr. 42) bisher anders genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierfür sind trotz der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die im Baugebiet Nr. 42 selbst vorgenommen werden, Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der dargestellte Ersatzflächenpool soll hierbei einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden. Entlang der westlichen Grenze soll ein 10 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Dieser Gehölzstreifen soll in der Mitte eine Baumzone sowie an beiden Seiten jeweils eine Strauch- und Saumzone erhalten. Es werden hierfür Gehölze der PNV gepflanzt. Die restliche Fläche des Ersatzflächenpools soll als extensiv zu nutzende Obstbaumweide entwickelt werden. Pro 100 qm Fläche ist jeweils ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Dabei sollen Obstbäume alter heimischer Sorten verwendet werden. Die Obstbaumweide ist ein Biotop, welches in unmittelbarer Nähe zur Ortschaft und zu den Gehöften in diesem Naturraum vorkommt. Die hier beheimateten Tierarten haben sich an die Nähe des Menschen gewöhnt, so daß angrenzende Wohngebiete keine erhebliche Beeinträchtigung für diesen Biotoptyp bedeuten. Des weiteren wird die bisherige Ackerfläche als Landschaftsrasen mit heimischen Kräutern angelegt. Die Nutzung soll extensiv durchgeführt werden, wobei kein Grünlandumbruch stattfinden soll. Die Verwendung von Dünger und Pestiziden wird eingestellt. Die Beweidung wird eine Beweidungsstärke von 2 Großvieheinheiten pro ha nicht überschreiten. Die zu pflanzenden Obstbäume werden hierbei vor Verbiß durch geeignete Maßnahmen geschützt. Um einer Verbuschung der Fläche vorzubeugen kommt des weiteren eine zweimal im Jahr durchzuführende Mähnutzung in Betracht. Die künftigen Flächen bieten auf Grund der vorgenannten Maßnahmen Lebensräume für heimische Flora und Fauna.

Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Sögel, wodurch die Durchführung der Ersatzmaßnahmen gesichert ist. Aufgrund des gewählten Standortes erhalten nicht nur die Ersatzflächen selbst, sondern auch das nähere Umfeld einen höheren Wert für den Naturhaushalt.

10.6.6. Bilanzierung der Ersatzmaßnahmen

Die Gemeinde Sögel hat die Eingriffsregelung gemäß dem Osnabrücker Bewertungsmodell vorgenommen. Die Ersatzfläche wird in ihrem derzeitigen Wert für den Naturhaushalt mit 1,0 WF beurteilt. Mit der Nutzungsänderung erfolgt eine Aufwertung der Ersatzfläche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Es werden mit dem Gehölzstreifen und mit der Obstbaumweide neue, wertvolle Biotope geschaffen. Die heimische Flora und Fauna findet hier Entwicklungsmöglichkeiten. Der Anteil an Obstbaumweiden geht durch die Intensivierung der Landwirtschaft immer mehr zurück, obwohl der Wert für den Naturhaushalt weithin bekannt ist. Dies hat auch die Gemeinde Sögel dazu bewegt, hier eine Obstbaumweide neu anzulegen. Nach Durchführung der Maßnahmen wird die Ersatzfläche mit 1,9 WF beurteilt. Zur Ermittlung der Flächengröße der externen Kompensationsmaßnahmen wurde im Verfahren zur 52. und 63. Änderung des Flächennutzungsplanes bisher die Variante "Ersatz für vernichteten Biotoptyp - Acker- " gewählt. Auf Grund einer zwischenzeitlichen Überarbeitung des Bewertungsmodells wird die Größe der Fläche nun mehr durch den Aufwertungsfaktor bestimmt. Es ergeben sich daher zur bisherigen Bilanzierung Abweichungen bzgl. der Bewertung der Ersatzmaßnahmen.
Der Kompensationsrestwert beträgt o,58 WE. Die Ersatzfläche wird durch die genannten Maßnahmen um o,9 WF aufgewertet. Dieses ergibt eine Ersatzfläche in Größe von o,64 ha. Hierdurch kann das Kompensationsdefizit von o,58 WE durch externe Maßnahmen ausgeglichen werden. Bei der Bilanzierung im Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Ersatzfläche in Größe von o,43 ha ermittelt. Die Bewertung der Obstbaumweide im vorliegenden Bebauungsplanverfahren mit nunmehr 1,9 WF ist somit bezogen auf die Ersatzflächengröße vertretbar und steht nicht im Widerspruch zur bisherigen Bewertung der Flächen.

10.7. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet, deren Durchführung den Eingriffstatbestand gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) erfüllen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.
Die Flächen innerhalb des Plangebiets beinhalten keine für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten oder gefährdet einzustufen sind. Nach Abwägung aller Belange werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 als zulässig eingestuft, da die sozialen Bedürfnisse und die Erholung der Bevölkerung ein bedeutsamer öffentlicher Belang darstellt. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Sögel keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintenisivität zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Ferienhausgebiet festgesetzt werden könnten.
Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise auszugleichen.

Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auf dem Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 0,58 WE, welches durch die Aufwertung der Ersatzflächen ausgeglichen werden soll. Auf Grund der aufgeführten Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Eisten wird dem Kompensationsrestwert entsprochen. Inhalt, Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen sind in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 festgesetzt.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei zeitgleich mit der Umsetzung des Bebauungsplans von der Gemeinde Sögel durchgeführt. Da die Gemeinde Sögel diese Flächen bereits erworben hat, ist die Absicherung der Maßnahmen vollzogen. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 5 Ziffer 7 Baugesetzbuch entsprochen wird.

10.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche in der Gemeinde Sögel wird als "Sondergebiet, hier: Ferienhausgebiet" festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung, aus der festgesetzten Nutzung nicht ergeben. Negative Einflüsse auf die angrenzenden Flächen des Außenbereiches werden nur sehr gering auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.7. dargelegt .

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	1,1223 ha	= 100 %
Verkehrsflächen	0,1576 ha	= 14,0 %
Fläche für Bäume und Sträucher	0,2182 ha	= 19,4 %
Nettobauland	0,7465 ha	= 66,6 %

max. Grundrißfläche			
SO GRZ (o,4)	x 7.465 qm	=	2.986 qm
max. Geschoßfläche			
SO I GFZ (0,5)	x 7.465 qm	=	3.732 qm

11.2. Kosten der Erschließung

Nach überschlägiger Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch erstellt werden müssen:

a) für die Anlage der Straßen einschl. Straßenbeleuchtung		
ca. 1.576 qm x 75,-- DM	118.200,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		11.820,-- DM
b) Schmutzwasserkanalisation		
ca. 265 lfdm x 180,-- DM	(47.700,-- DM)	
Haushalt der Samtgemeinde Sögel		
c) Oberflächenwasserentwässerung		
ca. 465 lfdm x 220,-- DM	102.300,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		51.150,-- DM
d) Anpflanzungen		
ca. 2.182 qm x 15,-- DM/qm	32.730,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		3.273,-- DM
Der Gemeinde Sögel voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		66.243,-- DM

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

12. Hinweise

12.1. 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)

12.2. Dorferneuerung

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

12.3. Angrenzender Waldbestand

Die Gemeinde Sögel weist darauf hin, daß auf Grund des angrenzenden Waldbestandes die Käufer bzw. Eigentümer der Ferienhäuser die Haftung für evtl. herabstürzende Äste und Bäume übernehmen und die Waldbesitzer von diesen Ansprüchen freigestellt sind. Außerdem haben die Ferienhausbesitzer Beschattung und Überhang zu dulden.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

14. 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 nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

15. 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 nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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.

16. Abwägung

Landkreis Emsland
Stellungnahme vom 30.03.1995

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland dargelegten Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden beachtet. Die Bepflanzung des 5 m breiten Gehölzstreifens entlang der Wallhecke wird unter Berücksichtigung der Gesamtsituation entwickelt und durchgeführt. Die Inanspruchnahme der Flächen für die Ersatzmaßnahmen befinden sich innerhalb eines Ersatzflächenpools. Dieser Ersatzflächenpool wurde im Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt und anerkannt.
Die aus abfallwirtschaftlicher Sicht dargelegte textliche Änderung wird in der Begründung berücksichtigt.
Den Hinweisen und Auflagen in brandschutztechnischer Hinsicht wird entsprochen.

Staatliches Forstamt Lingen
Stellungnahme vom 24.o2.1995

Die im Schreiben vom 24.o2.1995 vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden in einem Gespräch am o3.o3.1995 nochmals erörtert (siehe Vermerk vom 03.03.1995). Die festgesetzte Baugrenze hat einen Abstand von ca. 18 m vom westlichen Waldrand. In Anlehnung an die Festsetzungen des bereits vorhanden Ferienhausgebiets (Bebauungsplan Nr. 28) ist dieser Abstand nunmehr als ausreichend zu bewerten. Ein Abrücken der Baugrenze um weitere 5 m ist nicht mehr erforderlich.
Der Hinweis unter Nr. 5 des Bebauungsplans Nr. 28 "Ferienhausgebiet" wird gleichlautend auch bei der Erweiterung beachtet. Der textliche Inhalt über die Haftung für evtl. herabstürzende Äste und Bäume sowie Beschattung und Überhang wird im Bebauungsplan Nr. 42 festgesetzt.

17. Verfahrensvermerk

Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 in der Zeit vom 03.03.1995 bis einschließlich 03.04.1995 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 04.04.1995

-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 42 Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 24.04.1995.

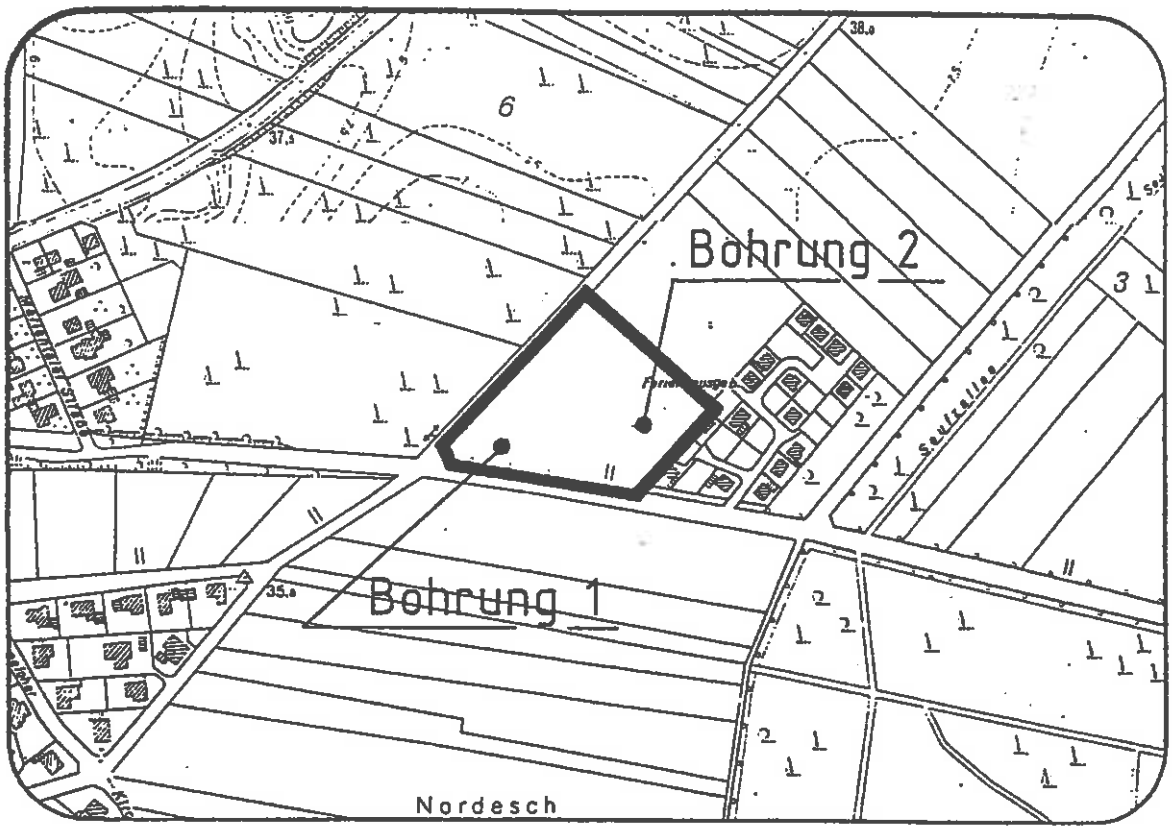
Sögel, den 24.04.1995

- Bürgermeister -

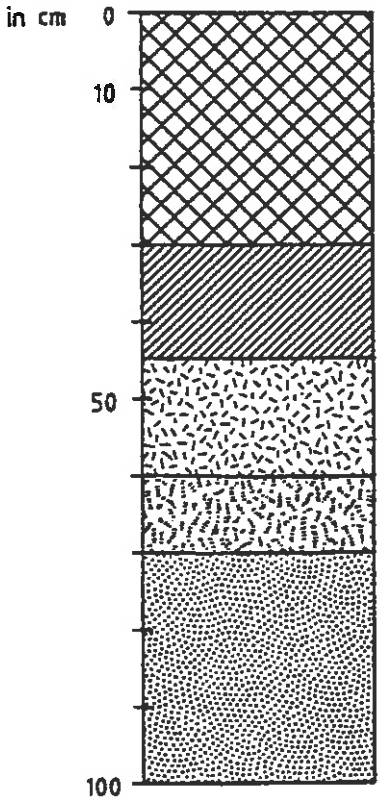
GEMEINDE SÖGEL * Landkreis Emsland *

- Gemeindedirektor -

Anlage 42.1.
Bodenprofile



Bohrung 1



schwarzer, humoser Pflughorizont aus Sand

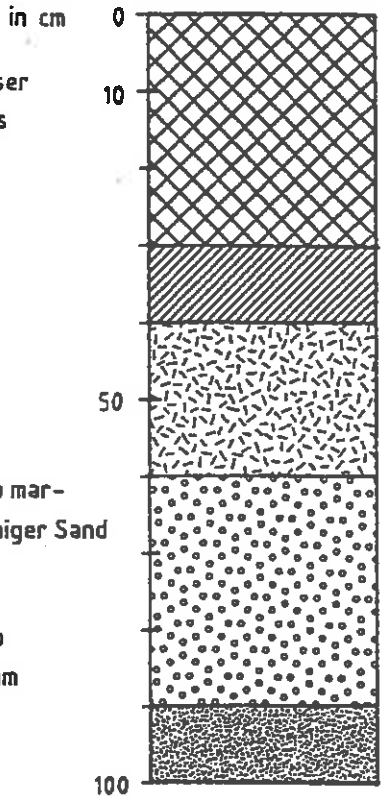
grauer bis hellbrauner Sand

gelber Sand

weiß, rot und gelb marmorierter, anlehmiger Sand

weiß, rot und gelb marmorierter Lehm

Bohrung 2



schwarzer, humoser Pflughorizont aus Sand

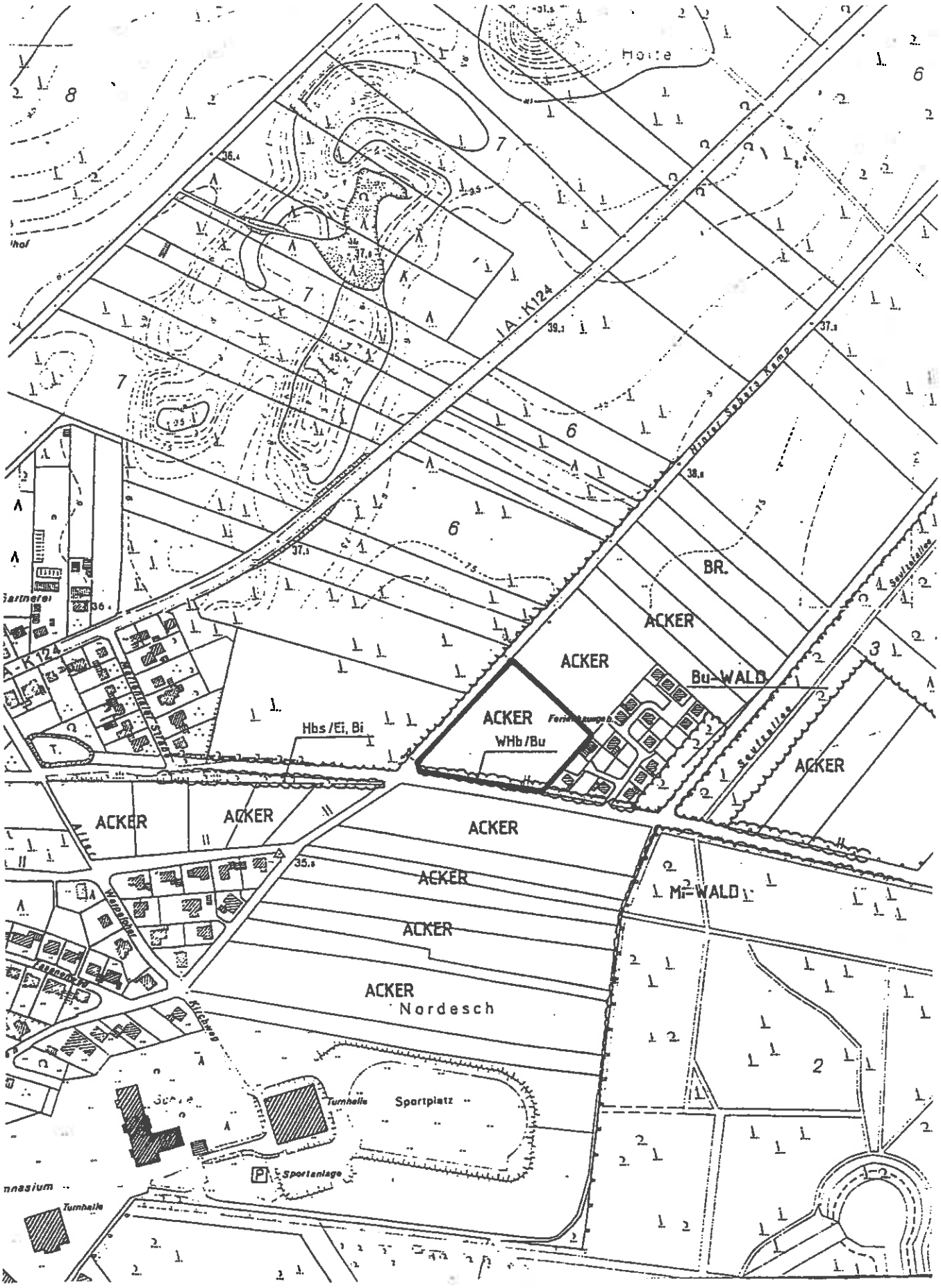
grauer bis hellbrauner Sand

gelber Sand

weiß und gelb marmorierter, anlehmiger Sand

rot und weiß marmorierter Lehm

Anlage 42.2.
Bestandsaufnahme (Ferienhausgebiet)



Anlage 42.3.
Vegetationsaufnahme der Wallhecke

Gehölze:

Rotbuche	–	Fagus sylvatica
Traubeneiche	–	Quercus petraea
Sandbirke	–	Betula pendula
Vogelbeere	–	Sorbus aucuparia
Schwarzer Holunder	–	Sambucus nigra
Besenginster	–	Sarothamnus scoparius
Brombeere	–	Rubus fruticosus agg.
Himbeere	–	Rubus idaeus
Waldgeißblatt	–	Lonicera periclymenum

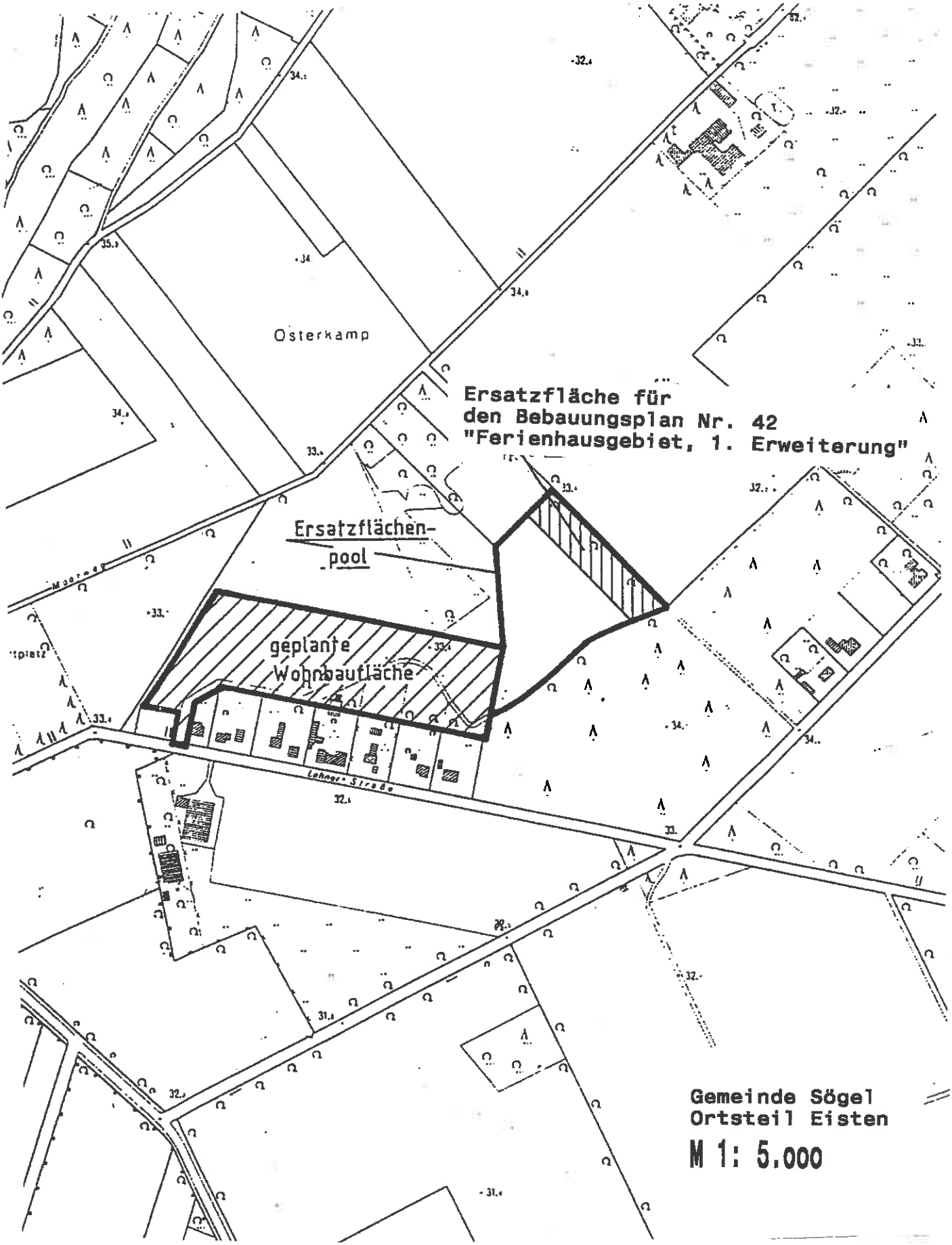
Gräser:

Drahtschmiele	–	Deschampsia flexuosa
Weiches Honiggras	–	Holcus mollis
Deutsches Weidelgras	–	Lolium perenne
Knaulgras	–	Dactylis glomerata

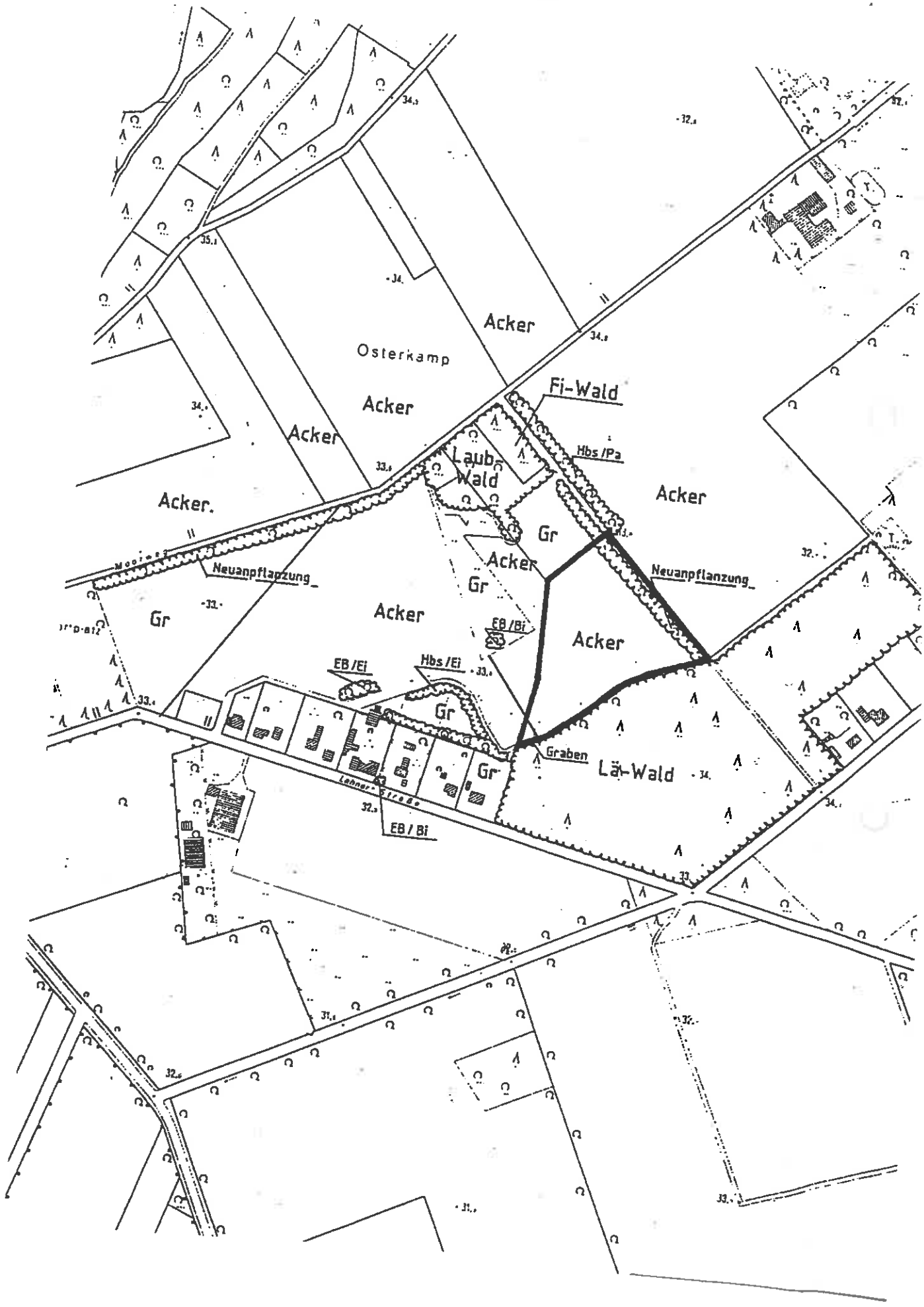
Anlage 42.4.
Vegetationsaufnahme des Waldes

Lärche	–	Larix decidua (vorherrschend)
Fichte	–	Picea abies (vorherrschend)
Stieleiche	–	Quercus robur
Rotbuche	–	Fagus sylvatica
Sandbirke	–	Betula pendula
Schwarzer Holunder	–	Sambucus nigra
Brombeere	–	Rubus fruticosus agg.
Waldgeißblatt	–	Lonicera periclymenum
Efeu	–	Hedera helix

Anlage 42.5.
Lage und Abgrenzung der Ersatzfläche



Anlage 42.6.
Bestandsaufnahme der Ersatzfläche



Anlage 42.7.
Legende zur Anlage 42.2. und 42.6.

Feldgehölze: **Beschreibung/Hauptbestandsbildner**

Beschreibung:		Bezeichnung:
I ebenerdige Hecke:	– Bäume	Hb
	– Sträucher	Hs
	– Bäume und Sträucher	Hbs
II Wallhecke:	– Bäume	WHb
	– Sträucher	WHs
	– Bäume und Sträucher	WHbs
III Baumgruppe		BG
IV Baumreihe		BR
V Einzelbaum		EB
VI Sträucher		S

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

Der Bebauungsplan liegt nebst Begründung während der Dienststunden im Stadtbauamt Meppen, Ludmillenstraße 8, Zimmer 2 und 17 öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 6 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch ist der og. Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

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

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

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

Meppen, 17.08.95

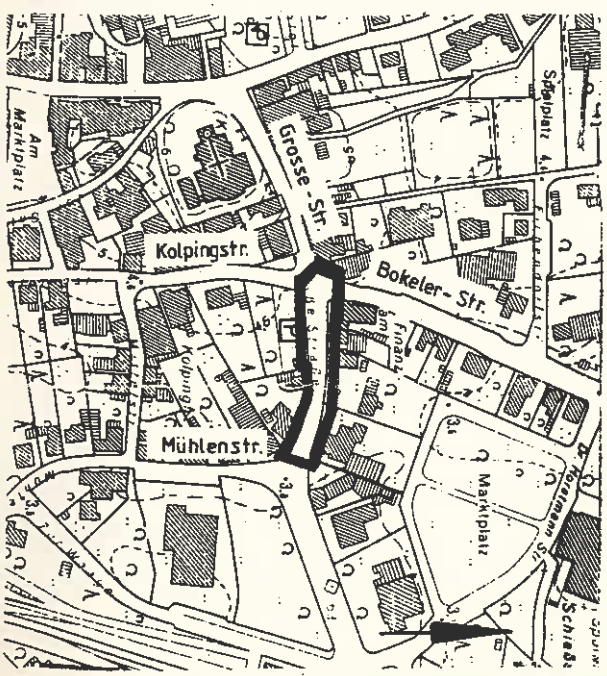
STADT MEPPEN
Der Stadtdirektor

---

359 Bebauungsplan Nr. 134 "Ortskernmitte Aschendorf - Große Straße/Mittelstraße", 1. Änderung, der Stadt Papenburg

Der vom Rat der Stadt Papenburg am 16.03.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 134 "Ortskernmitte Aschendorf - Große Straße/Mittelstraße", 1. Änderung, ist der Bezirksregierung Weser-Ems am 01.06.1995 gemäß § 11 des Baugesetzbuches vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766 ff), angezeigt worden. Die Bezirksregierung Weser-Ems hat mit Verfügung vom 07.08.1995, Aktenzeichen 204.15-21102-54041/134, 1. Änd., erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Der Geltungsbereich des og. Bebauungsplanes wird im nachstehenden Planausschnitt der Deutschen Grundkarte, vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers Katasteramt Meppen, Außenstelle Papenburg, dargestellt.



Der angezeigte Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung gemäß § 12 des Baugesetzbuches während der Dienststunden im Rathaus, Hauptkanal rechts 68/69, Stadtbauamt, Neubau, Zimmer 71, 26871 Papenburg, zu jedermanns Einsichtnahme aus.

Jedermann kann über den Inhalt des Bebauungsplanes auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 134 "Ortskernmitte Aschendorf - Große Straße/Mittelstraße", 1. Änderung, in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 des Baugesetzbuches über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan entstehenden Vermögensnachteilen sowie die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Es wird weiter darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch dann unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung sind ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von 7 Jahren nach Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes geltend gemacht worden sind. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind schriftlich gegenüber der Stadt Papenburg geltend zu machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).

Papenburg, 21.08.95

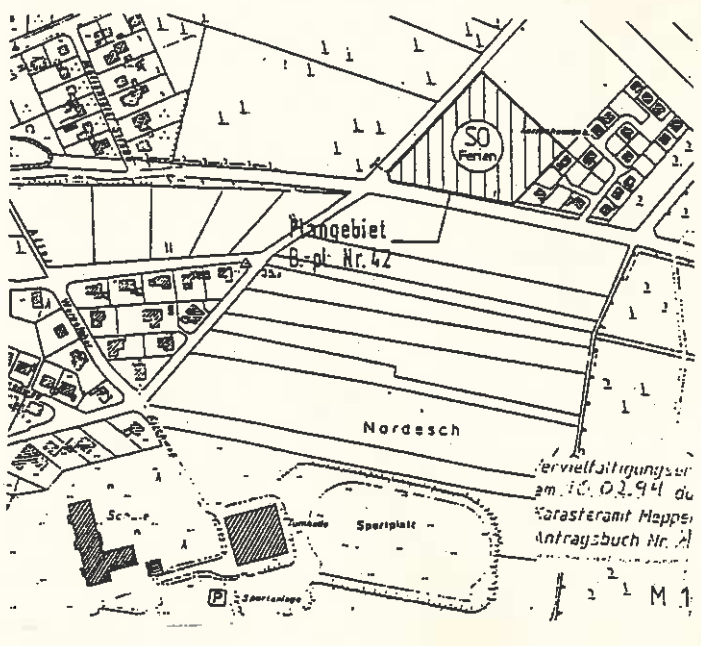
STADT PAPENBURG
Der Stadtdirektor

---

360 Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, der Gemeinde Sögel

Der vom Rat der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 24.04.1995 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist dem Landkreis Emsland gemäß § 11 BauGB angezeigt worden. Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 14.07.1995 (Az.: 65-610-523-41) erklärt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung 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 nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 12 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, 08.08.95

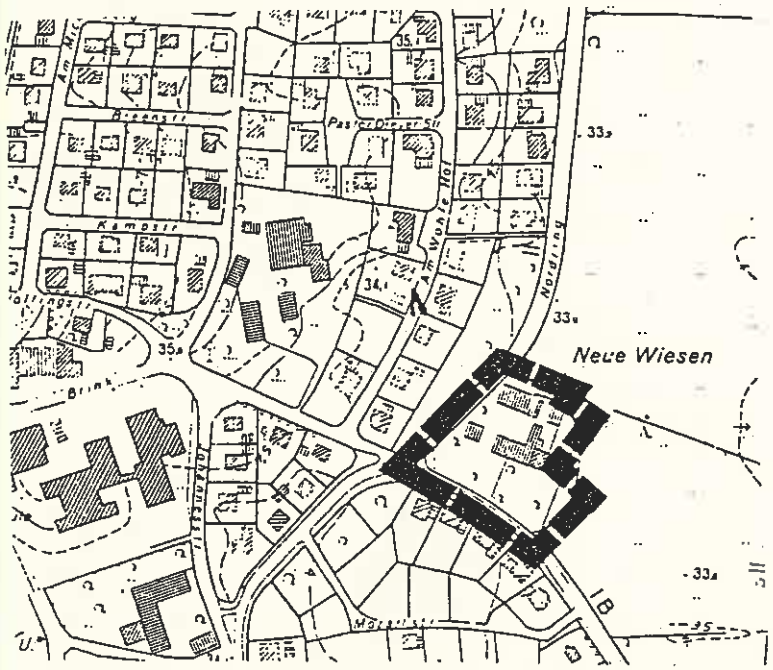
GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

---

361 Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Neue Wiesen I" der Gemeinde Spelle

Die vom Rat der Gemeinde Spelle in seiner Sitzung am 21.06.1995 als Satzung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Neue Wiesen I" einschließlich textlicher Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung ist dem Landkreis Emsland gemäß § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) angezeigt worden. Mit Verfügung vom 01.08.1995 hat der Landkreis Emsland keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Auf dem beigefügten Kartenausschnitt ist der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Neue Wiesen I" schwarz umrandet dargestellt:



Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Neue Wiesen I" liegt einschließlich der textlichen Festsetzungen sowie der zugehörigen Begründung ab sofort während der Dienststunden in der Nebenstelle Bauamt des Rathauses, Ringstraße 46, 48480 Spelle, öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Neue Wiesen I" gem. § 12 Baugesetzbuch rechtsverbindlich geworden.

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

Gem. § 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 Spelle geltend gemacht wird.

Unbeachtlich sind auch Mängel der Abwägung, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Spelle unter Darlegung des Sachverhaltes, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, geltend gemacht worden sind.

Spelle, 08.08.95

GEMEINDE SPELLE
Der Gemeindedirektor

---

362 2. Satzung zur Änderung der Satzung der Samtgemeinde Werlte über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 11.12.1984

Aufgrund der §§ 6 und 83 Abs. 1 Nds. Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 22.06.82 (Nds. GVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.93 (Nds. GVBl. S. 359), und der §§ 5 Abs. 1, 6 Abs. 2 des Nds. Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz (Nds. AG AbwAG) in der Fassung vom 24.03.89 (Nds. GVBl. S. 69), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.92 (Nds. GVBl. S. 183), in Verbindung mit § 149 Abs. 1 des Nds. Wassergesetzes (NWG) in der Fassung vom 20.08.90 (Nds. GVBl. S. 371), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.06.94 (Nds. GVBl. S. 238), und der §§ 2 und 5 des Nds. Kommunalabgabengesetzes (NKAG) in der Fassung vom 11.02.92 (Nds. GVBl. S. 29) hat der Rat der Samtgemeinde Werlte am 29.06.1995 folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung der Samtgemeinde Werlte über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 11.12.84, geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Satzung der Samtgemeinde über die Abwälzung der Abwasserabgabe vom 03.03.92, wird wie folgt geändert:

In § 5 Abs. 2 wird der Satzteil

"ab 01.01.95	35 DM
ab 01.01.97	40 DM
ab 01.01.99	45 DM"

ersetzt durch

"ab 01.01.97	35 DM".