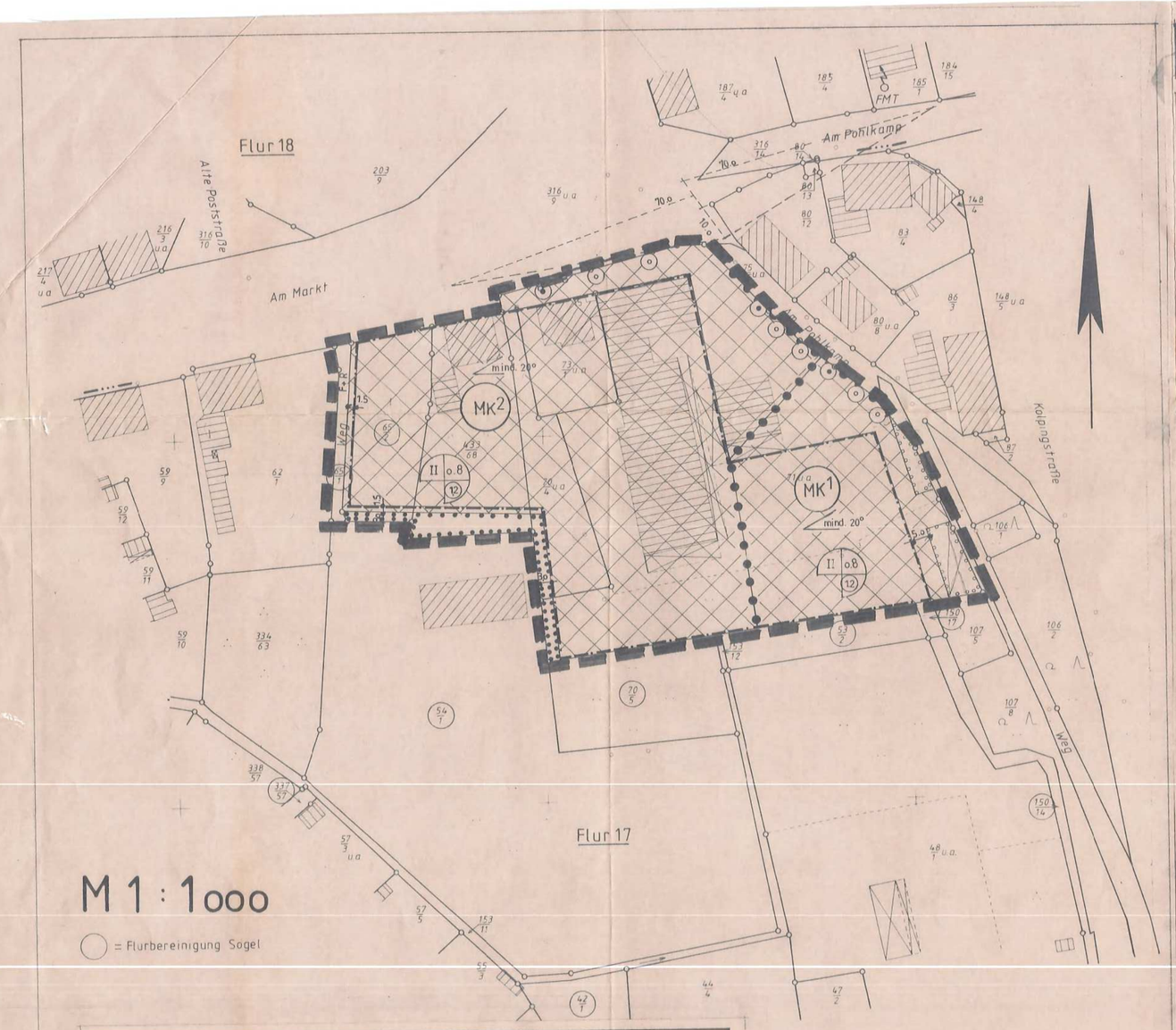


M 1 : 1ooo

○ = Flurbereinigung Sögel

Vervielfältigungsvermerke

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

Landkreis Emsland

Gemeinde: Sögel Flur: 17

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 2.7.1965 Nieders. GVBl. S. 187).

Antragsbuch Nr. A10008/95. (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 18.09.1990). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 12.10.1995

KATASTERAMT MEPPEN

Katasteramt Meppen

Im Auftrag

Waller

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf o,5o m gemessen zwischen O.K.F.F. des Erdgeschosses und der 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. Höhenlage der Grundstücke
Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden.
4. Begrünung der Baugrundstücke
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
5. Bauliche Nutzung
Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 sind Vergnügungsstätten nur im 1. Obergeschoß des festgesetzten MK/1 - Gebietes zulässig.
6. Bebauungsplan Nr. 7
Außer Kraft treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Markt" nebst der dazugehörigen Satzung in der Fassung vom 19.o3.1969 die im Geltungsbereich dieses Planes liegen.

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.o1.1990 (BGBl. I S. 132).

1. Art der baulichen Nutzung

MK — Kerngebiet (siehe planungsrechtliche Festsetzungen § 5)

2. Maß der baulichen Nutzung

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche
überbaubare Grundstücksfläche

zulässige Dachformen
hier: geneigte Dächer ab 20° Dachneigung

4. Verkehrsflächen -öffentlich-

Straßenverkehrsfläche
F = Fußweg R = Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreiecke
(nachrichtliche Übernahme, siehe Hinweise Nr. 3)

Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

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

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

Anpflanzen von Bäumen

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

Erhaltung von Bäumen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45

Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 24.04.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.05.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Sögel, den 26.05.1995 ..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 24.04.1995 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am o8.o6.1995 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 19.o6.1995 bis 19.o7.1995 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 2o.o7.1995 ..... (Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 45 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 21.o8.1995 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 21.o8.1995 ..... (Gemeindedirektor)

Anzeigevermerk

Im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB habe ich mit Verfügung vom 02. Jan. 1996 Az.: -6-610- 523-44 keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Meppen, den 02. Jan. 1996

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Vertretung

LANDKREIS EMSLAND

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan Nr.45 der Gemeinde Sögel ist gemäß § 12 BauGB am ..... im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 45 ist mit der Bekanntmachung am ..... gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den ..... (Gemeindedirektor)

Innerhalb eines Jahres nach Inkraftsetzung des Bebauungsplans Nr. 45 ist eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 45 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. 45 sind Mängel im Abwägungsvorgang wie in § 214 Abs. 3 BauGB beschrieben beim Bebauungsplans Nr. 45 gegenüber der Gemeinde Sögel gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB schriftlich nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den ..... (Gemeindedirektor)

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung
Als Dachformen sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° zulässig.
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 den 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. 45

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

Sögel, den 21.o8.1995

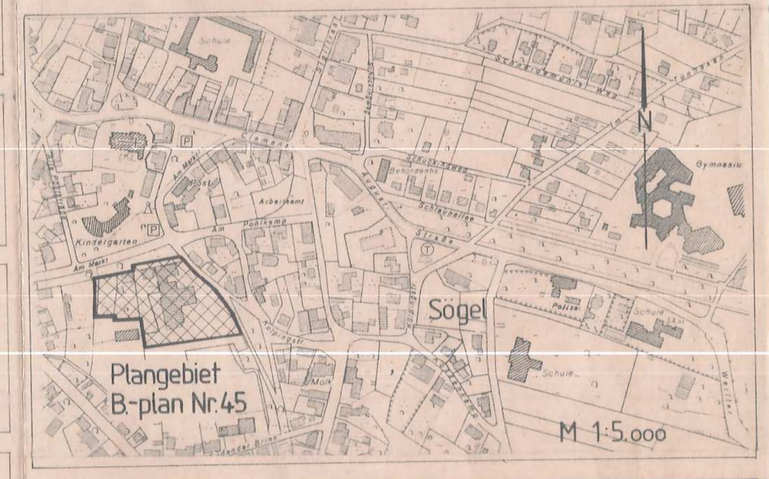
GEMEINDE SÖGEL Landkreis Emsland

(Bürgermeister) ..... (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. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, daß die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Begründung vom 21.o8.1995 dargelegt sind.
3. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Nutzung unzulässig, welche die Sicht oberhalb einer o,8o m über beiden Fahrbahnkanten verlaufenden Ebene versperrt.

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr. 45
"Am Markt/Am Pohlkamp"

der Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

URSCHRIFT M 1 : 1.000

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

Gemeinde Sögel
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

Begründung

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 45
"Am Markt / Am Pohlkamp"
nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/21.08.1995
45BE-U1.TXT

Begründung

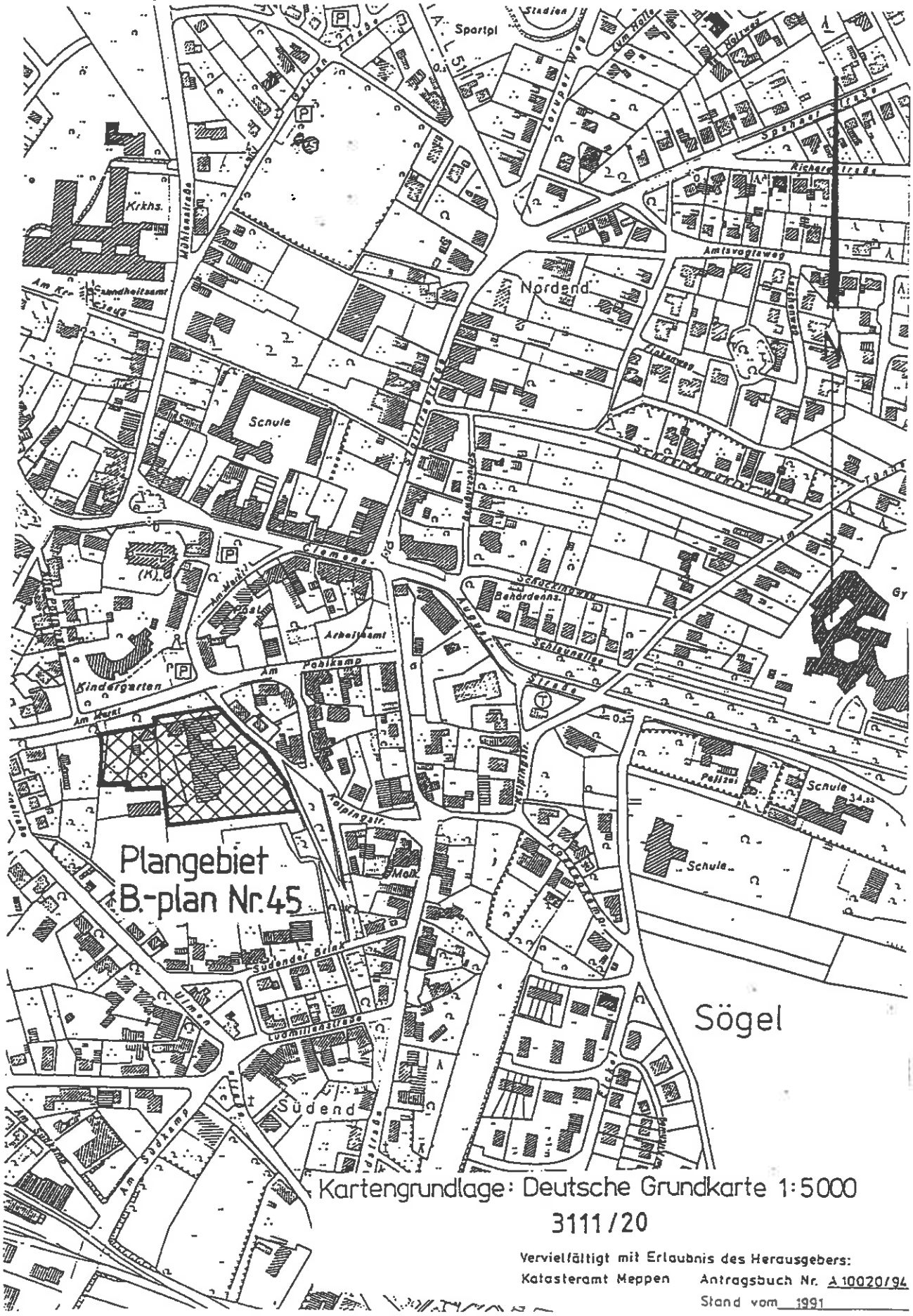
zum Bebauungsplan Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

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



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000

3111/20

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Meppen Antragsbuch Nr. A 10020/94
Stand vom 1991

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" liegt im Ortskern der Gemeinde Sögel. Es befindet sich südlich der Gemeindestraße "Am Markt" sowie westlich der Gemeindestraße "Am Pohlkamp". Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke, Gemarkung Sögel, Flur 17, Flurstück 65/1, 65/2, 433/68, 75/3, 70/4, 70/1, 75/8, 75/4, 152/1, 152/2, 73/1, 70/3, 75/9, 75/5, 150/12, 73/3, 75/14, 72, 150/9, 150/7, 107/3, 71, 153/10, 53/1, 150/16, 107/6 und 107/7.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 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. 45 umfaßt eine Fläche von 1,2548 ha in der Flur 17 der Gemarkung Sögel.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend bereits baulich genutzt. Im nordwestlichen Teilbereich ist eine ein- bzw. zweigeschossige WA-Nutzung vorhanden. Der östliche Teilbereich wird geprägt durch das ehemalige Betriebsgelände einer Baustoffhandlung. Im südlichen Anschluß des Betriebsgeländes sind bisher nicht bebaute Flächen vorhanden. Diese kleineren Parzellen werden als Weideland genutzt.
Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein alter Baumbestand vorhanden. Markante Einzelbäume befinden sich darüberhinaus entlang der nördlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes.
Das Plangebiet wird durch die Germeindestraßen "Am Markt" sowie "Am Pohlkamp" eingerahmt.

Angrenzend schließt im Süden die "Fehnwiese", ein Heimathof mit landschaftlich gestalteten Freiflächen, an. Südöstlich befindet sich der "Südender Brink", eine parkähnliche Anlage mit altem Eichenbestand. Innerhalb dieser Fläche ist ein Kinderspielplatz sowie ein Fuß- und Radweg eingebettet. Östlich sowie nordöstlich schließen bebaute Flächen des Ortskerns der Gemeinde Sögel an. Diese Flächen werden überwiegend als MI-Gebiet genutzt. Darüberhinaus wurde die Bebauung im Bereich der Straßen "Am Markt" sowie "Clemens-August-Straße" bei einer Beurteilung durch den damaligen Landkreis Aschendorf-Hümmling am o8.o2.1977 als "Kerngebiet" gemäß § 7 BauNVO i. d. F. vom 26.11.1968 eingestuft. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Kindergarten der Gemeinde Sögel. Westlich des Geltungsbereiches schließen weitere MI - Gebietsflächen an.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der nördliche Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Sögel ist im ursprünglichen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im Verfahren zur 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die südliche Teilfläche ebenfalls als gemischte Baufläche sowie der südwestliche Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Heimathof, dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung 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. 45 als Siedlungsbereich aus. Der Planbereich befindet sich desweiteren in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.
Der Planungsraum wird ausschließlich von Siedlungsbereichen umgeben.
In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum dargestellt. Ihr obliegt somit die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs. Darüberhinaus ist der Gemeinde Sögel die besondere Entwicklungsaufgabe "Erholung" zugewiesen.

2.5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Die für die Anlegung der öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Teilflächen sind im Eigentum der Gemeinde Sögel. Bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind daher nicht erforderlich.

2.6. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Bebauung des nördlichen Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" der Gemeinde Sögel wurde bisher durch die Satzung als Bebauungsplan Nr. 7 "Am Markt" planungsrechtlich abgesichert. Für diesen Teilbereich wird in der Satzung die zweigeschossige Bauweise (zwei Vollgeschosse) zwingend vorgeschrieben. Der nördliche Teilbereich ist gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Die südlich angrenzenden bisher nicht bebauten Flächen sind als nichtüberplanter Bereich im Innenbereich zu bewerten.
Die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 45 sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als "gemischte Baufläche" dargestellt. Der südwestliche Teilbereich ist als "Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Heimathof" ausgewiesen.
Abweichend zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird auch dieser Teilbereich nunmehr als "gemischte Baufläche", hier: MK-Gebiet, festgesetzt. In Abstimmung mit der Samtgemeinde Sögel wird festgestellt, daß der benötigte Flächenbedarf für die "gemischten Bauflächen" höher eingestuft werden muß, als bisher berücksichtigt wurde. Auf Grund der gestiegenen Einwohnerzahlen innerhalb der Samtgemeinde wie auch der Gemeinde Sögel ist zur Sicherstellung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ein zusätzlicher Flächenbedarf entstanden.

Die Abweichungen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Anforderungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und werden als vertretbar eingestuft. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Samtgemeinde Sögel hat zur Zeit ca. 14.400 Einwohner (Stand 05/95). Innerhalb der letzten zehn Jahre ist in der Samtgemeinde Sögel ein deutlicher Bevölkerungszuwachs von 16,4 %, bezogen auf das Jahr 1984, zu verzeichnen.
Der durch den sprunghaften Anstieg der Einwohnerzahl benötigte Wohnbauflächenbedarf hatte die Festsetzung von Bauflächen im Außenbereich zur Folge. Für die dringende Wohnraumbeschaffung sind daher in den vergangenen Flächennutzungsplanänderungen bzw. den Bebauungsplänen der Mitgliedsgemeinden entsprechend dem jeweiligen Bedarf die planungsrechtlichen Voraussetzungen erzielt worden.
Um die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu begrenzen, wurden darüberhinaus die bestehenden Innenbereiche teilweise neu überplant und dort, wo Möglichkeiten vorhanden sind, verdichtet.
Die Gemeinde Sögel ist Grundzentrum der Samtgemeinde Sögel und hat zur Zeit ca. 6.000 Einwohner (Stand 05/95). Hierbei konnte sie im Vergleich zum Jahr 1984 einen Bevölkerungszuwachs von 24,1 % verbuchen.
Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland ist der Gemeinde Sögel im Bereich der Raum- und Siedlungsstruktur die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Als Planziel hat sie somit die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs anzustreben.
Um diesen Vorgaben unter Berücksichtigung des Anstiegs der Einwohnerzahl zu entsprechen, ist auch die Festsetzung weiterer "gemischter Bauflächen" erforderlich. Die Belange der ortsansässigen Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sollen hierbei berücksichtigt werden.
Auf Grund des Standortes im Bereich des Ortskerns ist es vorgesehen, durch den Bebauungsplan Nr. 45 verbindliche Festsetzungen zu treffen, die eine dem Ortscharakter entsprechende und standortgerechte Bebauung sicherstellt. Der Bebauungsplan Nr. 45 beinhaltet daher die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer ortskernnahen Bebauung.

3.2. Planungsabsicht

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine standort- und städtebaulich verträgliche Nutzung des Bereiches erzielt werden. Das festgesetzte Kerngebiet soll dem Bevölkerungswachstum und dem damit verbundenen Anspruch der Einwohner auf zentrale Einrichtungen zur Deckung des täglichen Grundbedarfs entsprechen. Der Handel erhält die Möglichkeit, durch das festgesetzte Kerngebiet die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung durch Erweiterung der Verkaufsflächen sowie des Warensortimentes im Ortskern sicherzustellen.

Die bisher im Ortskern der Gemeinde Sögel entlang der Straßen "Am Markt" und "Clemens-August-Straße" als Kerngebiet eingestuften Bauflächen sind bereits bebaut, so daß hier der Bedarf an weiteren Flächen nicht gedeckt werden kann. Mit der Aussiedlung der Baustoffhandlung ins Industrie- und Gewerbegebiet haben sich unmittelbar südlich der Straße "Am Markt" Freiräume für eine sinnvolle Erweiterung des Ortskerns gebildet. Mit der Verlagerung des Betriebes ist jedoch auch ein planungsrechtliches Vakuum entstanden. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7 sowie die Beurteilung nach § 34 BauGB ergeben nach Ansicht der Gemeinde Sögel keine planungsrechtliche Klarheit und Sicherheit für eine zukünftige Nutzung der Flächen im Ortskernbereich. Des weiteren wird darauf verwiesen, daß ein Kerngebiet, insbesondere in kleinen Städten bzw. Orten, abgewogenen und eindeutigen planungsrechtliche Festsetzungen bedarf, weil von ihm weitgehend die Entwicklung eines Daseinsbewußtseins, das im städtebaulichen Sprachgebrauch mit Urbanität bezeichnet wird, abhängt.

Auf Grund des Standortes mit ortsbildprägender Wirkung sind im Bebauungsplan Nr. 45 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 der angrenzenden "Fehnwiese" mit dem eingegliederten Heimathof in gestalterischer Hinsicht gewährleistet ist.
Die nordöstlich angrenzende Gemeindestraße "Am Pohlkamp" (Verbindungsweg Kolpingstraße/Am Pohlkamp) ist im Dorferneuerungsplan der Gemeinde Sögel unter Nr. 13 im Maßnahmenkatalog aufgeführt. Die in der Dorferneuerung angegeben Planziele für den unmittelbar angrenzenden Bereich, Sperrung des Verbindungsweges für den durchgehenden Fahrzeugverkehr, Gestalterische Anpassung an den Bereich Pohlkamp/Markt sowie herstellen einer Oberflächenentwässerung, sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 nochmals unterstrichen werden.
Die textlichen Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke sollen darüberhinaus eine landschaftliche Einbindung der Bauflächen innerhalb des Ortskerns sicherstellen. Die ortbildende Prägung durch Einzelbäume wird hierdurch weiter fortgeführt.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung "Kerngebiet" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Die festgesetzte bauliche Nutzung des Bebauungsplans Nr. 45 paßt sich der angrenzenden Bebauung des Ortskerns an. Darüberhinaus beinhaltet ein Kerngebiet ein breites Spektrum zur Unterbringung von Handelsbetrieben, der zentralen Einrichtung der Wirtschaft sowie der Verwaltung und der Kultur.
Um einer möglichen Verdrängung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben aus dem zentralen Hauptgeschäftsbereich vorzubeugen, sind Vergnügungsstätten nur im 1. Obergeschoß des mit MK/1 festgesetztem Teilbereich zulässig. Im festgesetzten MK/2 sind Vergnügungsstätten generell unzulässig. Auf Grund des angrenzenden Kindergartens sowie der besonderen städtebaulichen Bedeutung der Bauflächen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 hält die Gemeinde Sögel diese Nutzungsbeschränkung für dringend erforderlich.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" ist innerhalb des Kerngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung des Kerngebiets innerhalb einer kleinstädtischen Gemeinde.
Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit der ortskernnahen Grundstücke gewährleistet wird.
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (sh. 5.2.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

Die als Höchstgrenze festgesetzte zweigeschossige Bauweise entspricht dem Charakter und der vorhandenen Nutzung des Bereiches. Gleichfalls wird eine Anpassung an den angrenzenden Ortskern vollzogen.

4.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

4.3.1. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 wird auf die Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauGB verzichtet, da sich die Baukörper im Kerngebiet hauptsächlich an der betrieblichen Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit orientieren. Außerdem ist davon auszugehen, daß die Anordnung der Baukörper durch die Festlegung der überbaubaren Bereiche in Verbindung mit den Baugrenzen ausreichend geregelt ist.

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. Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes soll durch die Verlagerung der überbaubaren Flächen in den hinter Bereich ein platzähnlicher Freiraum entstehen, der eine Erweiterung des Marktplatzes in südlicher Richtung beinhaltet.

4.4. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der Bauflächen sind bereits vorhanden. Eine Verkehrsfläche ist daher nur im westlichen Teilbereich als Fuß- und Radweg festgesetzt. Hierdurch soll eine fußläufige Verbindung zwischen dem Marktplatz bzw. Ortskern und der "Fehnwiese" geschaffen werden.
Zur Verkehrssicherheit sind im Einmündungsbereich "Am Markt"/"Am Pohlkamp" Sichtfelder als nachrichtliche Übernahme festgesetzt.

Zur Regelung des Ab- und Zugangsverkehrs ist im Bereich der Gemeindestraße "Am Pohlkamp" bis zum "Südender Brink" ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

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

4.5.1. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im südöstlichen Teilberich ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die lediglich durch eine 10 m breite Zufahrtsmöglichkeit unterbrochen wird. Durch die Anpflanzung dieser Flächen soll ein möglichst großer Abstand der Bebauung zum angrenzenden "Südender Brink" erzielt werden.

4.5.2. Anpflanzen von Bäumen

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine alleeartige Bepflanzung der umlaufenden Gemeindestraßen erzielt werden. Der hier bereits teilweise vorhandene Bestand an markanten Einzelbäumen wird hierdurch erweitert.

4.5.3. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der im südwestlichen Teilbereich vorhandene Baumbestand zur Fehnwiese wird als Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch wird der Baumbestand gesichert und bleibt somit erhalten.

4.5.4. Erhaltung von Bäumen

Markante Einzelbäume, die innerhalb des Geltungsbereiches erhalten bleiben, sind im einzelnen erfaßt und festgesetzt.

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 Ortsbild einfügt.

5.2. 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 nicht zulässig.

Diese im Bebauungsplan Nr. 45 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, daß die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird und 20 % der Bauflächen als unversiegelte Grünanlagen erhalten bleiben.

5.3. 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.

5.4. Begrünung der Baugrundstücke

Innerhalb der festgesetzten Bauflächen ist je 100 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Hierdurch wird eine ausreichende Begrünung und Anbindung des Plangebietes an den angrenzenden "Südender Brink" sowie der "Fehnwiese" erreicht.

5.5. Bauliche Nutzung

Vergnügungsstätten sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 nur im 1. Obergeschoß des mit MK/1 festgesetztem Teilbereiches zulässig. Im festgesetzten MK/2 sind Vergnügungsstätten generell unzulässig.

5.6. Bebauungsplan Nr. 7

Auf Grund des festgesetzten Plangebietes treten die Festsetzungen der Satzung in der Fassung vom 19.03.1969 des Bebauungsplan Nr. 7 "Am Markt", die im Geltungsbereich diese Planes liegen, außer Kraft.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Dachausbildung

Die innerhalb des Ortskerns der Gemeinde Sögel vorhandenen Gebäude haben überwiegend geneigte Dächer. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Erweiterung des Ortskernes festgesetzt werden. Es sind daher als Dachformen nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 20º zulässig.

6.2. Außenwandgestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwandflächen orientieren sich an die Gestaltung der angrenzenden Bebauung des Ortskernes. Darüber hinaus werden allgemein ortsübliche Gestaltungsgrundsätze berücksichtigt. Auf Grund der räumlichen Nähe zum gewachsenen Ortskern und zum Heimathof 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, Faserverbundstoffe 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 mit Flachdach (bis max. 30 qm) oder in der gleichen 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 für den Ziel- und Abgangsverkehr ausschließlich von der Straße "Am Markt" verkehrsmäßig erschlossen. Die Länge der nördlichen Straßenbegrenzunglinie bietet hierfür ausreichende Ein- und Ausfahrtbereiche. Die im südöstlichen Planbereich festgesetzte Anbindung zur "Kolpingstraße" ist ausschließlich der Warenanlieferung vorbehalten. Um einer übermäßigen Belastung vorzubeugen, ist die Warenanlieferung in Absprache mit den späteren Betrieben zeitlich zu begrenzen. Hierfür sollte ein Zeitraum von 6 Stunden je Woche nicht überschritten werden. Eine Festsetzung der Anlieferungszeiten kann im Bebauungsplan nicht erfolgen, da die Warenanlieferung vom jeweiligen Sortiment abhängig ist.

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" ist an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb der Gemeinde Sögel werden der Kläranlage in Sögel zugeführt. Das vorhandene Leitungssystem hat eine ausreichende Bemessung, so daß die zu erwartende Abwassermenge abgeleitet werden kann. 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 der Straßen- und Zufahrtsflächen erfolgt durch das bereits bestehende Leitungsnetz. Die Oberflächenentwässerung wird durch die Umgestaltung des Verbindungsweges Kolpigstraße/Pohlkamp im Rahmen der Dorferneuerung geringfügig erweitert. Eine Abflußverschärfung wird auf Grund der bereits überwiegend bebauten und versiegelten Flächen nicht erwartet.

Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser soll innergebietlich soweit 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. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" ist an das Leitungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes "Hümmling" angeschlossen. Ein weiterer Ausbau ist nicht erforderlich.

7.4. Energieversorgung

Das Gebiet ist 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 zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

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 Emmissionen 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. Landesstraßen -L53- und -L54-

Die Landesstraßen -L53- und -L54- befinden sich ca. 130 m nördlich bzw. westlich des Plangebietes. Auf Grund des Abstandes sind Lärmimmisionen aufgrund der Landesstraßen -L53- und -L54- innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

8.4. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Süden der Gemeinde Sögel sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Auf Grund der gegenwärtigen Situation ist sichergestellt, daß die nach Richtlinie VDI 3471 zu beachtenden Abstände eingehalten werden.

8.5. Industrie- und Gewerbegebiet

Im Südwesten der Gemeinde Sögel befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet "Püttkesberge". Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 400 m zu den gewerblich genutzten Bauflächen, so daß hiervon ausgehende Immissionen innerhalb der festgesetzten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

8.6. 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 wurden innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes folgende Anlagen vorgefunden (siehe auch Anlage 1):

- ehemaliges Betriebsgelände der Baustoffhandlung Knipper
  Am Markt 15
(Lagerung von asbesthaltigen Baustoffen, chemischen Holzschutzmitteln, Heizöllagerung und -verkauf, usw.)

- ehemalige Kfz-Werkstatt und Tankstelle Beckering
  Am Markt 12
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)

- ehemalige Kfz-Werkstatt und Tankstelle Bartels
  Clemens-August-Straße 15
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)

- Kfz-Werkstatt und Tankstelle Aral AG
  Clemens-Augsut-Straße 52
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)

- Kfz-Werkstatt und Tankstelle Osters, ehem. Timmermann
  Kolpingstraße 11 und 16
(Lagerung und Verkauf von Mineralölprodukten, Altöl, usw.)

Gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) sind nur Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Bei der Gefährungsabschätzung durch die Gemeinde Sögel wird als Schwerpunkt dieses Komplexes nur das Betriebsgelände der ehemaligen Baustoffhandlung Knipper gewertet. Alle sonstigen aufgeführten Anlagen sind zum Teil noch in Betrieb bzw. liegen soweit außerhalb des Planungsraumes, daß keine Beeinträchtigungen nach dem heutigen Kenntnisstand auftreten können.
Die Lagerung umweltgefährdender Stoffe auf dem Betriebsglände der Baustoffhandlung erfolgte ausschließlich oberirrdisch. Die Nutzung des Geländes wurde erst vor kurzer Zeit eingestellt (Juni 1995). Alle Lagerbehälter (Öltanks usw.) wurden vom Betriebsgelände zwischenzeitlich entfernt. Oberflächige Veränderung des Bodens, welche auf eine Kontamination durch umweltgefährende Stoffe schließen würden sind nicht festzustellen. Darüber hinaus sind bei durchgeführten Erdarbeiten auf dem Betriebsgelände selbst sowie im Bereich der angrenzenden "Fehnwiese" keine Hinweise auf eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers festgestellt worden.
Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt. Sollten jedoch widererwarten bei der Durchführung der geplanten Baumaßnahmen Verdachtsmomente für derartige Kontaminationen auftreten, so sind weitere Untersuchungen (Boden- bzw. Grundwasserproben) zu veranlassen, um nähere Erkenntnisse zu erhalten. Hinsichtlich des Gebotes der Verhältnismäßigkeit ist eine dann gegebenenfalls notwendige Behandlung der Flächen (Sanierung/Sicherung) auf Grund ihres geringen Umfanges technisch, rechtlich und finanziell möglich.

8.7. Kläranlage

Der Abstand des Plangebietes zur alten Kläranlage Sögel beträgt ca. 8oo m. Auf mögliche Immissionen durch die Kläranlage wird hingewiesen. Auf Grund überwiegender westlicher Windrichtungen ist davon auszugehen, daß diese hier

begrenzt bzw. geringfügig auftreten und innerhalb des Plangebietes kaum wahrgenommen werden.

9. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
Die Löschwasserversorgung wird in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr sowie nach den technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405, aufgestellt vom DVGW - erstellt. Für das geplante Kerngebiet wird die Löschwasserversorgung so erstellt, daß ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec. bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung und bei großer Gefahr der Brandausbreitung bis zu 53,2 l/sec. vorhanden ist. Zur Deckung des vollen Feuerlöschwasserbedarfs stehen auch das angrenzende Regenrückhaltebecken sowie ausreichende Tanklöschfahrzeuge der Samtgemeinde Sögel bzw. der Feuerwehr zur Verfügung.

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

10.1. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird hervorgerufen durch die Versiegelung der Flächen. Auf Grund der geplanten Baumaßnahmen wird in das Ökosystem des örtlichen Naturhaushaltes nachteilig eingewirkt. Desweiteren wird die Grundwasserneubildung durch die geplante Flächenversiegelung negativ beeinflußt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch den Bebauungsplan innerhalb des Ortskerns nicht erfolgen. Überwiegend werden durch die Planänderung bereits bebaute Flächen in Anspruch genommen. Vorhandener Baum- und Buschbestand wird nur geringfügig im südlichen Bereich der ehemaligen Baustoffhandlung sowie auf dem Flurstück 65/2, wo noch Freiflächen vorhanden sind, in Anspruch genommen. Dieser Bestand setzt sich ausschließlich aus Einzelbäumen zusammen. Im südlichen Bereich der Flurstücke 65/2 sowie 433/63 ist der Bestand an Bäumen als Obstgarten zu bewerten. Die Baugrundstücke im mittleren Planbereich sind auf Grund der vorhandenen Bebauung bis zur zulässigen GRZ bereits versiegelt. Freiflächen sind vorhanden auf dem Flurstück 65/2, wo sich bis Mitte 1994 noch ein Wohn- und Geschäftshaus befand, sowie auf dem südlichen und südöstlichen Bereich der ehemaligen Baustoffhandlung. Hier befindet sich auf den Flurstücken 70/3, 153/10 und 53/1 eine bisher unversiegelte Fläche, die als Weide genutzt wird.

10.2. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Flächenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß reduziert. Die nicht versiegelten Flächen innerhalb der geplanten Bauflächen werden als Garten- und Freiflächen mit ortsüblicher Bepflanzung genutzt. Entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze wird der vorhandene Baumbestand durch die Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Hierdurch bleibt auch ein großteil der Obstgärten erhalten. Des weiteren bleiben markante Einzelbäume entlang der Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes ebenfalls erhalten. Das anfallende

Niederschlagswasser von den geplanten Straßenflächen wird im Ausbaubereich der Straßen durch die bereits vorhandene Verrohrung abgeleitet. Zur Sicherungausreichender Grundwasserstände wird das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken soweit wie möglich oberirdisch versickern.
Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sollen die vorhandenen Straßenbäume durch eine alleeartige Anpflanzung von Einzelbäumen ergänzt werden. Darüberhinaus werden die festgesetzten Anpflanzungen (siehe planungsrechtliche Festsetzungen) auf den jeweiligen Baugrundstücken den vorhandenen Baumbestand sinnvoll erweitern. Zur Sicherung eines ausreichenden Abstandes der Bebauung zum "Südender Brink" ist im südöstlichen Planbereich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen der Flächen sowie der Einzelbäume werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen der PNV durchgeführt.

10.3. 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. 45 als zulässig eingestuft, da eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Festsetzung weiterer Kerngebiete mit der dazugehörigen Erschließung ein bedeutsamer öffentlicher Belang darstellt. Darüberhinaus stehen der Gemeinde Sögel keine anderen Flächen mit einer geringeren Eingriffsintenisivität in ortskernnähe zur Verfügung, welche unter dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als Kerngebiet festgesetzt werden könnten.
Durch die angegebenen Maßnahmen erhält die Bauleitplanung die Möglichkeit, Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, daß der durch den Bebauungsplan Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" 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.

10.4. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 45 werden bereits überwiegend baulich genutzt. Sie werden als Kerngebiet festgesetzt. Von der baulichen Nutzung direkt werden nur geringfügige Belastungen der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Bebauung hervorgerufen. Negative Auswirkungen werden jedoch insbesondere durch den zu erwartenden Ziel- und Abgangsverkehr verursacht. Die verkehrsmäßige Erschließung des Kerngebietes wird daher überwiegend von der als Hauptverkehrsstraße ausgebauten Gemeindestraße "Am Markt" erfolgen. Sie hat unmittelbaren Anschluß an die Landesstraßen L 53 sowie L 54.
Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.3. dargelegt .

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	1,25 ha	= 100 %
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,03 ha	= 2,4 %
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,04 ha	= 3,2 %
Verkehrsflächen	0,02 ha	= 1,6 %
Nettobauland	1,16 ha	= 92,8 %

max. Grundrißfläche
MK GRZ (o,8) x 11.600 qm = 9.280 qm

max. Geschoßfläche
Mk II GFZ (1,2) x 11.600 qm = 13.920 qm

11.2. Kosten der Erschließung

Die Erschließungsanlagen sind bereits in ausreichender Form vorhanden, insoweit werden durch den Bebauungsplan Nr. 45 keine Kosten für die Versorgungsträger verursacht.

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)

12.1. Dorferneuerung

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

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt / Am Pohlkamp" 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. 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 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

16.1. Träger öffentlicher Belange

Landkreis Emsland, Amt 16
Stellungnahme vom 18.07.1995

Die in der Verfügung des Landkreises Emsland dargelegten Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden nochmals mit dem Amt 16 des Landkreises erörtert. Das Gesprächsergebnis vom 16.08.1995 wurde bei der Überarbeitung der Begründung berücksichtigt.
Der Abschnitt 8.6 (Altlasten) wurde auf Grund der Stellungnahme des Amtes 70 ergänzt.
Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes gemäß den Ausführungen aus brandschutztechnischer Hinsicht werden bei der Planungsrealiesierung berücksichtigt.

Amt für Agrarstruktur Meppen
Stellungnahme vom 14.07.1995

Die im Schreiben vom 14.07.1995 vorgetragenen Planungsziele der Dorferneuerung sind im textlichen Teil des Bebauungplanes unter Abschnitt 3.2 entsprechend angegeben.

16.2. Bürgerbeteiligung

Rüting, Bernd
Anhörung am 07.06.1995 sowie Schreiben vom 14.o7.1995

Die Zufahrt für die Warenanlieferung ist im östlichen Bereich des Planungsraumes festgesetzt. Dieser Abschnitt wurde auch bisher für die Anlieferung des Baustoffhandels genutzt. Die Warenanlieferung liegt somit außerhalb des Baumbestandes des "Südender Brink". Eine Zerschneidung der Grünanlage ist daher nicht gegeben. Eine Beeinträchtigung durch die künftige Warenanlieferung wird darüberhinaus durch die zeitliche Begrenzung des Lieferverkehrs minimiert.
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 sind mit den Planzielen der Dorferneuerung, insbesondere mit der Neugestaltung des Verbindungsweges "Kolpingstraße/Pohlkamp" (Maßnahme Nr. 13) abgestimmt. Die zuständige Fachbehörde für die Dorferneuerung, Amt für Argarstruktur in Meppen, wurde darüber hinaus am Bauleitverfahren als Träger öffentlicher Belange beteiligt.
Das Verfahren zur Aufstellung, Auslegung und Beschlußfasssung eines Bebauungsplanes setzt die Zustimmung des Rates der Gemeinde voraus. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 45 entsprechen daher den hierzu gefaßten Ratsbeschlüssen.

17. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 45 nebst den darin aufgenommen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung in der Zeit vom 19.06.1995 bis 19.07.1995 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen und war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 21.08.1995.

Sögel, den 21.08.1995

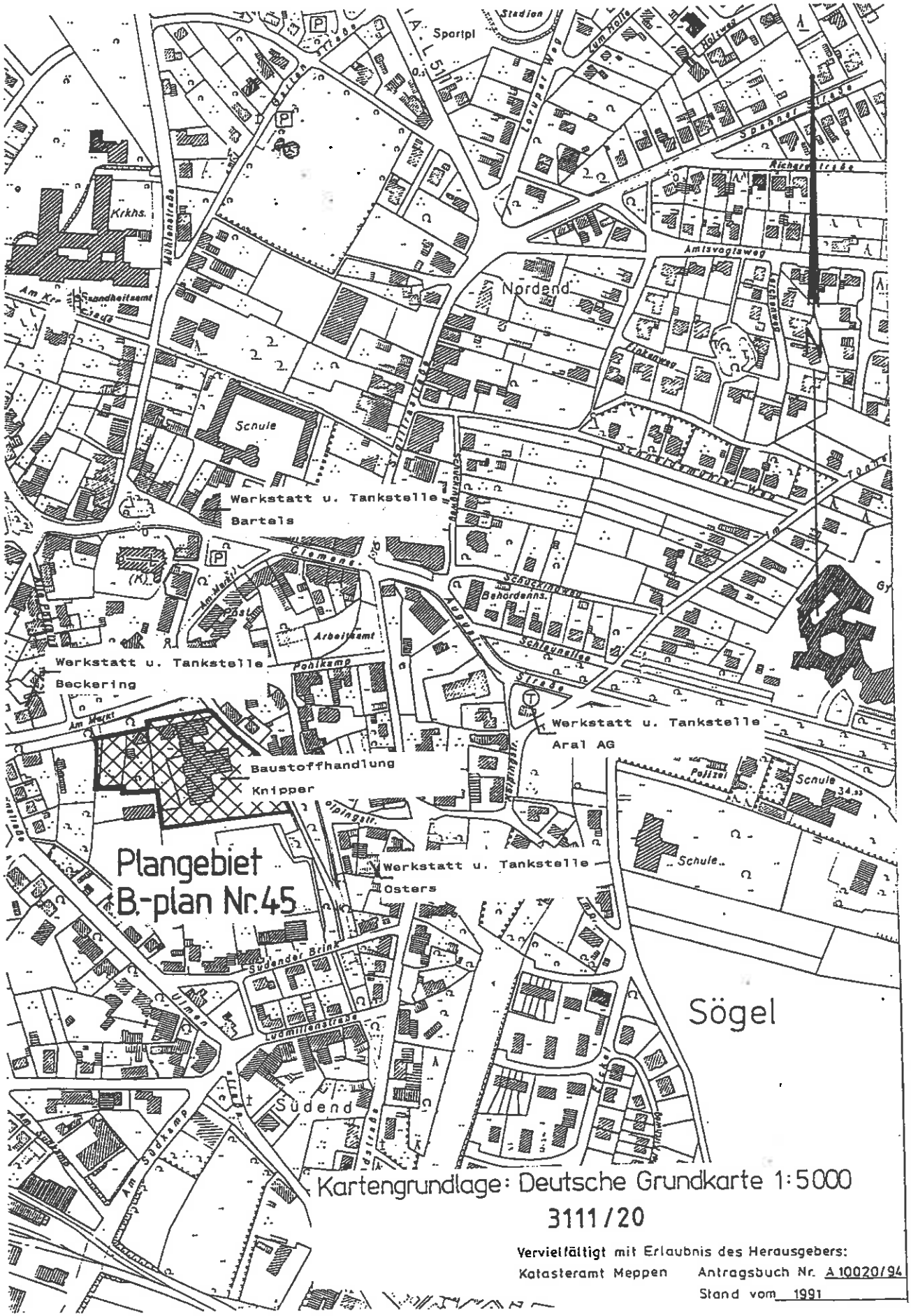
- Bürgermeister -

GEMEINDE SÖGEL 3 Landkreis Emsland

- Gemeindedirektor -

Anlage 1

M 1 : 5.000



Es wird weiter darauf hingewiesen, daß die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 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 sieben 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, 11.01.96

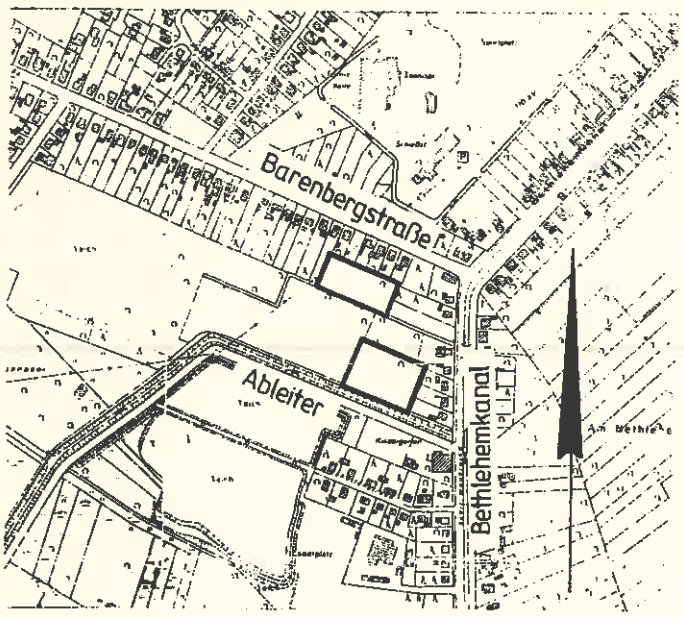
STADT PAPENBURG
Der Stadtdirektor

---

31 Bebauungsplan Nr. 176 "Erweiterung Ferienhausgebiet Prangenweg" der Stadt Papenburg

Der vom Rat der Stadt Papenburg am 28.09.95 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 176 "Erweiterung Ferienhausgebiet Prangenweg" ist dem Landkreis Emsland am 09.11.95 gem. § 11 des Baugesetzbuches vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2 253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.94 (BGBl. I S. 2 466), angezeigt worden. Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 02.01.96, Az.: 65-610-501-277, 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 gem. § 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. 176 "Erweiterung Ferienhausgebiet Prangenweg" 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 gem. § 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 sieben 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, 09.01.96

STADT PAPENBURG
Der Stadtdirektor

---

32 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 45 "Am Markt/Am Pohlkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, Durchführung des Anzeigeverfahrens

Der vom Rat der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 21.08.95 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 45 "Am Markt/Am Pohlkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist dem Landkreis Emsland gem. § 11 Abs. 1 BauGB am 16.10.95 angezeigt worden.

Der Landkreis Emsland hat mit Verfügung vom 02.01.96 (Az.: 65-610-523-44) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 "Am Markt/Am Pohlkamp" nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde Sögel, Clemens-August-Str. 39, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan gem. § 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, 08.01.96

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

---

33 Bekanntmachung des Trink- und Abwasserverbandes (TAV) "Bourtanger Moor"

1. Bekanntgabe der Wasserhärte
Grundlage: "Gesetz über die Umweltverträglichkeit von Wasch- und Reinigungsmitteln (Waschmittelgesetz)" in der Fassung vom 05.03.87

Versorgungsgebiet	Härtebereich
Stadtgebiet Haren mit den dazugehörenden Ortsteilen, außer den nachfolgend beschriebenen Gebieten:	1
Ortsteil Fehndorf, Wesuwermoor sowie beidseits entlang der Süd-Nordstr. von Wesuwe bis zur Kreuzung Fehndorfer Str. in Haren	2
Stadtgebiet Haselünne mit den dazugehörenden Ortsteilen, außer den nachfolgend beschriebenen Gebieten:	1
Ortsteil Klosterholte, Lotten (Am Langenberger Moor) und Zum Mühlenbusch, Lotterfeld, Bückelte und Hamm bis zur Einmündung Leimbreite von der K 223 in westlicher Richtung	2
Stadtgebiet Meppen mit den dazugehörenden Ortsteilen, außer den nachfolgend beschriebenen Gebieten:	1
Helte südlich der (K 223) sowie westlich der Ortsdurchfahrt (K 243), Teglingen, Meppen-Feldkamp, südlich des Lerchenweges zwischen Kanal u. Bundesbahn, sowie die Ortsteile Versen, Gr. Fullen, Kl. Fullen, Rühle u. Schwefingen	2
Gemeinde Twist: Alle Ortsteile	2
Gemeinde Geeste: Alle Ortsteile	2
Samtgemeinde Herzlake	1
Groß u. Kl. Berßen der Samtgemeinde Sögel	1

2. Bekanntgabe der Zusatzstoffe
Grundlage: Trinkwasserverordnung in der Fassung vom 01.01.91

In den Wasserwerken Haren-Düne und Varloh wird zur Aufbereitung des Rohwassers Aluminiumhydroxidchlorid zugesetzt; im Wasserwerk Haselünne-Stadtwald wird es nur teilweise beigegeben. Nach Ende der Aufbereitung ist das Aluminium fast wieder vollständig entfernt, so daß der Grenzwert der Trinkwasserverordnung weit unterschritten wird. In allen vier Wasserwerken (Geeste-Varloh, Haren-Düne, Haselünne-Stadtwald und Haselünne-Meerstraße) wird zur Bindung der Kohlensäure Kalkstein (halbgebrannter Dolomit bzw. Calcium-carbonat) verwandt.

3. Sonstiges
Eine Desinfektion des Trinkwassers mit Chlor oder Chlordioxid erfolgt nur im Ausnahmefall und nur zeitweise, z. B. nach einer Reinigung von Reinwasserbehältern oder nach größeren Rohrbrüchen. Ebenfalls kann zeitweise eine Zugabe von Natronlauge zur pH-Wert-Korrektur erfolgen. Ferner wird darauf hingewiesen, daß die Hausinstallation für die Wasserversorgung einschl. der eingebauten Warmwassergeräte usw. im gesamten Verbandsgebiet gemäß DIN 1988 grundsätzlich für einen Betriebsdruck von 10 bar auszulegen ist.
Die Untersuchungsergebnisse des vom Verband abgegebenen Trinkwassers können während der Dienststunden im Verwaltungsgebäude in der Kolpingstr. 5, 49716 Meppen, eingesehen werden.

Meppen, 13.01.96

TRINK- UND ABWASSERVERBAND (TAV) "BOURTANGER MOOR"
Der Geschäftsführer

Herausgeber: Landkreis Emsland - Der Oberkreisdirektor
Der Bezugspreis beträgt jährlich 48 DM; Bestellungen nimmt der Landkreis Emsland, Postfach 15 62, 49705 Meppen, entgegen.
Erscheinen: regelmäßig zweimal monatlich
Alle zur Veröffentlichung bestimmten Einsendungen sind an den Landkreis Emsland in Meppen zu richten.
Druck und Vertrieb: Landkreis Emsland