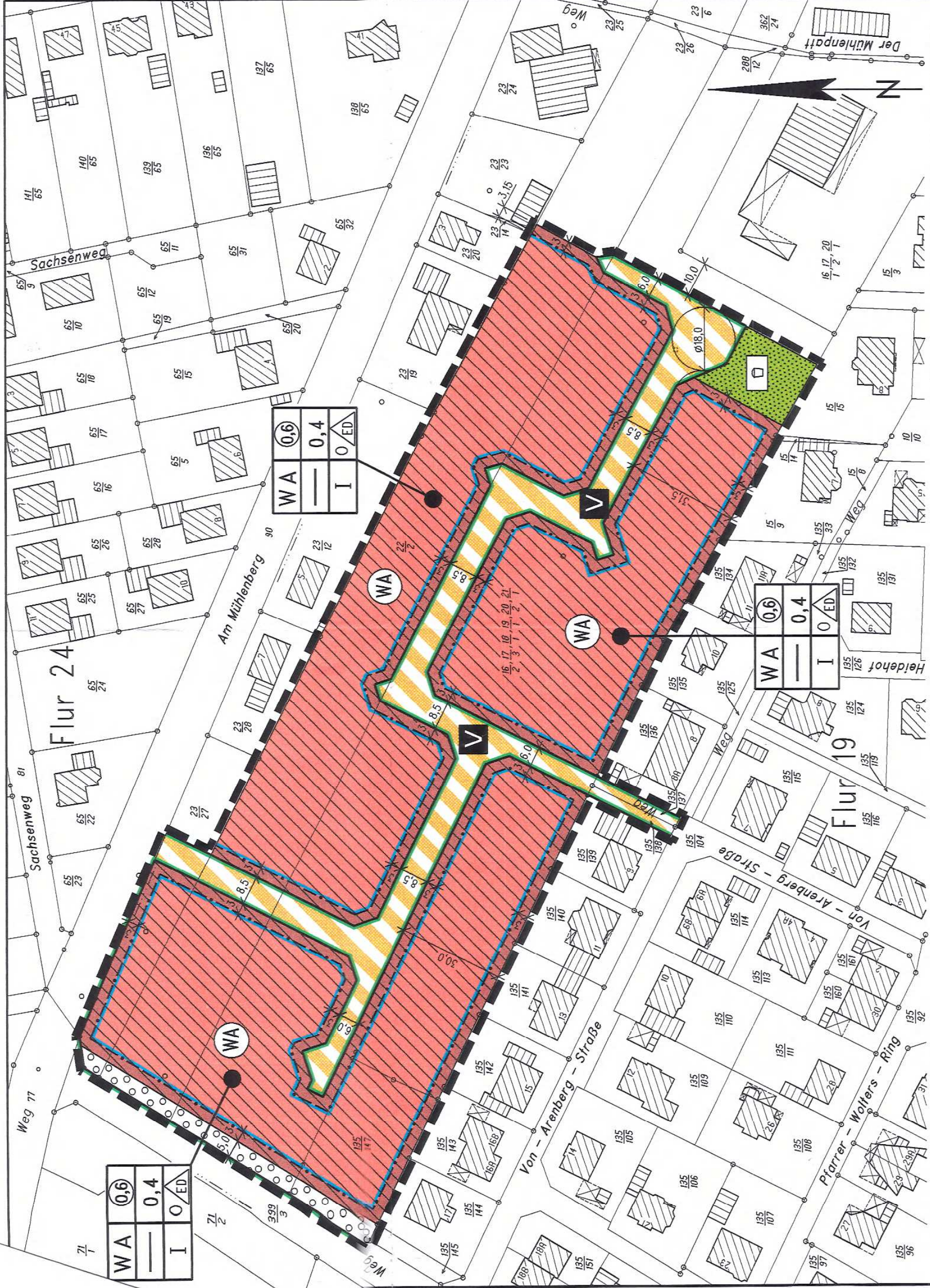




1. Textliche Festsetzungen : (gem. § 9 (1) BauGB / BauNVO 1990)

- 1.1 **Aufhebung bestehender Festsetzungen:**
Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 " Mühlenberg II " treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 " Wäner Straße ", rechtskräftig seit dem 31.10.1991, außer Kraft.
- 1.2 **Sockelhöhe:**
Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen O.K.F. des Erdgeschosses und O.K. Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.
- 1.3 **Zulässige Grundfläche:**
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 1.4 **Höhenlage der Grundstücke:**
Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelhöhe) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
- 1.5 **Begrünung der Baugrundstücke:**
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
- 1.6 **Straßenbegrünung:**
Innerhalb des öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs= verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132)

1. **Art der baulichen Nutzung**
 WA Allgemeines Wohngebiet
2. **Maß der baulichen Nutzung**
 0,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. **Bauweise, Baugrenzen**
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Überbaubare Grundstücksflächen
 0 Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. **Verkehrsflächen – öffentlich –**
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Hier: V = Verkehrsberuhigter Bereich
5. **Grünfläche**
 Öffentliche Grünfläche
Hier: D = Kinderspielfeld
6. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 O Ungrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
7. **Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 54

Katasteramt Meppen , Obergerichtsstr. 18
49716 Meppen
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis Emsland
Gemeinde: Sögel
Gemarkung: Sögel
Flur: 19
Maßstab 1:1000

Veröffentlichung nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet. (§ 13 Abs. 4, § 19 Abs. 1 Nr. 4, § 20 Abs. 1 Nr. 4, § 21 Abs. 1 Nr. 4, § 22 Abs. 1 Nr. 4, § 23 Abs. 1 Nr. 4, § 24 Abs. 1 Nr. 4, § 25 Abs. 1 Nr. 4, § 26 Abs. 1 Nr. 4, § 27 Abs. 1 Nr. 4, § 28 Abs. 1 Nr. 4, § 29 Abs. 1 Nr. 4, § 30 Abs. 1 Nr. 4, § 31 Abs. 1 Nr. 4, § 32 Abs. 1 Nr. 4, § 33 Abs. 1 Nr. 4, § 34 Abs. 1 Nr. 4, § 35 Abs. 1 Nr. 4, § 36 Abs. 1 Nr. 4, § 37 Abs. 1 Nr. 4, § 38 Abs. 1 Nr. 4, § 39 Abs. 1 Nr. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 4, § 41 Abs. 1 Nr. 4, § 42 Abs. 1 Nr. 4, § 43 Abs. 1 Nr. 4, § 44 Abs. 1 Nr. 4, § 45 Abs. 1 Nr. 4, § 46 Abs. 1 Nr. 4, § 47 Abs. 1 Nr. 4, § 48 Abs. 1 Nr. 4, § 49 Abs. 1 Nr. 4, § 50 Abs. 1 Nr. 4, § 51 Abs. 1 Nr. 4, § 52 Abs. 1 Nr. 4, § 53 Abs. 1 Nr. 4, § 54 Abs. 1 Nr. 4, § 55 Abs. 1 Nr. 4, § 56 Abs. 1 Nr. 4, § 57 Abs. 1 Nr. 4, § 58 Abs. 1 Nr. 4, § 59 Abs. 1 Nr. 4, § 60 Abs. 1 Nr. 4, § 61 Abs. 1 Nr. 4, § 62 Abs. 1 Nr. 4, § 63 Abs. 1 Nr. 4, § 64 Abs. 1 Nr. 4, § 65 Abs. 1 Nr. 4, § 66 Abs. 1 Nr. 4, § 67 Abs. 1 Nr. 4, § 68 Abs. 1 Nr. 4, § 69 Abs. 1 Nr. 4, § 70 Abs. 1 Nr. 4, § 71 Abs. 1 Nr. 4, § 72 Abs. 1 Nr. 4, § 73 Abs. 1 Nr. 4, § 74 Abs. 1 Nr. 4, § 75 Abs. 1 Nr. 4, § 76 Abs. 1 Nr. 4, § 77 Abs. 1 Nr. 4, § 78 Abs. 1 Nr. 4, § 79 Abs. 1 Nr. 4, § 80 Abs. 1 Nr. 4, § 81 Abs. 1 Nr. 4, § 82 Abs. 1 Nr. 4, § 83 Abs. 1 Nr. 4, § 84 Abs. 1 Nr. 4, § 85 Abs. 1 Nr. 4, § 86 Abs. 1 Nr. 4, § 87 Abs. 1 Nr. 4, § 88 Abs. 1 Nr. 4, § 89 Abs. 1 Nr. 4, § 90 Abs. 1 Nr. 4, § 91 Abs. 1 Nr. 4, § 92 Abs. 1 Nr. 4, § 93 Abs. 1 Nr. 4, § 94 Abs. 1 Nr. 4, § 95 Abs. 1 Nr. 4, § 96 Abs. 1 Nr. 4, § 97 Abs. 1 Nr. 4, § 98 Abs. 1 Nr. 4, § 99 Abs. 1 Nr. 4, § 100 Abs. 1 Nr. 4, § 101 Abs. 1 Nr. 4, § 102 Abs. 1 Nr. 4, § 103 Abs. 1 Nr. 4, § 104 Abs. 1 Nr. 4, § 105 Abs. 1 Nr. 4, § 106 Abs. 1 Nr. 4, § 107 Abs. 1 Nr. 4, § 108 Abs. 1 Nr. 4, § 109 Abs. 1 Nr. 4, § 110 Abs. 1 Nr. 4, § 111 Abs. 1 Nr. 4, § 112 Abs. 1 Nr. 4, § 113 Abs. 1 Nr. 4, § 114 Abs. 1 Nr. 4, § 115 Abs. 1 Nr. 4, § 116 Abs. 1 Nr. 4, § 117 Abs. 1 Nr. 4, § 118 Abs. 1 Nr. 4, § 119 Abs. 1 Nr. 4, § 120 Abs. 1 Nr. 4, § 121 Abs. 1 Nr. 4, § 122 Abs. 1 Nr. 4, § 123 Abs. 1 Nr. 4, § 124 Abs. 1 Nr. 4, § 125 Abs. 1 Nr. 4, § 126 Abs. 1 Nr. 4, § 127 Abs. 1 Nr. 4, § 128 Abs. 1 Nr. 4, § 129 Abs. 1 Nr. 4, § 130 Abs. 1 Nr. 4, § 131 Abs. 1 Nr. 4, § 132 Abs. 1 Nr. 4, § 133 Abs. 1 Nr. 4, § 134 Abs. 1 Nr. 4, § 135 Abs. 1 Nr. 4, § 136 Abs. 1 Nr. 4, § 137 Abs. 1 Nr. 4, § 138 Abs. 1 Nr. 4, § 139 Abs. 1 Nr. 4, § 140 Abs. 1 Nr. 4, § 141 Abs. 1 Nr. 4, § 142 Abs. 1 Nr. 4, § 143 Abs. 1 Nr. 4, § 144 Abs. 1 Nr. 4, § 145 Abs. 1 Nr. 4, § 146 Abs. 1 Nr. 4, § 147 Abs. 1 Nr. 4, § 148 Abs. 1 Nr. 4, § 149 Abs. 1 Nr. 4, § 150 Abs. 1 Nr. 4, § 151 Abs. 1 Nr. 4, § 152 Abs. 1 Nr. 4, § 153 Abs. 1 Nr. 4, § 154 Abs. 1 Nr. 4, § 155 Abs. 1 Nr. 4, § 156 Abs. 1 Nr. 4, § 157 Abs. 1 Nr. 4, § 158 Abs. 1 Nr. 4, § 159 Abs. 1 Nr. 4, § 160 Abs. 1 Nr. 4, § 161 Abs. 1 Nr. 4, § 162 Abs. 1 Nr. 4, § 163 Abs. 1 Nr. 4, § 164 Abs. 1 Nr. 4, § 165 Abs. 1 Nr. 4, § 166 Abs. 1 Nr. 4, § 167 Abs. 1 Nr. 4, § 168 Abs. 1 Nr. 4, § 169 Abs. 1 Nr. 4, § 170 Abs. 1 Nr. 4, § 171 Abs. 1 Nr. 4, § 172 Abs. 1 Nr. 4, § 173 Abs. 1 Nr. 4, § 174 Abs. 1 Nr. 4, § 175 Abs. 1 Nr. 4, § 176 Abs. 1 Nr. 4, § 177 Abs. 1 Nr. 4, § 178 Abs. 1 Nr. 4, § 179 Abs. 1 Nr. 4, § 180 Abs. 1 Nr. 4, § 181 Abs. 1 Nr. 4, § 182 Abs. 1 Nr. 4, § 183 Abs. 1 Nr. 4, § 184 Abs. 1 Nr. 4, § 185 Abs. 1 Nr. 4, § 186 Abs. 1 Nr. 4, § 187 Abs. 1 Nr. 4, § 188 Abs. 1 Nr. 4, § 189 Abs. 1 Nr. 4, § 190 Abs. 1 Nr. 4, § 191 Abs. 1 Nr. 4, § 192 Abs. 1 Nr. 4, § 193 Abs. 1 Nr. 4, § 194 Abs. 1 Nr. 4, § 195 Abs. 1 Nr. 4, § 196 Abs. 1 Nr. 4, § 197 Abs. 1 Nr. 4, § 198 Abs. 1 Nr. 4, § 199 Abs. 1 Nr. 4, § 200 Abs. 1 Nr. 4, § 201 Abs. 1 Nr. 4, § 202 Abs. 1 Nr. 4, § 203 Abs. 1 Nr. 4, § 204 Abs. 1 Nr. 4, § 205 Abs. 1 Nr. 4, § 206 Abs. 1 Nr. 4, § 207 Abs. 1 Nr. 4, § 208 Abs. 1 Nr. 4, § 209 Abs. 1 Nr. 4, § 210 Abs. 1 Nr. 4, § 211 Abs. 1 Nr. 4, § 212 Abs. 1 Nr. 4, § 213 Abs. 1 Nr. 4, § 214 Abs. 1 Nr. 4, § 215 Abs. 1 Nr. 4, § 216 Abs. 1 Nr. 4, § 217 Abs. 1 Nr. 4, § 218 Abs. 1 Nr. 4, § 219 Abs. 1 Nr. 4, § 220 Abs. 1 Nr. 4, § 221 Abs. 1 Nr. 4, § 222 Abs. 1 Nr. 4, § 223 Abs. 1 Nr. 4, § 224 Abs. 1 Nr. 4, § 225 Abs. 1 Nr. 4, § 226 Abs. 1 Nr. 4, § 227 Abs. 1 Nr. 4, § 228 Abs. 1 Nr. 4, § 229 Abs. 1 Nr. 4, § 230 Abs. 1 Nr. 4, § 231 Abs. 1 Nr. 4, § 232 Abs. 1 Nr. 4, § 233 Abs. 1 Nr. 4, § 234 Abs. 1 Nr. 4, § 235 Abs. 1 Nr. 4, § 236 Abs. 1 Nr. 4, § 237 Abs. 1 Nr. 4, § 238 Abs. 1 Nr. 4, § 239 Abs. 1 Nr. 4, § 240 Abs. 1 Nr. 4, § 241 Abs. 1 Nr. 4, § 242 Abs. 1 Nr. 4, § 243 Abs. 1 Nr. 4, § 244 Abs. 1 Nr. 4, § 245 Abs. 1 Nr. 4, § 246 Abs. 1 Nr. 4, § 247 Abs. 1 Nr. 4, § 248 Abs. 1 Nr. 4, § 249 Abs. 1 Nr. 4, § 250 Abs. 1 Nr. 4, § 251 Abs. 1 Nr. 4, § 252 Abs. 1 Nr. 4, § 253 Abs. 1 Nr. 4, § 254 Abs. 1 Nr. 4, § 255 Abs. 1 Nr. 4, § 256 Abs. 1 Nr. 4, § 257 Abs. 1 Nr. 4, § 258 Abs. 1 Nr. 4, § 259 Abs. 1 Nr. 4, § 260 Abs. 1 Nr. 4, § 261 Abs. 1 Nr. 4, § 262 Abs. 1 Nr. 4, § 263 Abs. 1 Nr. 4, § 264 Abs. 1 Nr. 4, § 265 Abs. 1 Nr. 4, § 266 Abs. 1 Nr. 4, § 267 Abs. 1 Nr. 4, § 268 Abs. 1 Nr. 4, § 269 Abs. 1 Nr. 4, § 270 Abs. 1 Nr. 4, § 271 Abs. 1 Nr. 4, § 272 Abs. 1 Nr. 4, § 273 Abs. 1 Nr. 4, § 274 Abs. 1 Nr. 4, § 275 Abs. 1 Nr. 4, § 276 Abs. 1 Nr. 4, § 277 Abs. 1 Nr. 4, § 278 Abs. 1 Nr. 4, § 279 Abs. 1 Nr. 4, § 280 Abs. 1 Nr. 4, § 281 Abs. 1 Nr. 4, § 282 Abs. 1 Nr. 4, § 283 Abs. 1 Nr. 4, § 284 Abs. 1 Nr. 4, § 285 Abs. 1 Nr. 4, § 286 Abs. 1 Nr. 4, § 287 Abs. 1 Nr. 4, § 288 Abs. 1 Nr. 4, § 289 Abs. 1 Nr. 4, § 290 Abs. 1 Nr. 4, § 291 Abs. 1 Nr. 4, § 292 Abs. 1 Nr. 4, § 293 Abs. 1 Nr. 4, § 294 Abs. 1 Nr. 4, § 295 Abs. 1 Nr. 4, § 296 Abs. 1 Nr. 4, § 297 Abs. 1 Nr. 4, § 298 Abs. 1 Nr. 4, § 299 Abs. 1 Nr. 4, § 300 Abs. 1 Nr. 4, § 301 Abs. 1 Nr. 4, § 302 Abs. 1 Nr. 4, § 303 Abs. 1 Nr. 4, § 304 Abs. 1 Nr. 4, § 305 Abs. 1 Nr. 4, § 306 Abs. 1 Nr. 4, § 307 Abs. 1 Nr. 4, § 308 Abs. 1 Nr. 4, § 309 Abs. 1 Nr. 4, § 310 Abs. 1 Nr. 4, § 311 Abs. 1 Nr. 4, § 312 Abs. 1 Nr. 4, § 313 Abs. 1 Nr. 4, § 314 Abs. 1 Nr. 4, § 315 Abs. 1 Nr. 4, § 316 Abs. 1 Nr. 4, § 317 Abs. 1 Nr. 4, § 318 Abs. 1 Nr. 4, § 319 Abs. 1 Nr. 4, § 320 Abs. 1 Nr. 4, § 321 Abs. 1 Nr. 4, § 322 Abs. 1 Nr. 4, § 323 Abs. 1 Nr. 4, § 324 Abs. 1 Nr. 4, § 325 Abs. 1 Nr. 4, § 326 Abs. 1 Nr. 4, § 327 Abs. 1 Nr. 4, § 328 Abs. 1 Nr. 4, § 329 Abs. 1 Nr. 4, § 330 Abs. 1 Nr. 4, § 331 Abs. 1 Nr. 4, § 332 Abs. 1 Nr. 4, § 333 Abs. 1 Nr. 4, § 334 Abs. 1 Nr. 4, § 335 Abs. 1 Nr. 4, § 336 Abs. 1 Nr. 4, § 337 Abs. 1 Nr. 4, § 338 Abs. 1 Nr. 4, § 339 Abs. 1 Nr. 4, § 340 Abs. 1 Nr. 4, § 341 Abs. 1 Nr. 4, § 342 Abs. 1 Nr. 4, § 343 Abs. 1 Nr. 4, § 344 Abs. 1 Nr. 4, § 345 Abs. 1 Nr. 4, § 346 Abs. 1 Nr. 4, § 347 Abs. 1 Nr. 4, § 348 Abs. 1 Nr. 4, § 349 Abs. 1 Nr. 4, § 350 Abs. 1 Nr. 4, § 351 Abs. 1 Nr. 4, § 352 Abs. 1 Nr. 4, § 353 Abs. 1 Nr. 4, § 354 Abs. 1 Nr. 4, § 355 Abs. 1 Nr. 4, § 356 Abs. 1 Nr. 4, § 357 Abs. 1 Nr. 4, § 358 Abs. 1 Nr. 4, § 359 Abs. 1 Nr. 4, § 360 Abs. 1 Nr. 4, § 361 Abs. 1 Nr. 4, § 362 Abs. 1 Nr. 4, § 363 Abs. 1 Nr. 4, § 364 Abs. 1 Nr. 4, § 365 Abs. 1 Nr. 4, § 366 Abs. 1 Nr. 4, § 367 Abs. 1 Nr. 4, § 368 Abs. 1 Nr. 4, § 369 Abs. 1 Nr. 4, § 370 Abs. 1 Nr. 4, § 371 Abs. 1 Nr. 4, § 372 Abs. 1 Nr. 4, § 373 Abs. 1 Nr. 4, § 374 Abs. 1 Nr. 4, § 375 Abs. 1 Nr. 4, § 376 Abs. 1 Nr. 4, § 377 Abs. 1 Nr. 4, § 378 Abs. 1 Nr. 4, § 379 Abs. 1 Nr. 4, § 380 Abs. 1 Nr. 4, § 381 Abs. 1 Nr. 4, § 382 Abs. 1 Nr. 4, § 383 Abs. 1 Nr. 4, § 384 Abs. 1 Nr. 4, § 385 Abs. 1 Nr. 4, § 386 Abs. 1 Nr. 4, § 387 Abs. 1 Nr. 4, § 388 Abs. 1 Nr. 4, § 389 Abs. 1 Nr. 4, § 390 Abs. 1 Nr. 4, § 391 Abs. 1 Nr. 4, § 392 Abs. 1 Nr. 4, § 393 Abs. 1 Nr. 4, § 394 Abs. 1 Nr. 4, § 395 Abs. 1 Nr. 4, § 396 Abs. 1 Nr. 4, § 397 Abs. 1 Nr. 4, § 398 Abs. 1 Nr. 4, § 399 Abs. 1 Nr. 4, § 400 Abs. 1 Nr. 4, § 401 Abs. 1 Nr. 4, § 402 Abs. 1 Nr. 4, § 403 Abs. 1 Nr. 4, § 404 Abs. 1 Nr. 4, § 405 Abs. 1 Nr. 4, § 406 Abs. 1 Nr. 4, § 407 Abs. 1 Nr. 4, § 408 Abs. 1 Nr. 4, § 409 Abs. 1 Nr. 4, § 410 Abs. 1 Nr. 4, § 411 Abs. 1 Nr. 4, § 412 Abs. 1 Nr. 4, § 413 Abs. 1 Nr. 4, § 414 Abs. 1 Nr. 4, § 415 Abs. 1 Nr. 4, § 416 Abs. 1 Nr. 4, § 417 Abs. 1 Nr. 4, § 418 Abs. 1 Nr. 4, § 419 Abs. 1 Nr. 4, § 420 Abs. 1 Nr. 4, § 421 Abs. 1 Nr. 4, § 422 Abs. 1 Nr. 4, § 423 Abs. 1 Nr. 4, § 424 Abs. 1 Nr. 4, § 425 Abs. 1 Nr. 4, § 426 Abs. 1 Nr. 4, § 427 Abs. 1 Nr. 4, § 428 Abs. 1 Nr. 4, § 429 Abs. 1 Nr. 4, § 430 Abs. 1 Nr. 4, § 431 Abs. 1 Nr. 4, § 432 Abs. 1 Nr. 4, § 433 Abs. 1 Nr. 4, § 434 Abs. 1 Nr. 4, § 435 Abs. 1 Nr. 4, § 436 Abs. 1 Nr. 4, § 437 Abs. 1 Nr. 4, § 438 Abs. 1 Nr. 4, § 439 Abs. 1 Nr. 4, § 440 Abs. 1 Nr. 4, § 441 Abs. 1 Nr. 4, § 442 Abs. 1 Nr. 4, § 443 Abs. 1 Nr. 4, § 444 Abs. 1 Nr. 4, § 445 Abs. 1 Nr. 4, § 446 Abs. 1 Nr. 4, § 447 Abs. 1 Nr. 4, § 448 Abs. 1 Nr. 4, § 449 Abs. 1 Nr. 4, § 450 Abs. 1 Nr. 4, § 451 Abs. 1 Nr. 4, § 452 Abs. 1 Nr. 4, § 453 Abs. 1 Nr. 4, § 454 Abs. 1 Nr. 4, § 455 Abs. 1 Nr. 4, § 456 Abs. 1 Nr. 4, § 457 Abs. 1 Nr. 4, § 458 Abs. 1 Nr. 4, § 459 Abs. 1 Nr. 4, § 460 Abs. 1 Nr. 4, § 461 Abs. 1 Nr. 4, § 462 Abs. 1 Nr. 4, § 463 Abs. 1 Nr. 4, § 464 Abs. 1 Nr. 4, § 465 Abs. 1 Nr. 4, § 466 Abs. 1 Nr. 4, § 467 Abs. 1 Nr. 4, § 468 Abs. 1 Nr. 4, § 469 Abs. 1 Nr. 4, § 470 Abs. 1 Nr. 4, § 471 Abs. 1 Nr. 4, § 472 Abs. 1 Nr. 4, § 473 Abs. 1 Nr. 4, § 474 Abs. 1 Nr. 4, § 475 Abs. 1 Nr. 4, § 476 Abs. 1 Nr. 4, § 477 Abs. 1 Nr. 4, § 478 Abs. 1 Nr. 4, § 479 Abs. 1 Nr. 4, § 480 Abs. 1 Nr. 4, § 481 Abs. 1 Nr. 4, § 482 Abs. 1 Nr. 4, § 483 Abs. 1 Nr. 4, § 484 Abs. 1 Nr. 4, § 485 Abs. 1 Nr. 4, § 486 Abs. 1 Nr. 4, § 487 Abs. 1 Nr. 4, § 488 Abs. 1 Nr. 4, § 489 Abs. 1 Nr. 4, § 490 Abs. 1 Nr. 4, § 491 Abs. 1 Nr. 4, § 492 Abs. 1 Nr. 4, § 493 Abs. 1 Nr. 4, § 494 Abs. 1 Nr. 4, § 495 Abs. 1 Nr. 4, § 496 Abs. 1 Nr. 4, § 497 Abs. 1 Nr. 4, § 498 Abs. 1 Nr. 4, § 499 Abs. 1 Nr. 4, § 500 Abs. 1 Nr. 4, § 501 Abs. 1 Nr. 4, § 502 Abs. 1 Nr. 4, § 503 Abs. 1 Nr. 4, § 504 Abs. 1 Nr. 4, § 505 Abs. 1 Nr. 4, § 506 Abs. 1 Nr. 4, § 507 Abs. 1 Nr. 4, § 508 Abs. 1 Nr. 4, § 509 Abs. 1 Nr. 4, § 510 Abs. 1 Nr. 4, § 511 Abs. 1 Nr. 4, § 512 Abs. 1 Nr. 4, § 513 Abs. 1 Nr. 4, § 514 Abs. 1 Nr. 4, § 515 Abs. 1 Nr. 4, § 516 Abs. 1 Nr. 4, § 517 Abs. 1 Nr. 4, § 518 Abs. 1 Nr. 4, § 519 Abs. 1 Nr. 4, § 520 Abs. 1 Nr. 4, § 521 Abs. 1 Nr. 4, § 522 Abs. 1 Nr. 4, § 523 Abs. 1 Nr. 4, § 524 Abs. 1 Nr. 4, § 525 Abs. 1 Nr. 4, § 526 Abs. 1 Nr. 4, § 527 Abs. 1 Nr. 4, § 528 Abs. 1 Nr. 4, § 529 Abs. 1 Nr. 4, § 530 Abs. 1 Nr. 4, § 531 Abs. 1 Nr. 4, § 532 Abs. 1 Nr. 4, § 533 Abs. 1 Nr. 4, § 534 Abs. 1 Nr. 4, § 535 Abs. 1 Nr. 4, § 536 Abs. 1 Nr. 4, § 537 Abs. 1 Nr. 4, § 538 Abs. 1 Nr. 4, § 539 Abs. 1 Nr. 4, § 540 Abs. 1 Nr. 4, § 541 Abs. 1 Nr. 4, § 542 Abs. 1 Nr. 4, § 543 Abs. 1 Nr. 4, § 544 Abs. 1 Nr. 4, § 545 Abs. 1 Nr. 4, § 546 Abs. 1 Nr. 4, § 547 Abs. 1 Nr. 4, § 548 Abs. 1 Nr. 4, § 549 Abs. 1 Nr. 4, § 550 Abs. 1 Nr. 4, § 551 Abs. 1 Nr. 4, § 552 Abs. 1 Nr. 4, § 553 Abs. 1 Nr. 4, § 554 Abs. 1 Nr. 4, § 555 Abs. 1 Nr. 4, § 556 Abs. 1 Nr. 4, § 557 Abs. 1 Nr. 4, § 558 Abs. 1 Nr. 4, § 559 Abs. 1 Nr. 4, § 560 Abs. 1 Nr. 4, § 561 Abs. 1 Nr. 4, § 562 Abs. 1 Nr. 4, § 563 Abs. 1 Nr. 4, § 564 Abs. 1 Nr. 4, § 565 Abs. 1 Nr. 4, § 566 Abs. 1 Nr. 4, § 567 Abs. 1 Nr. 4, § 568 Abs. 1 Nr. 4, § 569 Abs. 1 Nr. 4, § 570 Abs. 1 Nr. 4, § 571 Abs. 1 Nr. 4, § 572 Abs. 1 Nr. 4, § 573 Abs. 1 Nr. 4, § 574 Abs. 1 Nr. 4, § 575 Abs. 1 Nr. 4, § 576 Abs. 1 Nr. 4, § 577 Abs. 1 Nr. 4, § 578 Abs. 1 Nr. 4, § 579 Abs. 1 Nr. 4, § 580 Abs. 1 Nr. 4, § 581 Abs. 1 Nr. 4, § 582 Abs. 1 Nr. 4, § 583 Abs. 1 Nr. 4, § 584 Abs. 1 Nr. 4, § 585 Abs. 1 Nr. 4, § 586 Abs. 1 Nr. 4, § 587 Abs. 1 Nr. 4, § 588 Abs. 1 Nr. 4, § 589 Abs. 1 Nr. 4, § 590 Abs. 1 Nr. 4, § 591 Abs. 1 Nr. 4, § 592 Abs. 1 Nr. 4, § 593 Abs. 1 Nr. 4, § 594 Abs. 1 Nr. 4, § 595 Abs. 1 Nr. 4, § 596 Abs. 1 Nr. 4, § 597 Abs. 1 Nr. 4, § 598 Abs. 1 Nr. 4, § 599 Abs. 1 Nr. 4, § 600 Abs. 1 Nr. 4, § 601 Abs. 1 Nr. 4, § 602 Abs. 1 Nr. 4, § 603 Abs. 1 Nr. 4, § 604 Abs. 1 Nr. 4, § 605 Abs. 1 Nr. 4, § 606 Abs. 1 Nr. 4, § 607 Abs. 1 Nr. 4, § 608 Abs. 1 Nr. 4, § 609 Abs. 1 Nr. 4, § 610 Abs. 1 Nr. 4, § 611 Abs. 1 Nr. 4, § 612 Abs. 1 Nr. 4, § 613 Abs. 1 Nr. 4, § 614 Abs. 1 Nr. 4, § 615 Abs. 1 Nr. 4, § 616 Abs. 1 Nr. 4, § 617 Abs. 1 Nr. 4, § 618 Abs. 1 Nr. 4, § 619 Abs. 1 Nr. 4, § 620 Abs. 1 Nr. 4, § 621 Abs. 1 Nr. 4, § 622 Abs. 1 Nr. 4, § 623 Abs. 1 Nr. 4, § 624 Abs. 1 Nr. 4, § 625 Abs. 1 Nr. 4, § 626 Abs. 1 Nr. 4, § 627 Abs. 1 Nr. 4, § 628 Abs. 1 Nr. 4, § 629 Abs. 1 Nr. 4, § 630 Abs. 1 Nr. 4, § 631 Abs. 1 Nr. 4, § 632 Abs. 1 Nr. 4, § 633 Abs. 1 Nr. 4, § 634 Abs. 1 Nr. 4, § 635 Abs. 1 Nr. 4, § 636 Abs. 1 Nr. 4, § 637 Abs. 1 Nr. 4, § 638 Abs. 1 Nr. 4, § 639 Abs. 1 Nr. 4, § 640 Abs. 1 Nr. 4, § 641 Abs. 1 Nr. 4, § 642 Abs. 1 Nr. 4, § 643 Abs. 1 Nr. 4, § 644 Abs. 1 Nr. 4, § 645 Abs. 1 Nr. 4, § 646 Abs. 1 Nr. 4, § 647 Abs. 1 Nr. 4, § 648 Abs. 1 Nr. 4, § 649 Abs. 1 Nr. 4, § 650 Abs. 1 Nr. 4, § 651 Abs. 1 Nr. 4, § 652 Abs. 1 Nr. 4, § 653 Abs. 1 Nr. 4, § 654 Abs. 1 Nr. 4, § 655 Abs. 1 Nr. 4, § 656 Abs. 1 Nr. 4, § 657 Abs. 1 Nr. 4, § 658 Abs. 1 Nr. 4, § 659 Abs. 1 Nr. 4, § 660 Abs. 1 Nr. 4, § 661 Abs. 1 Nr. 4, § 662 Abs. 1 Nr. 4, § 663 Abs. 1 Nr. 4, § 664 Abs. 1 Nr. 4, § 665 Abs. 1 Nr. 4, § 666 Abs. 1 Nr. 4, § 667 Abs. 1 Nr. 4, § 668 Abs. 1 Nr. 4, § 669 Abs. 1 Nr. 4, § 670 Abs. 1 Nr. 4, § 671 Abs. 1 Nr. 4, § 672 Abs. 1 Nr. 4, § 673 Abs. 1 Nr. 4, § 674 Abs. 1 Nr. 4, § 675 Abs. 1 Nr. 4, § 676 Abs. 1 Nr. 4, § 677 Abs. 1 Nr. 4, § 678 Abs. 1 Nr. 4, § 679 Abs. 1 Nr. 4, § 680 Abs. 1 Nr. 4, § 681 Abs. 1 Nr. 4, § 682 Abs. 1 Nr. 4, § 683 Abs. 1 Nr. 4, § 684 Abs. 1 Nr. 4, § 685 Abs. 1 Nr. 4, § 686 Abs. 1 Nr. 4, § 687 Abs. 1 Nr. 4, § 688 Abs. 1 Nr. 4, § 689 Abs. 1 Nr. 4, § 690 Abs. 1 Nr. 4, § 691 Abs. 1 Nr. 4, § 692 Abs. 1 Nr. 4, § 693 Abs. 1 Nr. 4, § 694 Abs. 1 Nr. 4, § 695 Abs. 1 Nr. 4, § 696 Abs. 1 Nr. 4, § 697 Abs. 1 Nr. 4, § 698 Abs. 1 Nr. 4, § 699 Abs. 1 Nr. 4, § 700 Abs. 1 Nr. 4, § 701 Abs. 1 Nr. 4, § 702 Abs. 1 Nr. 4, § 703 Abs. 1 Nr. 4, § 704 Abs. 1 Nr. 4, § 705 Abs. 1 Nr. 4, § 706 Abs. 1 Nr. 4, § 707 Abs. 1 Nr. 4, § 708 Abs. 1 Nr. 4, § 709 Abs. 1 Nr. 4, § 710 Abs. 1 Nr. 4, § 711 Abs. 1 Nr. 4, § 712 Abs. 1 Nr. 4, § 713 Abs. 1 Nr. 4, § 714 Abs. 1 Nr. 4, § 715 Abs. 1 Nr. 4, § 716 Abs. 1 Nr. 4, § 717 Abs. 1 Nr. 4, § 718 Abs. 1 Nr. 4, § 719 Abs. 1 Nr. 4, § 720 Abs. 1 Nr. 4, § 721 Abs. 1 Nr. 4, § 722 Abs. 1 Nr. 4, § 723 Abs. 1 Nr. 4, § 724 Abs. 1 Nr. 4, § 725 Abs. 1 Nr. 4, § 726 Abs. 1 Nr. 4, § 727 Abs. 1 Nr. 4, § 728 Abs. 1 Nr. 4, § 729 Abs. 1 Nr. 4, § 730 Abs. 1 Nr. 4, § 731 Abs. 1 Nr. 4, § 732 Abs. 1 Nr. 4, § 733 Abs. 1 Nr. 4, § 734 Abs. 1 Nr. 4, § 735 Abs. 1 Nr. 4, § 736 Abs. 1 Nr. 4, § 737 Abs. 1 Nr. 4, § 738 Abs. 1 Nr. 4, § 739 Abs. 1 Nr. 4, § 740 Abs. 1 Nr. 4, § 741 Abs. 1 Nr. 4, § 742 Abs. 1 Nr. 4, § 743 Abs. 1 Nr. 4, § 744 Abs. 1 Nr. 4, § 745 Abs. 1 Nr. 4, § 746 Abs. 1 Nr. 4, § 747 Abs. 1 Nr. 4, § 748 Abs. 1 Nr. 4, § 749 Abs. 1 Nr. 4, § 750 Abs. 1 Nr. 4, § 751 Abs. 1 Nr. 4, § 752 Abs. 1 Nr. 4, § 753 Abs. 1 Nr. 4, § 754 Abs. 1 Nr. 4, § 755 Abs. 1 Nr. 4, § 756 Abs. 1 Nr. 4, § 757 Abs. 1 Nr. 4, § 758 Abs. 1 Nr. 4, § 759 Abs. 1 Nr. 4, § 760 Abs. 1 Nr. 4, § 761 Abs. 1 Nr. 4, § 762 Abs. 1 Nr. 4, § 763 Abs. 1 Nr. 4, § 764 Abs. 1 Nr. 4, § 765 Abs. 1 Nr. 4, § 766 Abs. 1 Nr. 4, § 767 Abs. 1 Nr. 4, § 768 Abs. 1 Nr. 4, § 769 Abs. 1 Nr. 4, § 770 Abs. 1 Nr. 4, § 771 Abs. 1 Nr. 4, § 772 Abs. 1 Nr. 4, § 773 Abs. 1 Nr. 4, § 774 Abs. 1 Nr. 4, § 775 Abs. 1 Nr. 4, § 776 Abs. 1 Nr. 4, § 777 Abs. 1 Nr. 4, § 778 Abs. 1 Nr. 4, § 779 Abs. 1 Nr. 4, § 780 Abs. 1 Nr. 4, § 781 Abs. 1 Nr. 4, § 782 Abs. 1 Nr. 4, § 783 Abs. 1 Nr. 4, § 784 Abs. 1 Nr. 4, § 785 Abs. 1 Nr. 4, § 786 Abs. 1 Nr. 4, § 787 Abs. 1 Nr. 4, § 788 Abs. 1 Nr. 4, § 789 Abs. 1 Nr. 4, § 790

Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



49751 Sögel

Clemens-August-Straße 39

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 54

"Mühlenberg II"

nebst örtlichen Bauvorschriften

der Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

U1/19.08.2002

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 54 „Mühlenberg II“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel, Landkreis Emsland

Inhaltsverzeichnis:

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

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 "Mühlenberg II" befindet sich im Norden der Gemeinde Sögel. Es liegt südlich der Gemeindestraße „Am Mühlenberg“ sowie westlich der „Mühlenstraße“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 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. 54 "Mühlenberg II" umfasst in der Gemeinde Sögel, Gemarkung Sögel, Flur 19 eine Größe von insgesamt 25.674 qm.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden vorwiegend als landwirtschaftliche Nutzflächen in Form von Acker- und Grünlandflächen. Das Plangebiet wird westlich durch einen Feldweg begrenzt.

Die bebaute Ortslage der Gemeinde Sögel schließt im Norden und Süden des Geltungsbereiches an. Östlich des Plangebietes befindet sich eine Einzelbebauung die als Viehhandel genutzt wird.

Das Plangebiet ist insgesamt als „Insellage“ innerhalb der bebauten Ortslage anzusehen und stellt sich als Eschfläche dar.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wird zur Zeit das Verfahren zur 89. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel mit der Darstellung als Wohnbaufläche durchgeführt (Auslegungsverfahren).

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen.

Die südlich angrenzenden Flächen sind bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Nordöstlich grenzen „gemischte Bauflächen“ an.

Die östlich verlaufende Landesstraße L 51 ist als Verkehrsfläche, hier: überörtliche Straße, ausgewiesen.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogrammes

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland von 2000 wird das Plangebiet dem Siedlungsbereich zugeordnet. Der Planbereich liegt darüber hinaus in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Die nördlich verlaufende Landesstraße L 51 ist als „Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung“ gekennzeichnet.

In der Raum- und Siedlungsstruktur wird die Gemeinde Sögel als Grundzentrum eingestuft und unter anderem als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten gekennzeichnet.

2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden keine Aussagen zum Plangebiet gemacht.

2.6. Naturschutzrechtliche Vorgaben

Es liegen keine naturschutzrechtlich geschützten Bereiche im Plangebiet vor. Ebenfalls sind keine ökologisch und/oder naturwissenschaftlich wertvollen Gebiete vorhanden.

2.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Sögel hat bereits alle Grundstücke erworben, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 "Mühlenberg II" der Gemeinde Sögel handelt es sich überwiegend um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes. Lediglich mit der festgesetzten Anbindung zur Gemeindestraße „von-Arenber-Straße“ wird eine Teilfläche des bebauungsplanes Nr. 35 „Wahner Straße“ überplant.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 wird in der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt (zur Zeit im Auslegungsverfahren). Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

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

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

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

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

Die Gemeinde Sögel sieht hier das Erfordernis, gemäß § 1 BauGB das Plangebiet als Wohngebiet festzusetzen. Gleichzeitig sollen Auswirkungen auf die angrenzende Nutzung dargelegt und zu erhaltende Landschaftsbestandteile gesichert werden.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 54 will die Gemeinde Sögel die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Sögel zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Sögel wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 30 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 25 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für ein Jahr gedeckt. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes beinhaltet somit gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung, wobei die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt werden.

3.3. Standortwahl

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

Mit der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, den vorhandenen Siedlungsansatz im Norden der Gemeinde Sögel weiter fortzuführen. Zur Arrondierung der Ortslage wird eine Insellage innerhalb der Bebauung im Norden der Ortslage als allgemeines Wohnbaugebiet festgesetzt.

Die Gemeinde Sögel konnte die Flächen bereits erwerben und somit die Realisierbarkeit der Planungsabsicht sichern.

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

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel entwickelt. Als Art der baulichen Nutzung wird daher ein "allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 54 passt sich somit an die vorhandene Bebauung an. Ein allgemeines Wohngebiet erzielt hierbei eine ausreichende Entfaltungsvielfalt sowohl bei der Bebauung als auch bei der späteren Nutzung.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

4.2.1. Grund- und Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Mühlenberg II“ ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden (siehe 5.3.).

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

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

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Das Einzel- bzw. Doppelhaus prägt darüber hinaus die Bebauung im Bereich der Ortsrandlage der Gemeinde Sögel. Es ist im Bebauungsplan Nr. 54 daher eine differenzierte Festsetzung der offenen Bauweise durch Einzel- und Doppelhäuser erfolgt.

4.3.2. Baugrenzen

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

4.4. Verkehrsflächen

4.4.1. Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, daß jedes später vorgesehene Grundstück erreicht werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 sind die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Mit dem verkehrsberuhigten Ausbau der geplanten Verkehrsflächen beabsichtigt die Gemeinde Sögel ein Optimum an Wohnqualität durch eine stark reduzierte Verkehrsgeschwindigkeit und Verkehrsdichte zu erzielen.

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

4.4.2. Sichtdreiecke

Auf die Festsetzung von Sichtdreiecken innerhalb des Plangebietes wird verzichtet, da es sich hier um eine Wohnlage mit überwiegend verkehrsberuhigtem Ausbau handelt. Dies gilt auch für den Einmündungsbereich zur Gemeindestraße „Am Mühlenberg“.

4.5. Grünflächen - öffentlich -

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 3 des Nieders. Spielplatzgesetzes (NSpPG) sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 336 qm erforderlich (vgl. 10.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist ein Spielplatz in Größe von 475 qm als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Darüber hinaus werden bei der hiesigen und ortsüblichen Bauweise und Nutzung der Baugrundstücke ausreichende Bewegungs-, Spiel- und Freiflächen für Kinder innerhalb des Plangebietes bestehen bleiben.

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

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Bebauungsplan Nr. 35 „Wahner Straße“

Für die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches an die vorhanden Gemeindestraße „von-Arenberg-Straße“ wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 35 neu festgesetzt.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 54 „Mühlenberg II“ treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 35 „Wahner Straße“, rechtskräftig seit dem 31.10.1991, außer Kraft.

5.2. 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.

5.3. Zulässige Grundfläche

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

Diese im Bebauungsplan Nr. 54 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.4. Höhenlage der Grundstücke

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

5.5. Begrünung der Baugrundstücke

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

5.6. Straßenbegrünung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist je 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Ergänzend zu den bereits unter Abschnitt 5.5. festgesetzten Bäumen wird eine Bepflanzung innerhalb des Straßenraumes festgesetzt, die ebenfalls zur Durchgrünung des Baugebietes beiträgt.

6. Erschließung und Versorgung des Gebietes

6.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraßen „von-Arenberg-Straße“ und „Am Mühlenberg“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzten Planstraßen erfolgen. Die Trassen der geplanten Erschließungsstraßen ermöglichen eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

6.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 "Mühlenber II" wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden der Kläranlage Sögel zugeführt. Der Ausbau der Schmutzwasserkanalisation innerhalb des Plangebietes ist kurzfristig vorgesehen, so dass bis zur Fertigstellung der baulichen Anlagen eine ordnungsgemäße zentrale Abwasserbeseitigung geschaffen wird. Alle Gebäude unterliegen dem Anschlußzwang. Die Abwasserbeseitigung ist somit sichergestellt. Auf eine ordnungsgemäße Ausbildung der Kanalisation auf den jeweiligen Grundstücken (Abnahme, Einhaltung der Abwassersatzung) wird geachtet.

6.2.2. Oberflächenentwässerung

Auf Grund des Durchlässigkeitswertes des anstehenden Sandbodens ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden

Oberflächenwassers überwiegend uneingeschränkt möglich. Einer Versickerung des Oberflächenwasser wird hierbei grundsätzlich Vorrang vor einer Ableitung eingeräumt. Das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen, sowie der Zu- und Abfahrten von Garagen ist in Anlehnung an § 14 Abs. 4 NBauO daher auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Das als unbelastend geltende Dach- und Terrassenflächenwasser ist ebenfalls auf den jeweiligen Grundstücken ober- bzw. unterirdisch versickern.

Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Straßen wird soweit dieses erforderlich ist unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften abgeleitet und dem örtlichen Vorfluter zugeführt. Es wird auf eine sparsame Versiegelung der Bauflächen hingewirkt.

Für die Ableitung bzw. Versickerung werden die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes eingehalten, wonach z.B. für die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer oder in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen ist.

6.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Wasserverband "Hümmling" mit Sitz in Werlte erfolgen.

6.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

6.5. Energieversorgung

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

6.6. Sonstige Erschließung

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

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen zu den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Die Anwohner der Straße im nördlichen Teilbereich ohne Wendmöglichkeit für die Abfallsammelfahrzeuge haben ihre Abfallbehälter an die ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

7. Immissionen

7.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

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

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

7.2. Straßenverkehrslärm

Die Landesstraße L 51 befindet sich ca. 150 m östlich des Geltungsbereiches. Lärmimmissionen sind daher auf Grund der Landesstraße L 51 innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

7.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Es ist davon auszugehen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen durch eine ordnungsgemäße Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftreten können.

7.4. Festplatz mit Sportschießanlage

Das Plangebiet liegt ca. 400 m nordöstlich des vorhandenen Festplatzes mit Sportschießanlage des Schützenvereins Sögel e.V.. Auf dem Festplatz findet alljährlich das traditionelle Schützenfest sowie gelegentliche Festveranstaltungen statt. Die Sportschießanlage wird wöchentlich durch den Verein genutzt.

Auf Grund der Entfernung von ca. 400 m wird davon ausgegangen, dass innerhalb des Geltungsbereiches Lärmimmissionen nur bedingt und in einem zumutbaren Rahmen auftreten können.

7.5. Altlasten

Zur Beurteilung des Gesamtkomplexes "Altlasten" wurde das Plangebiet selbst wie auch das benachbarte Gebiet bis zu einem Abstand von 500 m untersucht. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ca. 350 m südöstlich des festgesetzten Wohnbaugebietes die im

Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfasste Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 433 befindet.

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Hier ist insbesondere die ehemalige Kaserne in der Gemeinde Sögel anzusprechen. Das Kasernengelände liegt ca. 200 m östlich des Plangebietes. Die militärische Nutzung ist bereits seit Jahren eingestellt. Auf dem Gelände konnte zwischenzeitlich ein Gewerbepark angesiedelt werden. Bei einer Nachforschung innerhalb des Kasernengeländes konnten keine Ansätze einer Gefährdung durch Altlasten festgestellt.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, dass nach derzeitigem Kenntnisstand und Prüfung der vorhandenen Unterlagen eine Beeinträchtigung des Plangebietes ausgeschlossen werden kann.

7.6. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Zusammenhang mit der Festsetzung einer ca. 2,57 ha großen Wohnbaufläche in unmittelbarer Nähe des Viehhandels- und landwirtschaftlichen Betriebes Rolfes wurde eine Einschätzung der Abstandsforderungen gemäß VDI-Richtlinie über die zuständige Landwirtschaftskammer Weser-Ems vollzogen. Als Ergebnis dieser Beurteilung vom 15.11.2001 wurde festgestellt, dass ein Abstand von 70 m zu den vorhandenen Stallungen des Betriebes als ausreichend betrachtet wird. Eine Verminderung des Abstandes wird jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgte in enger Abstimmung mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebsinhaber Rolfes unter Einbeziehung der o. g. Beurteilung vom 15.11.2001 da die Flächen überwiegend vom Betriebsinhaber zur Verfügung gestellt wurden.

Diesbezüglich hat sich in Gesprächen und Grundstücksverhandlungen mit dem Betriebsinhaber Rolfes die festgesetzte Abgrenzung des Geltungsbereiches ergeben.

Im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 54 sind daher Maßnahmen zur Einhaltung eines Abstandes von 50 m festgesetzt.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z. B. Baugrenzen, Grünflächen sowie notwendiger Erschließungsflächen, wird eine Anpassung des anrechenbaren Tierbestandes nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Gleichzeitig soll die Fortsetzung der bereits vorhandenen Verwaltung und Anpflanzung westlich der Stallgebäude auf den gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen.

Abschließend wird daher festgestellt, dass es innerhalb des Geltungsbereichesgebietes unter Berücksichtigung der aufgezeigten Maßnahmen nicht zu erheblichen Geruchsbelästigungen auf Grund des Betriebes Rolfes kommt.

8. Brandschutz

Die erforderlichen Einrichtungen des Brandschutzes werden in Absprache mit den zuständigen Stellen und dem Brandmeister erstellt. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, daß Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen werden mit dem zuständigen Gemeindebrandmeister und der Abteilung vorbeugender Brandschutz beim Landkreis Emsland festgelegt. Für das geplante Wohngebiet ist die Löschwasserversorgung so zu

erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec. Vorhanden ist (Durchmesser der Leitung mind. 100 mm).

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

9.1. Naturräumliche Einordnung

9.1.1. Naturraum

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

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

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

9.1.2. Boden

Das untersuchte Gebiet liegt in einer grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestlandschaft. Es kommen mäßig trockene bis frische, örtlich staunasse, meist steinige, lehmige Sandböden mit Lehm im Untergrund, örtlich auch im Unterboden vor.

Nach der Bodenübersichtskarte (1997) liegt innerhalb des Änderungsgebietes ein Plaggenauflage vor, die von Podsol unterlagert ist.

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte, M 1 : 200.000, Hannover, 1977 und Bodenübersichtskarte, M 1 : 50.000, Hannover, 1997)

Die direkte Bestimmung des Bodens wurde mit einem Pürckhauer - Erdbohrstock bis zu einer Tiefe von 1 m durchgeführt.

Es wurde eine Bohrung durchgeführt (siehe Anlage 1). Das Bodenprofil lässt den für Eschflächen typischen, ehemals mächtigen, humosen Oberboden noch schwach erkennen. Eschböden sind kulturhistorisch wertvolle Böden.

9.1.3. Klima

Das Plangebiet zählt klimatisch zur maritim-subkontinentalen Flachlandregion. Mittlere Jahresniederschläge von durchschnittlich 650 - 700 mm sind zu erwarten. Die relative Luftfeuchte liegt im Mittel bei 81%. Die durchschnittliche Jahrestemperatur ist etwa 8.4°C, bei mittleren Jahrestemperaturschwankungen von 16.4°C.

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

(Quelle: Karten des Naturraumpotentials von Niedersachsen und Bremen; Bodenkundliche Standortkarte,

9.1.4. Potentiell natürliche Vegetation (PNV)

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

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

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

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

9.1.5. Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im nordwestlichen Ortsbereich von Sögel und wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Im äußersten Norden grenzt er direkt an die Straße "Am Mühlenberg" und ist im weiteren Verlauf (in östlicher Richtung) durch eine lückige, einzeilige Wohnbebauung von dieser Straße getrennt. Die südöstlich angrenzende Nutzung stellt einen Viehhandel und eine kleinere Weidefläche dar. Im Südwesten grenzt ein neuerer Wohnsiedlungsteil an. Das Plangebiet wird im Nordwesten von einem unbefestigten Weg eingefasst. Der Weg wird außerhalb des Plangebietes von einer Strauch-Baumhecke begleitet. Die Hecke ist relativ breit und besteht in wesentlichen aus älteren Eichen, in der Strauchschicht sind Ginster, Brombeere und Vogelbeere zu finden. Die Hecke schirmt das Plangebiet optisch von den im Nordwesten liegenden Acker- und Waldflächen ab.

Die das Plangebiet umgebenden mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke weisen keine älteren das Landschaftsbild prägenden Gehölze auf. Entlang der Straße "Am Mühlenberg" stehen einseitig jüngere Linden.

9.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

9.2.1. Beschreibung des Plangebietes

Der Bebauungsplan umfasst eine Flächengröße von 2,5674 ha. Die Bestandsaufnahme erfolgte auf Grundlage des Kartierschlüssels für Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994). Der Biotopcode ist analog dem Kartierschlüssel. Eine kartographische Darstellung erfolgt in der Anlage 2.

Acker (A)

Eine große Ackerfläche bildet den Hauptteil des Plangebietes. Die Ackerfläche ist nahezu allseits von bebauten Bereichen umgeben. Im Nordwesten und Nordosten ist ein Feldweg mit begleitender Hecke bzw. kleine Grünlandparzellen angrenzend. Bei dem

Acker handelt es sich um eine ehemalige Eschfläche. Das Gelände fällt sowohl nach Südosten als auch nach Nordwesten leicht ab. Ausgeprägte Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Intensivgrünland (GI) und Grünlandbrache (Glb)

Entlang der Straße "Am Mühlenberg" wird ein schmaler Streifen des Plangebietes als Grünland genutzt bzw. ist teilweise brach gefallen. Der südöstliche Teil (angrenzend an ein bebautes Grundstück) wird intensiv als Pferdweide genutzt. Es sind nur wenige Pflanzenarten wie Honiggras, Jährige Rispel, Gänseblümchen, Löwenzahn und Großer Wegerich vorhanden. Auf der direkt angrenzenden, zum Zeitpunkt der Begehung ungenutzten Grünlandfläche, dominieren Knäuelgras, Honiggras, Löwenzahn und Stumpfpflätziger Ampfer.

9.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

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

Acker (A)

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

Die Ackerfläche (A) wird mit einem Wertfaktor von 1 berücksichtigt. Bei der Ackerfläche liegt (nach Bodenübersichtskarte, 1997) eine Bedeutung des Schutzgutes "Boden" vor.

Intensivgrünland (GI) und Grünlandbrache (Glb)

Intensiv genutztes Grünland kann aufgrund der Bewirtschaftung (in diesem Fall Dauerweide) nur wenigen Arten als Lebensraum dienen. Die Bedeutung als Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat ist gering. Die angrenzenden Nutzungen wie Straße, Wohnbebauung und Ackerfläche verstärken diesen Effekt. Auch die brachgefallene Parzelle kann aufgrund der Lage und Größe keine bedeutsame Funktion innerhalb des Naturhaushaltes übernehmen. Die Brache ist augenscheinlich auch aufgrund von Nährstoffreichtum arten- und strukturarm. Die beiden Flächen werden mit 2 Wertfaktoren in der Bilanzierung berücksichtigt.

9.3. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

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

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die Bebauung und Versiegelung bisher offener Flächen. Mit der Versiegelung ist grundsätzlich die Vernichtung von Vegetationsbeständen und die Zerschneidung von Lebensräumen verbunden. Versiegelung und Verdichtung der Grundflächen bewirken des weiteren den Verlust der Bodenfruchtbarkeit und der Bodengenese. Der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildungsrate verringert wird und es zur Erhöhung

des Oberflächenabflusses kommt. Es ist von einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit, einem lokalklimatisch geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur auszugehen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes erfolgt durch Versiegelung und Verdichtung eine Verminderung des Bodenlebens und eine Verdrängung typischer Arten. Bei dem Schutzgut Boden handelt es sich um kulturhistorisch wertvollen Esch-Boden, der weiterhin eine hohe Ertragsfähigkeit aufweist.

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

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

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

9.4. Zulässigkeit des Eingriffs

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

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

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

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

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

9.5.1. Vermeidungsmaßnahmen

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

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf gem. § 19 BauNVO nicht überschritten werden.

Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nach der BauNVO § 19 mitzurechnen. Dies heißt, für die verbleibenden 60 % der Grundstücksfläche, die weder überbaut noch versiegelt werden darf, wird eine Begrünung als Gartenfläche erfolgen. Die Gartenflächen (PH) stellen ein Potential für Flora und Fauna innerhalb des künftigen Wohngebietes dar und tragen zum Ausgleich des Kleinklimas bei. Der nicht überbaubare Bereich, soweit keine anderen Festsetzungen überlagern, mit 1,0 WF bei der Bilanzierung berücksichtigt.

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser und das anfallende Oberflächenwasser der befestigten Außenflächen soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück ober- oder unterirdisch versickert werden. Somit verbleibt das anfallende Niederschlagswasser im Gebiet und wird nicht abgeführt. Dies trägt zur Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate bei. Ausgenommen hiervon ist eine Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.
- Innerhalb der nichtüberbaubaren Bereiche sind darüber hinaus je 50 qm versiegelter Fläche standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation zu pflanzen. Diese Siedlungsgehölze (HSE) verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden zusätzlich mit dem Wertfaktor 1 belegt, wobei je Baum eine Fläche von 10 qm in Ansatz gebracht wird.

9.5.2. Ausgleichsmaßnahmen

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

- Das entstehende Wohnbaugebiet soll durch eine Hecke aus Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in die offene Landschaft eingebunden werden. Zum westlichen Rand wird ein 5 m breiter Gehölzstreifen entstehen. Die Gehölzstreifen bilden einen harmonischen Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen mit denen vielfältige Wechselbeziehungen stattfinden. Weiterhin stehen die festgesetzten Gehölze in einen Biotopverbund mit den im Bereich des Feldweges vorhandenen Bestände. Die Gehölzstreifen (HSE) werden bei der Eingriffsbilanzierung mit dem Wertfaktor 3 berücksichtigt.
- Von den Straßenverkehrsflächen werden mindestens 20 % nicht versiegelt und sind als Straßenbegleitgrün zu entwickeln. Im Bereich der unversiegelten Flächen sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Die Straßenbäume gehen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung als Ausgleichsmaßnahme ein. Das Straßenbegleitgrün trägt zur Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes bei. Es sollen standortgerechte Hochstämme der potentiell natürlichen Vegetation gepflanzt werden. Sie verbessern das Kleinklima im Plangebiet und werden mit dem Wertfaktor 2 beurteilt.
- Die öffentliche Grünfläche wird künftig unversiegelt sein und als Kinderspielplatz genutzt. Darüber hinaus erfolgt bei der örtlichen Gestaltung der Flächen eine Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Durch die spätere Nutzung wird nur eine Teilfläche zum Ausgleich beitragen können. Die Fläche wird daher insgesamt mit dem Wertfaktor 0,5 belegt.

9.6. Eingriffsbilanzierung

9.6.1. Allgemeines

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität der Planung nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür ist die 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung' vom Niedersächsischen Städtetag zugrunde gelegt, die in Abstimmung mit den niedersächsischen Umwelt- sowie Sozialministerium herausgegeben wurde.

Nachfolgend gilt die Formel:

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

9.7.2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

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

Biototyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Ackerflächen (AS)	25.184 qm	1 WF	25.184 WE
Intensivgrünland (GI)	160 qm	2 WF	320 WE
Grünlandbrache (Glb)	330 qm	2 WF	660 WE
Plangebiet insgesamt	25.674 qm	Eingriffsflächenwert	26.164 WE

Auf der Eingriffsfläche ist ein Eingriffsflächenwert von 26.164 WE vorhanden.

9.7.3. Ermittlung des Kompensationswertes

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

Biototyp/Nutzungsart	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Wohnbauflächen	20.830 qm		
- versiegelt (40%) (X)	8.332 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (60%) (Y)	12.498 qm	1 WF	12.498 WE
Siedlungsgehölz (HSE)	1.666 qm	1 WF	1.666 WE
Straßenverkehrsflächen	3.884 qm		
- versiegelt (80%) (X)	3.107 qm	0 WF	0 WE
- unversiegelt (20%) (HE)	777 qm	2 WF	1.554 WE
Gehölzstreifen (HSE)	485 qm	3 WF	1.455 WE
Kinderspielplatz	475 qm	0,5 WF	238 WE
Fläche insgesamt	25.674 qm	Kompensationswert	17.411 WE

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt ein Kompensationswert in der rechnerischen Größenordnung von 17.411 WE vor.

9.6.4. Gegenüberstellung der Eingriffe und Maßnahmen

Nach Abzug des Kompensationswertes 17.411 WE vom Eingriffsflächenwert 26.164 WE erhält man einen Kompensationsdefizit von 8.753 WE. Durch die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden, soweit möglich, Eingriffe in den Naturhaushalt vermieden. Die Eingriffe können aber durch die beschriebenen Vermeidungs- und

Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. Nach Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Kompensationsdefizit. Es ist daher eine Ersatzmaßnahme notwendig. Diese Ersatzmaßnahme soll die gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes an anderer Stelle des vom Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wieder herstellen.

9.7. Ersatzmaßnahmen

9.7.1. Beschreibung und Bewertung des Ersatzflächenpools

Die Gemeinde Sögel hat im Rahmen der Flurbereinigung landwirtschaftliche Nutzflächen erworben, die als externe Kompensationsflächenpool bei der Bauleitplanung eingesetzt werden sollen.

Der Ersatzflächenpool hat insgesamt eine Größe von 6,1 ha und liegt südöstlich der Ortslage unmittelbar an der Nordradde (siehe Anlage).

Der nördliche Teil dieses Pools ist in der 85. Änderung des Flächennutzungsplanes als Kompensationsfläche dargestellt. Der südliche Teil ist im Rahmen der 87. Flächennutzungsplanänderung als Kompensationsfläche ausgewiesen und ist 2,42 ha groß.

Nördlich der Gesamtfläche verläuft die Trasse der planfestgestellten Ortsentlastungsstraße, die zwischen einem Eisenbahndamm und der Kompensationsfläche liegt. Der Eisenbahndamm wird nördlich von einer Hecke aus Erle, Weide und Birken sowie einem Graben begleitet. Dahinter liegen Ackerflächen. Südlich des Eisenbahndamms befinden sich einzelne Brombeeren- und Weidensträucher.

Auf der Ostseite der Kompensationsfläche verläuft ein Feldweg. Dahinter fließt die Nordradde. Entlang des Weges befinden sich lückige Strauch-Baumhecken aus Birke, Weide und Eiche.

Im Westen wird die Fläche durch z.T. im Rahmen der Flurbereinigung neu angelegte Gräben begrenzt.

Die Kompensationsfläche wird ackerbaulich genutzt. Ein Teil ist brach gefallen. Innerhalb der Brache dominiert die Flatter-Binse. Daneben kommen Ackerkratzdistel, Stumpfbültriger Ampfer u.a. vor.

Die ehemalige Ackerfläche wurde aufgrund des Flurbereinigungsverfahrens und der damit verbundenen Neuanlage von Gräben in diesem Bereich nicht mehr bewirtschaftet.

Die Fläche wird insgesamt als Ackerfläche (AS) mit einem Bestandswert von 1 Wertfaktor eingestuft.

9.7.2. Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche

Es soll hier standortgemäß, entsprechend der Lage an der Nordradde extensives Grünland entwickelt werden.

Um eine schnelle Bestockung und somit eine geschlossene Grasnarbe zu erhalten, sollen die Flächen mit einer Grünlandsaatgutmischung für nasse Standorte (z.B. LÖBF-Mischung) eingesät werden. Die Verwendung von reinen Wirtschaftsgräsern wie Weidelgras ist dabei zu vermeiden.

Die Fläche ist über eine Dauer von ca. 3 Jahren nach landwirtschaftlichen Gesichtspunkten (regelmäßiges Düngen, regelmäßige Bewirtschaftung) als normales Grünland zu nutzen. Die Entnahme einer Bodenprobe kann hier nähere Auskünfte über den Düngebedarf der Böden geben. Nach ca. 3 Jahren ist die Bewirtschaftung der Flächen nach einer genauen Beobachtung und Beurteilung der bisherigen Entwicklung langsam von einer eher intensiven auf eine extensive Form umzustellen.

Die Fläche wird im Planzustand aufgrund der Sicherung und Festlegung der extensiven Nutzung als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) mit 3 Wertfaktoren beurteilt.

9.7.3. Schlussbetrachtung

Der Eingriff in das Schutzgut Boden (kulturbistorischer Eschboden) kann grundsätzlich bei der Überplanung dieser Fläche nicht vermieden werden. Ein Ausgleich bzw. die Wiederherstellung der kulturbistorischen Bedeutung ist nicht möglich, so dass für das Schutzgut Boden keine besonderen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen sind. Für den vorliegenden Bebauungsplan steht der Ersatzflächenpool südöstlich der Ortslage an der Nordradde zur Verfügung. Für diese Bauleitplanung wird der in der Anlage gekennzeichnete Teilbereich des Pools verwendet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 54 liegt ein Kompensationsdefizit von 8.753 WE vor. Bei der Ersatzfläche liegt ein Aufwertungsfaktor von 2 WF vor. Es ist somit eine Flächengröße von 4.377 qm erforderlich, um die verbleibenden Beeinträchtigungen zu kompensieren. Für weiter Bauleitverfahren verbleibt somit eine Kompensationsfläche in Größe von 7.984 qm. Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Sögel davon aus, dass der durch den Bebauungsplan Nr. 54 "Mühlenberg II" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

9.8. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Das Plangebiet ist ca. 2,567 ha groß und ist als bauplanungsrechtliches Vorhaben gemäß Nr. 18.7 der nachfolgend beschriebenen Anlage zum UVPG einzuordnen. Bei einer max. GFZ von 0,6 ist von einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 12.498 qm auszugehen. Gemäß Anlage 1 -Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“-des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird der Schwellenwert von 20.000 qm nicht überschritten. Das festgesetzte Wohnbaugebiet fällt somit nicht in den Anwendungsbereich des v. g. Gesetztes.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 9.1. - 9.7. dargelegt

10. Städtebauliche Werte

10.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	25.674 qm	=	100 %
Verkehrsflächen	3.884 qm	=	15,1 %
Fläche für Anpflanzungen	485 qm	=	1,9 %
Öffentliche Grünfläche (KSP)	475 qm	=	1,9 %
Nettobauland	20.830 qm	=	81,1 %

max. Grundrißfläche

$$\text{WA GRZ (0,4)} \times 20.830 \text{ qm} = 8.332 \text{ qm}$$

max. Geschoßfläche

$$\text{WA GFZ (0,6)} \times 20.830 \text{ qm} = 12.498 \text{ qm}$$

erforderlicher Kinderspielplatz

(2 % der max. Geschoßfläche) 250 qm

10.2. Kosten der Erschließung

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

a) für die Anlage der Straßen einschl.

Straßenbeleuchtung

ca. 3.884 qm x 38,-- € 147.592,-- €

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

14.759,20 €

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 445 lfdm x 100,-- € 44.500,-- €

(Haushalt der Samtgemeinde Sögel)

c) Oberflächenentwässerung

ca. 355 qm x 120,-- € 42.600,-- €

davon zu Lasten der Gemeinde 50 %

21.300,00 €

d) Anpflanzungen

ca. 485 qm x 8,-- € 3.880,-- €

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

388,-- €

Der Gemeinde Sögel voraussichtlich

entstehende Gesamtkosten ca.

36.447,20 €

=====

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

11. Hinweise

11.1. Archäologische Bodenfunde

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

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

11.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 87. sowie dem Entwurf der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes (zur Zeit im Genehmigungsverfahren) entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

12. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Mühlenberg II" der Gemeinde Sögel wurden ausgearbeitet von der

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

13. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfes und der dazugehörigen Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB setzte die Gemeinde Sögel den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

14. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Sögel die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

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

15. Abwägung

Landkreis Emsland

Verfügung vom 08.08.2002

Die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel ist mit Verfügung vom 05.08.2002 der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen der v. g. Flächennutzungsplanänderung entwickelt worden.

Die Bestandsbewertung des Plangebietes erfolgte auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Niedersächsischer Städtetag 1996). Dieses Bewertungsmodell ist allgemein anerkannt und hat sich in der Bauleitplanung sowie in der Genehmigungspraxis etabliert. Bei der Bewertung von Ackerflächen, welche als Eschflächen anzusprechen sind, werden jedoch bei dem v. g. Modell bei der Inwertsetzung mit Wertfaktoren keine Unterschiede gemacht. Lediglich das Schutzgut „Boden“ ist bei der Eschfläche besonders betroffen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Eine Wiederherstellung der Eschflächen ist andernorts nicht sinnvoll und auch aus kulturhistorischer Sicht nicht anzustreben. Der wertvolle Oberboden soll aber, soweit möglich, auf der Fläche verbleiben.

Daher kann nach Auffassung der Gemeinde Sögel eine kulturhistorische Bedeutung eines Planungsraumes nicht durch einen Aufschlag der naturschutzfachlichen Grundbewertung kompensiert werden.

Wie im Abschnitt 4.4.2. der Begründung bereits dargelegt wurde, wird aus städtebaulichen Gründen auf eine Festsetzung von Sichtdreiecken auch im Bereich der Einmündung in die Straße „Am Mühlenberg“ verzichtet.

Vor Anschluss des Baugebietes an die zentrale Oberflächenentwässerung wird der schadlose Abfluss des Oberflächenwassers nachgewiesen und gemäß § 10 NWG bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Emsland beantragt.

Bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird ein einseitiger 5,00 m breiter Räumstreifen entlang der vorh. Entwässerungsgräben freigehalten.

Die Hinweise bezüglich der Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 433 werden zur Kenntnis genommen.

Die in der Verfügung dargelegten Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden berücksichtigt.

Amt für Agrarstruktur Meppen

Schreiben vom 27.06.2002

Die geplante Kompensationsfläche im Bereich der Nordradde wird durch die Gemeinde Sögel vom Alteigentümer direkt erworben, so dass eine Regelung bei der Zuteilung im Flurbereinigungsverfahren entfällt.

16. Verfahrensvermerk

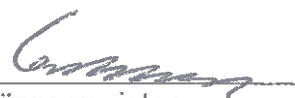
Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 in der Zeit vom 08.07.2002 bis einschließlich 08.08.2002 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Sögel ausgelegen.

Sögel, den 08.08.2002


-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 54 „Mühlenberg II“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 19.08.2002

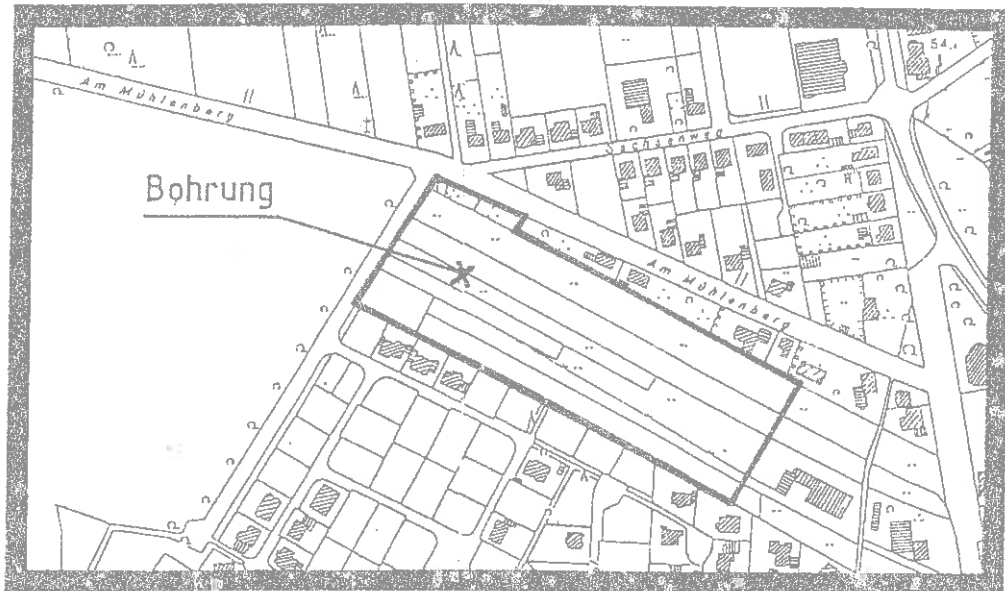
Sögel, den 19.08.2002


-Bürgermeister-

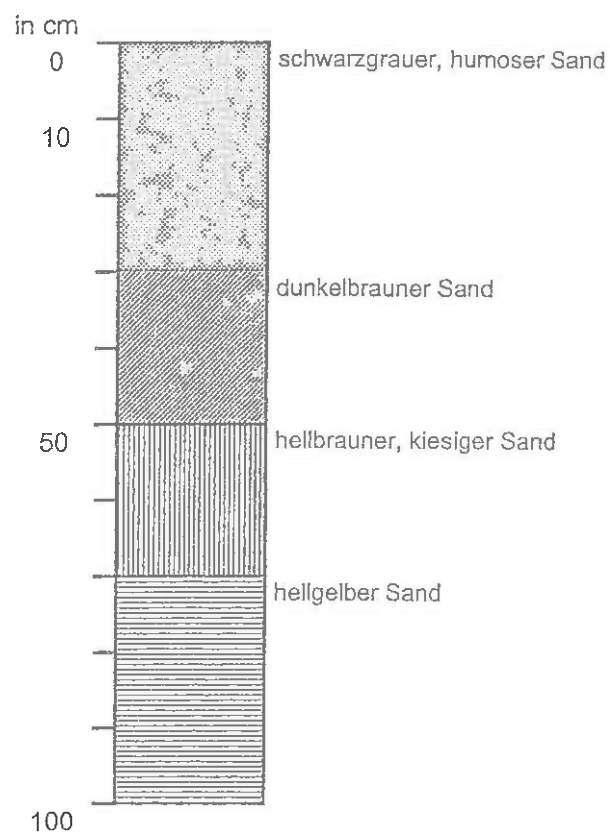


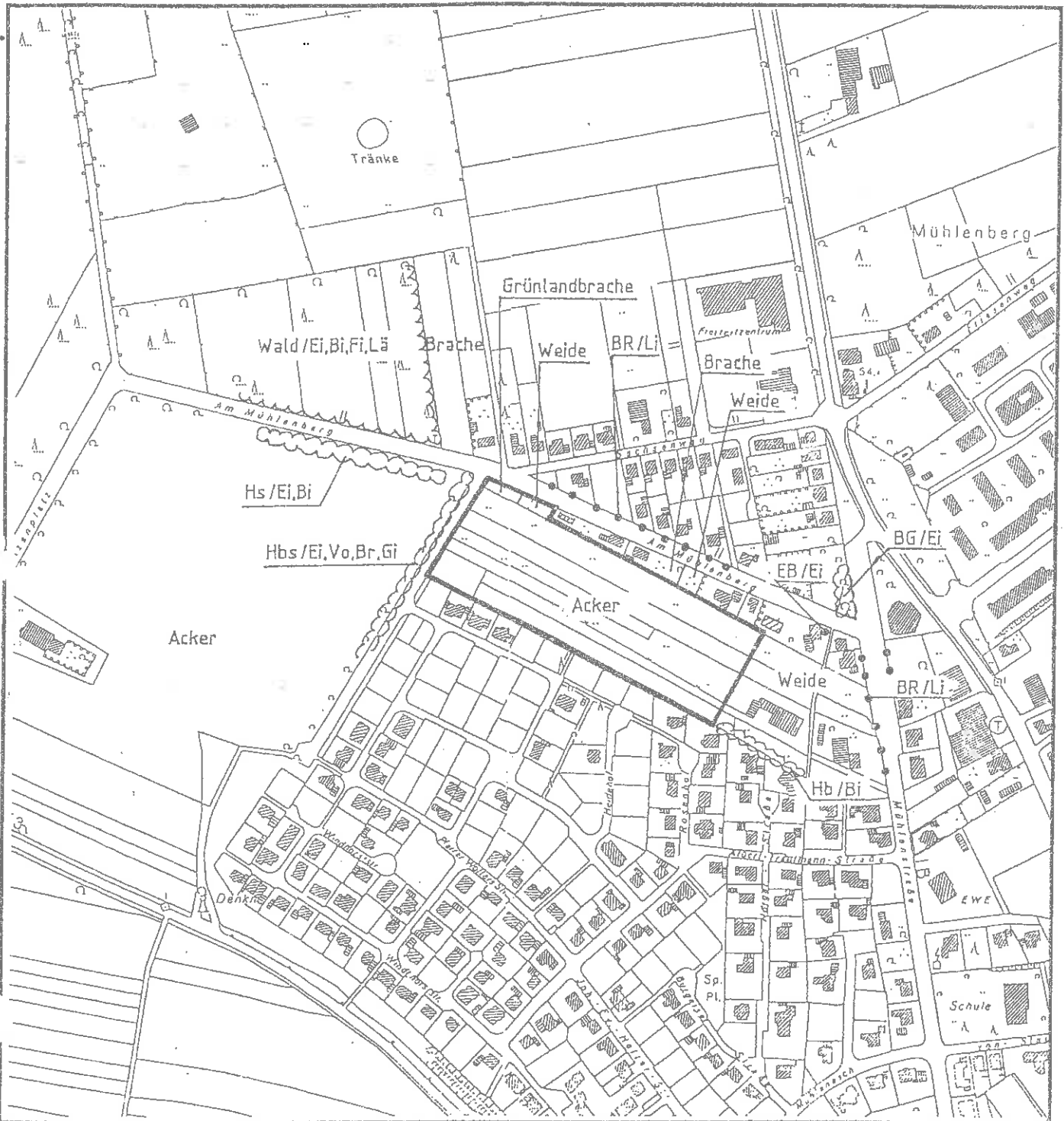

-Gemeindedirektor-

- Bodenprofil -



Bohrung





Legende:

Feldgehölze:

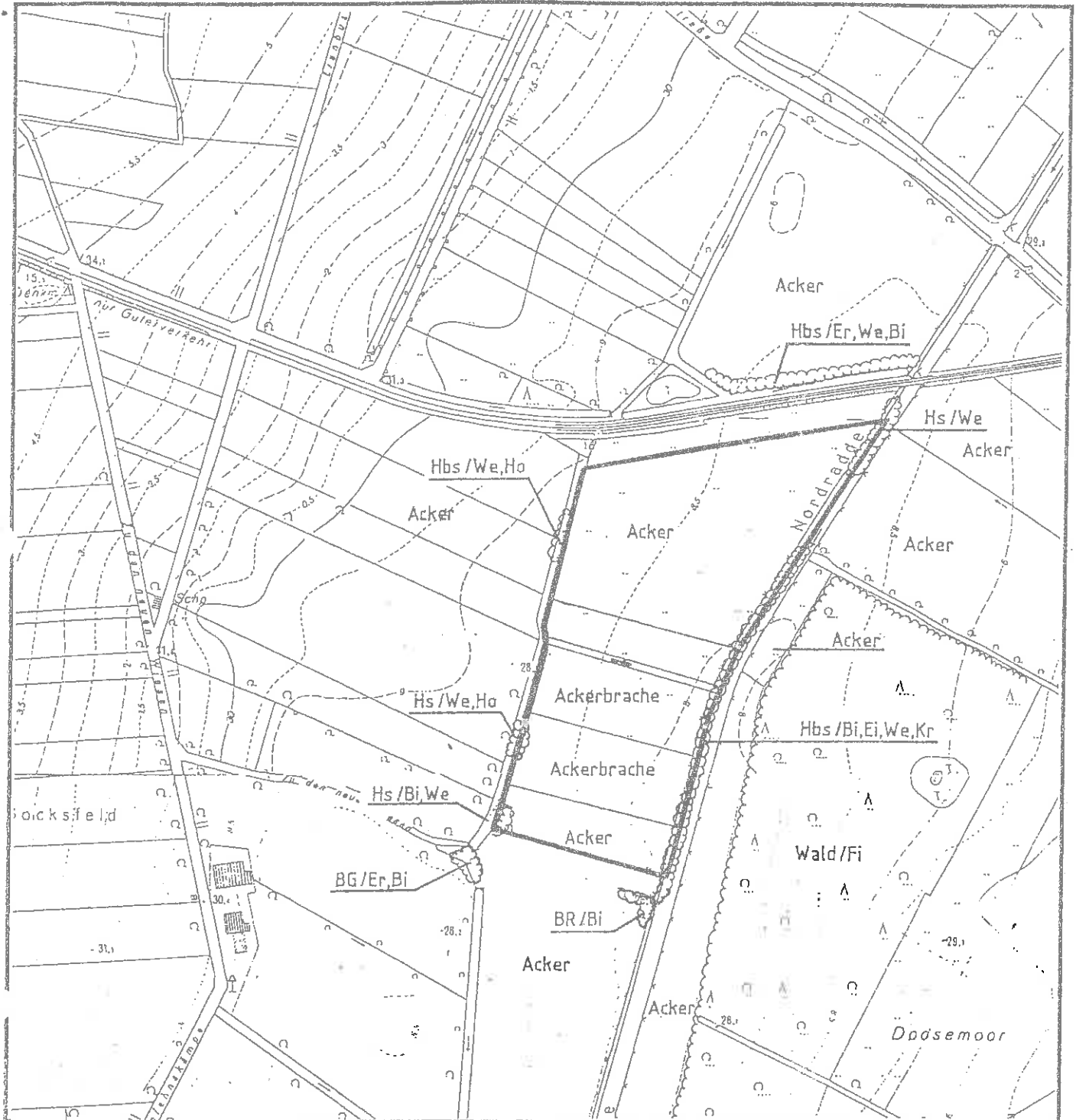
<u>Feldhecke</u>		<u>Wallhecke</u>	<u>Baumgruppe</u>	BG
Hb	Bäume	WHb	<u>Baumreihe</u>	BR
Hs	Sträucher	WHs	<u>Einzelbaum</u>	EB
Hbs	Bäume u. Sträucher	WHbs	<u>Sträucher</u>	S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hartriegel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdorn	Wd
Erl	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Plangebiet

- Bestandsaufnahme -



Legende:

Feldgehölze:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe
Einzelbaum
Sträucher

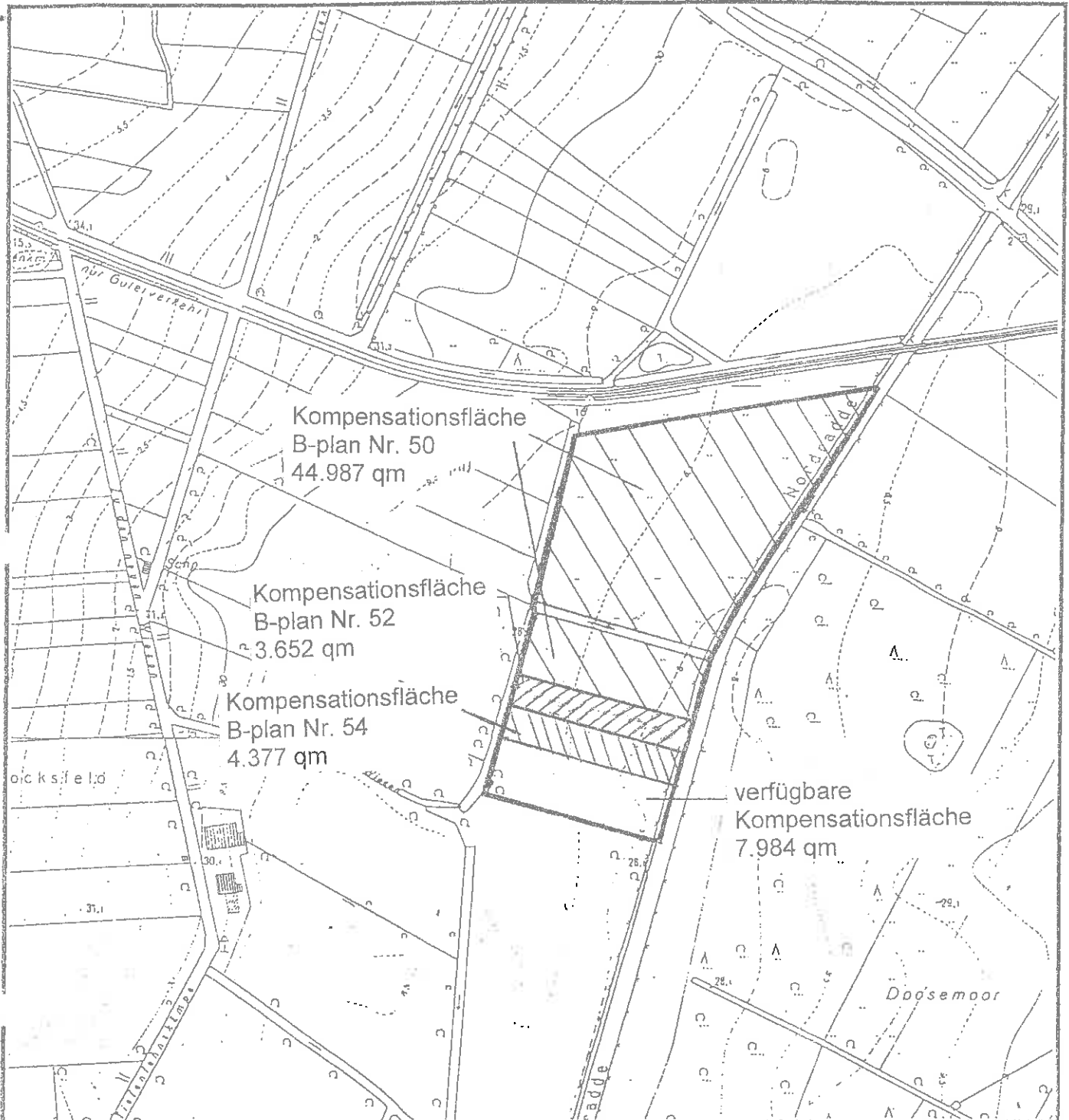
BG

BR
EB
S

Hauptbestandsbildner:

Ahorn	Ah	Ginster	Gi	Pappel	Pa
Birke	Bi	Hainbuche	Hu	Robinie	Ro
Brombeere	Br	Hasel	Ha	Vogelbeere	Vo
Buche	Bu	Kiefer	Ki	Weide	We
Eiche	Ei	Traubenkirsche	Kr	Weißdom	Wd
Erle	Er	Lärche	Lä		
Esche	Es	Linde	Li		
Felsenbirne	Fe	Liguster	Lg		
Fichte	Fi	Obstbäume	Ob		

Kompensationsfläche - Bestandsaufnahme -



Kompensationsfläche
- Zuordnung -

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, 14.08.2002

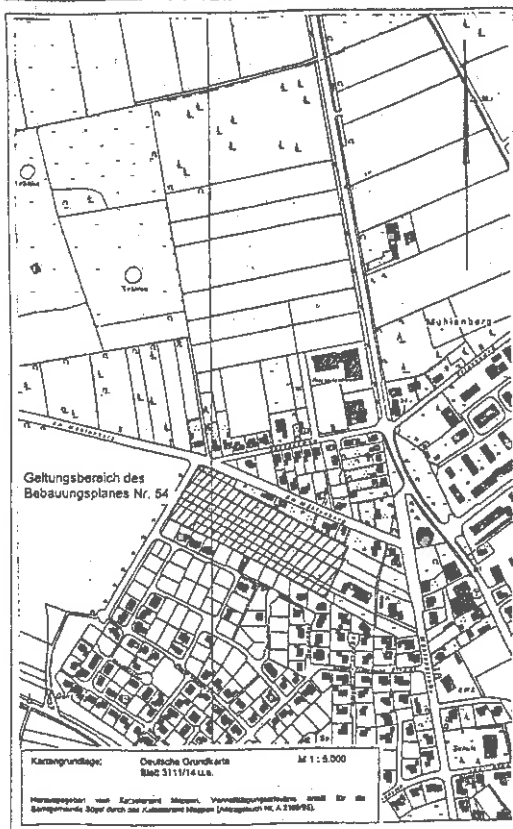
STADT PAPENBURG
Der Bürgermeister

464 Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 54 „Mühlenberg“ nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 19.08.2002 den Bebauungsplan Nr. 54 „Mühlenberg II“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Ein Umweltbericht ist für den Bebauungsplan nicht erstellt worden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Mühlenberg II“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 5.000



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

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

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

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

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

Sögel, 20.08.2002

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

465 Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel; 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Sögel)

Erteilung der Genehmigung gemäß § 6 BauGB

Die Bezirksregierung Weser-Ems in Oldenburg hat mit Verfügung vom 05.08.2002 -Aktenzeichen: 204.13-21101-54047- die 89. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt.

Der räumliche Geltungsbereich der 89. Änderung des Flächennutzungsplanes ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan M 1 : 5.000

