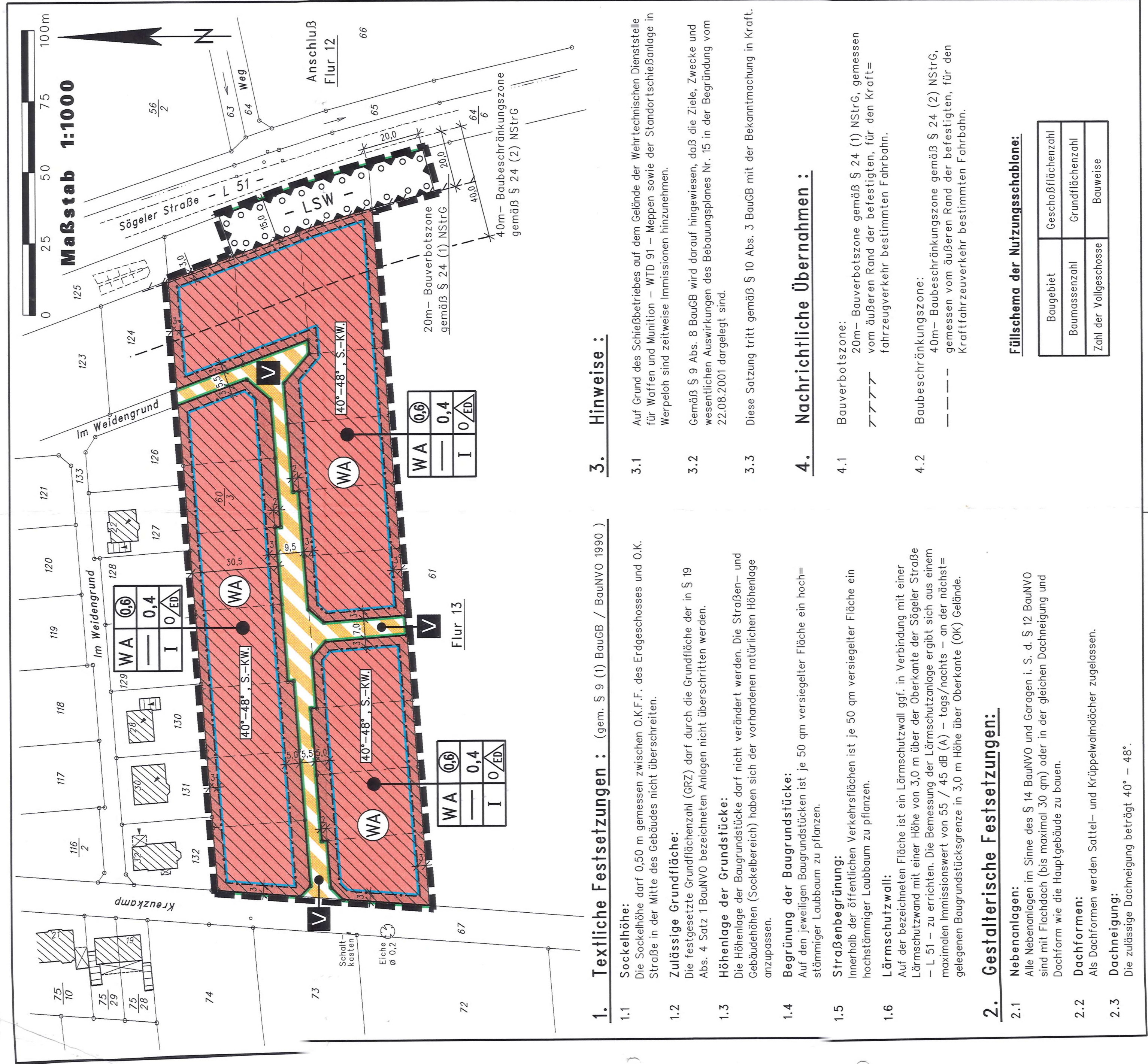




Planzeichnungenklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungs= verordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,5 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - O Offene Bauweise
- Bauweise, Baugrenzen**
 - BAU nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - WA überbaubare Grundstücksflächen
 - WA überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsräume – öffentlich –**
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Hier: ☒ = Verkehrsberuhigter Bereich
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz**
 - Planung, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)
 - LSW – Lärmschutzwelt, Höhe 3,0 m über überkante Sögelers Straße (L 51)
 - LSW – zulässige Dachform
 - LSW – zulässige Dachformen
 - Hier: Settel- und Krüppelwanddach
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 15
 - Grundstückaufteilung

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Landkreis: Emsland
Gemeinde: Sögel
Flur: 13
Gemarkung: Sögel
Maßstab: 1:1000

Geschäfts-Nr.: P 99 / 012
Verstärkung des 02. Bogen-Verzeichnisses
Im Liegenschaftskataster
Nieders. Vermessung – u. Katasteramt
vom 02.07.1985 – Nachtr. S. 187).

Die Planzeichnung entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und dem Ergebnis des öffentlichen Feldgleiches (Stand 2012/2019). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Liegenschaften und der Flächen, die im Kataster als solche bezeichnet sind, verbindlich. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Liegenschaften und der Flächen, die im Kataster als solche bezeichnet sind, verbindlich. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen der Liegenschaften und der Flächen, die im Kataster als solche bezeichnet sind, verbindlich.

Füllschema der Nutzungsschablonen:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 15.12.1999 die Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 15 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 27.06.2001 erteilt worden.

Werpeloh, den 27.06.2001

Samtgemeinde Sögel
Clemens-August-Str. 39, 49751 Sögel

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet von:

Werpeloh, den 16.08.2001

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 15.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 und der Begründung nebst öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 und der Begründung nebst öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgearbeitet.

Werpeloh, den 16.08.2001

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 15.12.1999 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 und der Begründung nebst öffentlichen Bauvorschriften über die Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgearbeitet.

Werpeloh, den 22.08.2001

Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 15 "Steinkamp – III. Erweiterung" der Gemeinde Werpeloh ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Werpeloh veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist getreten.

Werpeloh, den 22.08.2001

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 15 ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans Nr. 15 festgestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist über die Gemeinde Werpeloh nicht geltend gemacht worden.

Werpeloh, den 22.08.2001

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 15 sind keine Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften festgestellt worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist über die Gemeinde Werpeloh nicht geltend gemacht worden.

Werpeloh, den 22.08.2001

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 55, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NMG) hat der Rat der Gemeinde Werpeloh den Bebauungsplan Nr. 15 "Steinkamp – III. Erweiterung" beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 22.08.2001 im Amtsblatt der Gemeinde Werpeloh veröffentlicht worden. Der Bebauungsplan Nr. 15 ist getreten.

Werpeloh, den 22.08.2001

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000

Plangebiet

Bebauungsplan Nr. 15

Steinkamp - III. Erweiterung

Mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Gemeinde Werpeloh
Landkreis Emsland

BPTIS, P.C.

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 15 "Steinkamp, III. Erweiterung"

nebst örtlichen Bauvorschriften
über die Gestaltung

der Gemeinde Werpeloh

Landkreis Emsland

U1/22.08.2001

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp, III. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung der Gemeinde Werpeloh, 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
13. Bearbeitung
14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
15. Beteiligung der Bürger
16. Abwägung
17. Verfahrensvermerke

1. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Steinkamp, III. Erweiterung" befindet sich im Süden der Gemeinde Werpeloh. Es liegt westlich der Landesstraße L 51 im unmittelbaren Anschluß an die bereits vorhandene Bebauung im Bereich der Gemeindestraßen „Kreuzkamp“ und „Im Weidengrund“.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 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. 15 "Steinkamp, III. Erweiterung" umfasst eine Fläche von 1,8287 ha in der Flur 13 der Gemarkung Werpeloh.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb und außerhalb des Gebietes

Die Fläche innerhalb des Plangebietes wird ausschließlich als Weideland genutzt. Nördlich und westlich des Plangebietes schließt vorhandene Bebauung an. Die bebaute Ortslage im Süden der Gemeinde Werpeloh stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar. Die Flächen im südlich angrenzenden Bereich werden als Acker genutzt. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Landesstraße L 51.

Östlich der Landesstraße L51 ist das Gewerbegebiet der Gemeinde Werpeloh angesiedelt. Landwirtschaftliche Betriebe im näheren Umfeld des Plangebietes sind entlang der Gemeindestraße „Zum Jägerhof“ südlich und nördlich vorzufinden.

Im Osten der Gemeinde Werpeloh sind vier Windkraftanlagen errichtet worden. Der geringste Abstand zwischen Plangebiet und Windkraftanlage beträgt 700 m.

2.3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet wurde das Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel abgeschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 16.02.1998 von der Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, genehmigt worden (A.Z.: 204-206.13-21101-54047).

Das Plangebiet ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Darüber hinaus wird der westliche Teilbereich in einer Tiefe von 25 m von einer „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ überlagert.

Als nachrichtliche Übernahme wird auf die Kennzeichnung des Gebietes zur Sicherung großräumiger Wasservorkommen hingewiesen. Die östlich angrenzende Landestraße L 51 ist als Verkehrsfläche, hier: überörtliche Straße, dargestellt.

2.4 Festsetzungen des regionalen Raumordnungsprogramms

Im regionalen Raumordnungsprogramm 2000 des Landkreises Emsland wird das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Das Plangebiet liegt des weiteren in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Die östlich angrenzende Landesstraße - L 51 - ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung dargestellt.

2.5. Aussagen der Waldfunktionskarte

In der Waldfunktionskarte werden zum Plangebiet sowie der näheren Umgebung keine Aussagen gemacht.

2.6. Naturschutzrechtliche Vorgaben

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

2.7. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 stehen für eine Realisierung der Planung zur Verfügung. Die Gemeinde Werpeloh ist Eigentümer der Flächen, so dass eine gesetzliche Umlegung nicht erforderlich wird.

2.8. Bestehende Rechtsverhältnisse

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15 "Steinkamp, III. Erweiterung" der Gemeinde Werpeloh handelt es sich um die erstmalige Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 ist in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel als "Wohnbaufläche" dargestellt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben.

3. Planungserfordernis und -absicht

3.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Werpeloh liegt im nördlichen Bereich der Samtgemeinde Sögel. Auf Grund der unmittelbaren Angrenzung zum Schießplatz der WTD 91 sowie der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe ist der Ort in seiner städtebaulichen Entwicklung stark eingeschränkt. Zudem sind öffentliche Einrichtungen nur begrenzt vorhanden. Trotz der vorgenannten Situation hat sich in der Gemeinde Werpeloh ab 1992 aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung ein Zuwachs der Einwohnerzahl entwickelt. Die Gemeinde Werpeloh hat zur Zeit ca. 1.100 Einwohner (Stand 6/01).

Einer in der Gemeinde Werpeloh in den Jahren von 1984 bis 1992 zu verzeichnende negativen Bevölkerungsentwicklung konnte entgegen gewirkt werden, so dass eine Zunahme der Einwohnerzahl ab 1992 eingesetzt hat. Diese positive Tendenz ist überwiegend aus der nachwachsenden Eigenbevölkerung entstanden. Ein Zuzug von außen ist auf Grund mangelnder kultureller und sozialer Einrichtungen kaum vorhanden.

Die bisher festgesetzten Wohnbauflächen in der Gemeinde Werpeloh sind auf Grund der Nachfrage vollständig erschöpft, so dass die Ausweisung weiterer Bauflächen von den Bürgern immer wieder angeregt und gefordert wird. Hierbei ist das Bedürfnis der nachwachsenden Generation in der gewohnten Umgebung bzw. im sozialen Umfeld zu bleiben besonders stark ausgeprägt. Da außerdem der Wunsch nach Eigentumbildung, insbesondere der Bau eines Eigenheimes, in der hiesigen Region traditionell sehr hoch ist, ist eine Nachfrage nach Baugrundstücken auch weiterhin zu verzeichnen.

3.2. Planungsabsicht

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 15 will die Gemeinde Werpeloh die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Schaffung weiterer Wohnbauflächen erzielen. Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet soll der Gemeinde Werpeloh zur Deckung des kurzfristigen Wohnraumbedarfs dienen. In der Gemeinde Werpeloh wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich 7 Baugrundstücke pro Jahr an Bauwillige vergeben. Nach dem vorliegenden Aufteilungsplan des Baugebietes könnten aus der festgesetzten Wohnbaufläche ca. 18 Baugrundstücke entwickelt werden. Mit dem vorliegenden Plangebiet wäre somit der dringende Flächenbedarf für die nächsten 2 bis 3 Jahre 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.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 angemessen, orientieren sich an dem bestehenden Bedarf und tragen zur Erhaltung der noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Grundschule und Kindergarten bei.

Auf Grund des Standortes mit Ortsrand prägender Wirkung sind im Bebauungsplan Nr. 15 örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung aufgenommen worden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß die Bauweise und Gestaltung der Baukörper hinsichtlich ihrer Dachformen und Dachneigungen so erfolgt, dass eine Anpassung an die vorhandene ortsübliche Bebauung erfolgt.

3.3. Standortwahl

Die ursprünglich bebaute Ortslage der Gemeinde Werpeloh stellt sich als typisches Haufendorf im ländlichen Bereich dar. Die Wohnbauflächenerweiterung in der Gemeinde Werpeloh erfolgte überwiegend in südlicher Richtung. So entstand insbesondere im Bereich zwischen der Landesstraße L 51 und der Gemeindestraße „Zum Jägerhof“ eine zusammenhängende Wohnbebauung. Darüber hinaus hat sich östlich der Landesstraße L 51 ein Gewerbegebiet entwickelt. Die Siedlungsform der Gemeinde Werpeloh wurde hierdurch stark in Nord-Süd-Richtung geprägt. Ein Bezug der Wohnbauflächen im Bereich „Kreuzkamp“ zum Ortskern ist daher nur bedingt nachvollziehbar. Mit der Festsetzung der Wohnbauflächen im Bereich „Bugenkamp“ hat die Gemeinde Werpeloh eine Arrondierung der Ortslage im Nordwesten vollzogen. Dieses hat sich positiv auf das Ortsbild ausgewirkt. Bei der Standortsuche zur Darstellung weiterer Wohnbauflächen im Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel wurde daher vorrangig eine Ortskernverdichtung angestrebt. Planungen der Gemeinde Werpeloh die westlich des Baugebietes „Bugenkamp“ liegenden Flächen zu erwerben und als Standort einer Wohnbebauung darzustellen konnten jedoch in einem vorzeitigen Beteiligungsverfahren nicht überwiegen. Die Ortslage im Nordwesten wird durch die Abgrenzung des Schießplatzes der WTD 91 berührt. Einer Verlagerung der Schießplatzgrenzen wird nach heutigem Verhandlungsstand von der zuständigen Bundesbehörde nicht zu gestimmt.

Bei der weiteren Standortsuche wurden nochmals die bisherigen Abwägungskriterien aus der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes abgehandelt. Hierbei wurde festgestellt, daß die städtebauliche Entwicklung durch die Faktoren Landwirtschaft, Windkraftanlagen, Standortschießanlage und Schießplatzabgrenzung erheblich eingeschränkt wird.

Innerhalb der Ortslage der Gemeinde Werpeloh sind nördlich und südlich der „Wippinger Straße“ unbeplante Innenbereiche vorhanden. Diese Freiräume werden jedoch ebenfalls wie auch die im Westen der Gemeinde Werpeloh gelegenen Bereiche, nördlich und südlich des „Wahner Weg“, sowie zwischen „Am Staverkamp“ und „Zum Jägerhof“, durch Immissionsradialen landwirtschaftlicher Betriebe überlagert. Darüber hinaus befindet westlich der Gemeindestraße „Zum Jägerhof“ eine Standortschießanlage, so daß hiervon ausgehende Emissionen zusätzlich auf die Standorte einwirken.

Als Ergebnis der dargelegten Betrachtungen ist daher festzustellen, daß ein Standort in Ortskernnähe nicht erzielt werden kann. Für die weitere Entwicklung der Gemeinde Werpeloh ist es jedoch zwingend erforderlich weitere Wohnbauflächen vorzuhalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 ist eine Teilfläche der in der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel dargestellten Wohnbaufläche. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gesamtfläche soll beginnend im Nordosten schrittweise in Teilflächen in der verbindlichen Bauleitplanung erfaßt werden.

Der Standort des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes beinhaltet auf Grund der direkten Anbindung an die bereits vorhandene Bebauung im Süden der Gemeinde Werpeloh eine günstige und wirtschaftliche sowie kurzfristig zu erstellende Erschließungsmöglichkeit. Gleichzeitig wird in Teilbereichen die Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen vollzogen. Die Fortführung des bereits vorhandenen Siedlungsansatzes im Süden der Gemeinde Werpeloh entspricht den Erfordernissen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Eine besondere Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Standortes erfolgt unter Punkt 10 der Begründung.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der baulichen Nutzung wurde aus der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes 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. 15 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. 15 ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ entspricht einer angemessenen und vertretbaren Ausnutzung der Wohnbauflächen innerhalb des ländlichen Raumes. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird ebenfalls entsprochen, wobei eine gute Ausnutzbarkeit auch bei kleineren Grundstückszuschnitten gewährleistet wird.

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

4.2.2. Zahl der Vollgeschosse

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

4.3. Bauweise, Baugrenzen

4.3.1. Bauweise

Die Bebauung soll im festgesetzten allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise erfolgen. Damit wird die Siedlungsstruktur des Ortes kontinuierlich weitergeführt. Im unmittelbaren Umfeld wird die vorhandene Wohnbebauung ausschließlich durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Es ist im Bebauungsplan Nr. 15 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 bis 5,0 m von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den angrenzenden Flächen.

4.4. Verkehrsflächen -öffentlich-

4.4.1. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

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

4.5. Grünflächen

4.5.1. Kinderspielplatz

Gemäß § 2 des Nieders. Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Für das festgesetzte Plangebiet ist daher eine Spielplatzfläche von 182 qm erforderlich (vgl. 11.1. Flächenbilanzierung).

Innerhalb des Plangebietes ist kein gesonderter Spielplatz festgesetzt. Der vorhandene Spielplatz ca. 150 westlich des Plangebietes zwischen der Straße „im Kamp“ und „Zum Jägerhof“ hat auch ohne rechnerischen Nachweis eine ausreichende Größe für den Flächenbedarf der gesamten Wohnbebauung südlich der Straße „Steinkamp“.

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

Zur Abschirmung und Eingrünung des Gebietes ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Landesstraße L 51 ein Gehölzstreifen vorgesehen. Die Anpflanzungen werden mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen durchgeführt. Diese Fläche ist daher als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen“ im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7. Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Entlang der Landesstraße L 51 ist auf Grund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine von der Fahrbahnkante gemessene 20 m tiefe „Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Lärmschutzanlage in Form eines Erdwalls oder in Kombination mit einer Schallschutzwand zu errichten (vgl. 5.6.).

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Sockelhöhe

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

5.2. Zulässige Grundfläche

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

Diese im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte abweichende Regelung soll sicherstellen, dass die Versiegelung der Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß eingeschränkt wird.

5.3. Höhenlage der Grundstücke

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

5.4. Begrünung der Baugrundstücke

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

5.5. Straßenbegrünung

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

5.6. Lärmschutzwall

Auf der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall, ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand, mit einer Höhe von 3,00 m über OK Straße -L 51- zu errichten. Der Lärmschutzwall ist darüber hinaus mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (vgl. 4.6.1.). Die Bemessung der Lärmschutzanlage ergibt sich aus einem maximalen Immissionswert von 55/45 dB (A) - tags/nachts- an der nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze in 3,00 m Höhe über OK Gelände. Um einen wirksamen Lärmschutz zu erreichen, wird der Lärmschutzwall im Süden mit einer Überstandslänge von ca. 20 m festgesetzt.

Eine Ermittlung der Lärmimmissionen für die Anlage des Lärmschutzwalles auf Grund der Landesstraße L 51 nach DIN 18005 wird in der Begründung unter Punkt 8.2. abgehandelt.

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1. Nebenanlagen

Alle Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind mit Flachdach (bis max. 30 qm) oder in der gleichen Dachneigung und Dachform wie die Hauptgebäude zu bauen. Eine gestalterische Einordnung der Garagen und Nebenanlagen in das Gesamtbild wird hierdurch sichergestellt.

6.2. Dachformen

Als Dachform im ländlichen Bereich ist überwiegend das Satteldach bzw. als kleine Abänderung das Krüppelwalmdach vorzufinden. Dieses Gestaltungsmerkmal, welches auch insbesondere in der Ortslage von Werpeloh zu finden ist, soll bei der Dachausbildung auch für künftige Bebauung berücksichtigt werden. Es sind daher als Dachformen nur Satteldächer -S- und Krüppelwalmdächer -KW- zugelassen.

6.3. Dachneigung

Die innerhalb des Ortslage von Werpeloh vorhandenen Gebäude haben auf Grund der traditionellen Dachausbildung und der verwendeten Baustoffe markante Dachneigungen. Dieses Gestaltungselement soll erhalten bleiben und auch für die Bebauung innerhalb des Baugebietes Nr. 15 festgesetzt werden. Es wird daher eine Dachneigung von 40 bis 48 ° festgesetzt.

7. Erschließung und Versorgung des Gebietes

7.1. Verkehrsmäßige Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Gemeindestraße „Kreuzkamp“ und „Zum Steinkamp“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Erschließung der inneren Flächen wird über die festgesetzte Wohnstraße A in Verbindung mit der vorhanden Gemeindestraße „Im Weidengrund“ als Ringerschließung erfolgen. Die Trasse der geplanten Erschließungsstraße ermöglicht eine wirtschaftliche Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes von der Landesstraße L 51 aus wird hierbei über den ausgebauten Knotenpunkt L 51/ Zum Steinkamp erfolgen.

Direkte Zu- und Abfahrten zur L 51 sind nicht zulässig und auf Grund der Festsetzungen „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie des „Lärmschutzwall“ nicht möglich.

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

7.2. Wasserwirtschaftliche Erschließung

7.2.1. Schmutzwasserkanalisation

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 wird an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Die anfallenden Abwässer innerhalb des Plangebietes werden zentral über eine Druckrohrleitung der Kläranlage in 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.

7.2.2. Oberflächenentwässerung

Auf Grund des überwiegend anstehenden Sandbodens und des Durchlässigkeitswertes ist eine ober- bzw. unterirdische Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers ausreichend möglich.

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 nur soweit unbedingt erforderlich 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.

7.3. Trink- und Brauchwasserversorgung

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

7.4. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch den zuständigen Telekommunikationsträger.

7.5. Energieversorgung

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

7.6. 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 von Stichstraßen ohne Wendepunkte bzw. mit Wendepunkten, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

8. Immissionen

8.1. Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Die Bundeswehr weist auf Grund des Schießplatzes der WTD 91 in der Gemeinde Werpeloh 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."

8.2. Straßenverkehrslärm

8.2.1. Berechnung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der Landesstraße L 51 innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 bei ungehinderter Schallausbreitung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar westlich der Landesstraße L 51. Es wurde daher eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der L 51 innerhalb des Plangebietes nach DIN 18005 durchgeführt. Diese Berechnung erfolgt auf Grundlage einer Prognose für das Jahr 2010.

Verkehrsdaten nach Angabe des Straßenbauamtes Lingen für das Jahr 1995 an der Zählstelle 0587:

DTV 5.398 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 324 Kfz/h; p = 11,7 %
		M nachts	= 54 Kfz/h; p = 11,7 %

ausgerichtet auf das Jahr 2010 folgende Prognose:

DTV 6.000 Kfz/24h	bzw.	M tags	= 360 Kfz/h; p = 13,0 %
		M nachts	= 60 Kfz/h; p = 13,0 %

der Mittelungspegel L 25/m für Straßenverkehr beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Formel 5:

tags	L 25/m	= 66,0 dB(A)
nachts	L 25/m	= 58,2 dB(A)

Korrektur: nach DIN 18005, Teil 1, Tabelle 2

für unterschiedliche Straßenoberflächen

L StrO = - 0,5 dB(A)

Nach DIN 18005, Teil 1, Formel 24, ergibt sich ein resultierender Beurteilungspegel bei einem Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 51

tags	Lr	= 65,5 dB(A)
nachts	Lr	= 57,7 dB(A)

8.2.2. Ermittlung der Lärmimmissionen bei Anlegung eines Lärmschutzwalles entlang der Landesstraße L 51 innerhalb des Plangebietes

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein WA-Gebiet von 55/45 dB(A) nach DIN 18005 bei Straßenlärm werden im Abstand von 25 m von der Mittelachse der L 51 innerhalb des Plangebietes erkennbar überschritten (10,5 dB tags/12,7 dB nachts).

Die Anlage eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,00 m gemessen von OK. L 51 erzielt hierbei eine folgende Schallminderung:

Berechnungsgrundlagen:

Schallquelle	0,5 m über OK. L 51
Wallhöhe	3,0 m über OK. L 51 bzw. 3,5 m über OK. Gelände
Schirmhöhe	2,5 m über Schallquelle

Immissionsort 2,5 m über OK. L 51 bzw. 3,0 m über OK. Gelände an der
nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze
Abstand der Anlage Wallkrone 10,0 m vom Fahrbahnrand L 51

Der Schirmwert beträgt nach DIN 18005, Teil 1, Gleichung 18
 $h_{\text{eff}} = 1,70 \text{ m}; z = 0,24 \text{ m}; K = 42,64 \text{ qm}$
ergibt nach DIN 18005, Teil 1, Bild 12, eine Schallminderung von
 $L_z = 14 \text{ dB (A)}$

Die Lärmimmissionen auf Grund der Landesstraße L 51 betragen bei der Anlegung eines
Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3,00 m über OK. Straße -L 51- innerhalb des
Plangebietes an der nächstgelegenen Baugrundstücksgrenze:

L tags $= 65,5 - 14,0 = 51,5 \text{ dB (A)}$
L nachts $= 57,7 - 14,0 = 43,7 \text{ dB (A)}$

8.2.3. Zusammenfassung

Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des festgesetzten WA-
Gebietes ist die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der Landestraße L 51
erforderlich. Parallel zur L 51 ist hierfür eine Fläche für besondere Anlagen zum Schutz
gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
festgesetzt. Zur Erreichung eines ausreichenden Abschirmmaßes von ca. 14 dB ist hier
eine Wallhöhe von 3,00 m ab O.K. Fahrbahn L 51 erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, daß von den Eigentümern neu ausgewiesener
Baugrundstücke sowie bei Neu- und Umbauten keine Ansprüche gegen den
Straßenbaulastträger der L 51 im Hinblick auf die Bestimmungen des
Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der L 51 ausgehen, geltend
gemacht werden können.

8.3. Landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

8.5. Landwirtschaftliche Betriebe

Im Süden der Gemeinde Werpeloh sind zur Zeit noch landwirtschaftliche Betrieb entlang
der Gemeindestraße „Zum Jägerhof“ ansässig.

Der landwirtschaftliche Betrieb Vähning, Zum Jägerhof 17, liegt ca. 250 m nordwestlich
sowie der Betrieb Schmitz, Zum Jägerhof 28, ca. 320 m südwestlich des Plangebietes.
Beide Betriebe werden nur noch eingeschränkt bewirtschaftet, wobei Viehhaltung lediglich
im geringen Umfang geführt wird. Die vorgenannten Betriebe werden daher so eingestuft,
daß eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes durch
Geruchsimmissionen ausgeschlossen werden kann.

Auf Grund der vorgenannten Situation und der Bewertung der Hofstellen gemäß Ziffer
3.2.3.1 der VDI-Richtlinie ist sichergestellt, daß ein unzumutbarer Nutzungskonflikt
zwischen Wohnen und Landwirtschaft mit der Festsetzung des allgemeinen
Wohngebietes nicht verursacht wird.

8.6. Industrie- und Gewerbegebiet

8.6.1. Allgemeines und Einführung

Südöstlich der bebauten Ortslage befindet sich östlich der Landesstraße L 51 das Gewerbegebiet der Gemeinde Werpeloh. Die der festgesetzten Wohnbebauung zugewandten Flächen sind mit Nutzungsbeschränkungen festgesetzt bzw. dargestellt. Die festgesetzte Wohnbebauung wird dem Schutzanspruch eines WA-Gebietes (55/40 dB(A)) zugeordnet.

8.6.2. Schallschutzberechnung gemäß DIN 18005

Für die Berechnung von Mindestabständen oder zur Festsetzung der Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird gemäß DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 4.5.2. bei einem Gewerbegebiet von einem flächenbezogenen A-Schalleistungspegel -tags/nachts- von $L_w = 60$ dB ausgegangen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich um einen Mittelwert handelt. Bei der weiteren Ermittlung wird daher von einem A-Schalleistungspegel im GE-Gebiet von $L_w = 65/50$ dB bzw. im GE/E-Gebiet von $60/45$ dB -tags/nachts- ausgegangen. Für das festgesetzte Wohngebiet ist der Immissionspunkt (P) maßgebend. Die Berechnung des Beurteilungspegels erfolgt nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 5. Die im angrenzenden Gewerbegebiet dargestellten bzw. festgesetzten Flächen für den Straßenverkehr werden hierbei den GE- bzw. GE/E-Flächen zugeschlagen. Die Gesamtfläche des GE- bzw. GE/E-Gebietes wird, bezogen auf dem Immissionspunkt P, in einzelne Teilschallquellen unterteilt.

Aus den vorgenannten Berechnungsgrundlagen ergibt sich bei ungehinderter Schallausbreitung ein resultierender Beurteilungspegel -tags/nachts- nach DIN 18005, Teil 1, Abschnitt 5.3. für den Immissionsaufpunkt P von 55,6/40,6 dB(A).

8.6.3. Zusammenfassung

Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/40 dB (A) -tags/nachts- werden innerhalb des festgesetzten Wohngebietes durch Immissionen des angrenzenden Gewerbegebietes bei freier Schallausbreitung nur geringfügig überschritten. Der Beurteilungspegel auf Grund des Gewerbegebietes liegt deutlich unter dem in Abschnitt 8.2. ermittelten Straßenverkehrslärmpegel. Die geplante Schallschutzanlage ist im Abschnitt 8.2. so bemessen, dass ein Abschirmwert von 14 dB(A) erreicht wird. Die erforderliche Höhe dieser Lärmschutzanlage wird hierbei überwiegend durch Verkehrslärm der L 51 verursacht. Der Abschirmwert der Schallschutzanlage ist jedoch um 1,3 dB (A) über dem erforderlichen Wert von 12,7 dB (A) bezüglich des Verkehrslärms bemessen. Es ist daher davon auszugehen, daß Auswirkungen auch in Zusammenwirkung mit dem Straßenverkehrslärm der L 54 sowie des Gewerbegebietes innerhalb der geplanten Wohnbauflächen nicht zu erwarten sind.

8.7. Altlasten

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

Neben Altablagerungen sind gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 des Nds. Abfallgesetzes (NAbfG) des weiteren Flächen stillgelegter Anlagen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, als Altstandorte

einzustufen bzw. als altlastenverdächtig anzusehen. Auf Grund der historischen Dokumentation und Nachforschung ist davon auszugehen, daß sich innerhalb des genannten Untersuchungsgebietes keine Altablagerungen und Altstandorte bzw. deren Verdachtsflächen befinden.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich ca. 1500 m nordöstlich des festgesetzten Wohngebietes die im Altlastenkataster des Landes Niedersachsen erfaßte Altablagerung mit der Anlagen Nr. 454 407 403 befindet. Bei der Gefährdungsabschätzung durch die Gemeinde Werpeloh wird daher als Schwerpunkt dieses Komplexes nur die v. g. Altablagerung (Anl.Nr. 454 407 403) gewertet.

Die Altablagerung (Anlagen Nr. 454 407 403) befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 1500 m von dem dargestellten Wohngebiet. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Bauschuttdeponie der Gemeinde Werpeloh (vor dem Windberg). Im Rahmen des niedersächsischen Altlastenprogrammes ist eine gezielte Nachermittlung durchgeführt worden.

Abschließend wird daher bei der gebotenen Abwägung im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Altablagerungen, Altlasten bzw. altlastenverdächtigen Flächen festgestellt, daß nach derzeitigem Kenntnisstand und den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Abstand von ca. 1500 m) eine Beeinträchtigung des Plangebietes nicht vorliegt.

8.8.Standortschießanlage der Bundeswehr

Der Abstand des festgesetzten Wohngebietes zur Standortschießanlage südwestlich der bebauten Ortslage beträgt ca. 900 m. Auf mögliche Immissionen durch den ordnungsgemäßen Betrieb dieser Anlage wird hingewiesen. Nach Schließung der Kaserne in der Gemeinde Sögel ist ein erheblicher Rückgang des Schießbetriebes zu verzeichnen. Darüber hinaus wird der Abstand der Schießanlage zur vorhandenen Wohnbebauung östlich der Straße „Zum Jägerhof“ nicht unterschritten.

Auf Grund der dargelegten Faktoren zum Betrieb der Standortschießanlage ist davon auszugehen, daß Immissionen zeitlich begrenzt bzw. geringfügig auftreten und innerhalb des Plangebietes keine wesentlichen Beeinträchtigungen hervor rufen.

Die Wehrbereichsverwaltung II weist auf Grund der Standortschießanlage in der Gemeinde Werpeloh auf folgendes hin:

„Die Eigentümer und künftigen Erwerber werden darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkungen des militärischen Betriebes akzeptieren kann. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen werden alle privat- oder öffentlich-rechtlichen Forderungen auf eine Verringerung der Immissionen zurückgewiesen.“

8.9.Windkraftanlagen

Im Osten der Gemeinde Werpeloh sind zur Zeit vier Windkraftanlagen in Betrieb. Der geringste Abstand des festgesetzten Wohngebietes zu einer der vorhandenen Windkraftanlagen beträgt 700 m. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine 500 KW Anlage.

9. 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.

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

10.1. Naturräumliche Einordnung

10.1.1. Naturraum

Das Plangebiet zählt naturräumlich zur Börger Sand-Geest (592.11). Die Börger Sand-Geest ist Bestandteil des Nord-Hümmlings (592.1), der wiederum zur Sögeler Geest (592) gehört.

Ein flach gewölbter, schwachwelliger Grundmoränenrücken, der etwa in nordöstlicher Richtung verläuft, bildet das Zentrum dieses Naturraums. Im nördlichen Teilraum, um Börger herum, sind reine, trockene, meist zu Heidepodsolon gebleichte Sandböden vorherrschend. Im Süden, um Werpeloh und Sögel ist der Boden häufig anlehmig oder enthält zumindest Lehm im Untergrund. Dadurch sind die Böden oft frisch bis feucht und weniger podsoliert.

Die natürlichen Waldgesellschaften - heute nur noch in Restbeständen vorhanden - sind auf den reinen Sandböden der Stieleichen-Birkenwald und auf den lehmigeren Böden der Buchen-Traubeneichenwald. Zwischen beiden Gesellschaften können dem wechselnden Lehmgehalt entsprechend alle Übergänge vorkommen. Die lehmhaltigen Böden sind in Dellen und Mulden des schwach hügeligen Geländes häufig staufeucht und bergen hier die Standorte feuchter Stieleichen-Birkenwälder.

Zwischen den alten Haufendörfern und den sie umgebenden Eschen dehnten sich ehemals weite Heideflächen aus. Heute sind die Heideflächen fast ausschließlich in Nadelforste und Ackerflächen umgewandelt. Laubbaumwälder sowie Heideflächen kommen nur mehr in Restbeständen vor.

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

10.1.2 Boden

Mäßig trockene bis frische, lehmige Sandböden sind im Plangebiet vorhanden. Örtlich Staunässe sowie häufig Steine kennzeichnen diesen Standort. Lehm steht im Unterboden an oder kommt im Untergrund vor.

Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Geschiebedecksand über Geschiebelehm. Als Bodentypen kommen vorwiegend Braunerden vor. Bei Staunässe bilden sich Pseudogleye bzw. als Zwischenform Pseudogley-Braunerden heraus.

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

Innerhalb des Plangebietes wurde eine Bohrung mit einem Pürckhauer-Erdbohrstock bis zur Tiefe von einem Meter durchgeführt und als Bodentyp die Pseudogley-Braunerde festgestellt. Im Unterboden kommt vorherrschend Feinsand als Bodenart vor.

10.1.3 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 Vegetationszeit von etwa 220 Tagen ist relativ lang.

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

10.1.4 Potentiell natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der potentiell natürlichen Vegetationseinheiten des Buchen-Traubeneichenwaldes und des Stieleichen-Birkenwaldgebietes. Das Buchen-Traubeneichenwaldgebiet der Lehm- und Flotssandböden wird heute vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Bis Mitte des vorigen Jahrhunderts wurde das Stieleichen-Birkenwald-Gebiet der geringen Quarzsandböden durch Weidewirtschaft großflächig zu Zwergstrauchheiden herabgewirtschaftet. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts wandelte sich die Nutzung immer mehr in Kiefernforsten, Äcker und Grünland um.

(Quelle: Karte der potentiell natürlichen Pflanzendecke Niedersachsens; aus: Landschaftsprogramm Niedersachsen, 1978, M. 1:500.000)

Als charakteristische Arten des Buchen-Traubeneichenwaldes sind folgende Gehölze zu nennen:

Bäume:	Rotbuche	-	<i>Fagus sylvatica</i>
	Traubeneiche	-	<i>Quercus petraea</i>
	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Sträucher:	Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
	Stechpalme	-	<i>Ilex aquifolium</i>
	Himbeere	-	<i>Rubus idaeus</i>
	Waldgeißblatt	-	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Jungwuchs der Bäume		

Der Stieleichen-Birkenwald setzt sich dagegen vornehmlich aus den nachfolgenden Gehölzen zusammen:

Bäume:	Stieleiche	-	<i>Quercus robur</i>
	Sandbirke	-	<i>Betula pendula</i>
	Vogelbeere	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
	Zitterpappel	-	<i>Populus tremula</i>
Sträucher:	Faulbaum	-	<i>Frangula alnus</i>
	Waldgeißblatt	-	<i>Lonicera periclymenum</i>
	Jungwuchs der Bäume		

(Quelle: Hofmeister H.: Lebensraum Wald, 1990)

10.1.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in einer abwechslungsreichen Geestlandschaft mit Acker-, Grünland- und Waldnutzung auf engräumig wechselnden Böden. Das Relief fällt leicht zur Melstruper Beeke ab, die ihren Ursprung südlich der Änderungsfläche hat. Das Plangebiet liegt etwa bei 45 m über NN.

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Nördlich angrenzende Bebauung sowie Einzelgehöfte in der näheren Umgebung verdeutlichen den Siedlungscharakter im Bereich. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im

weiten Umfeld werden durch Wege, die häufig von Gehölzstreifen gesäumt werden, gegliedert.

Großräumige Waldflächen erstrecken sich östlich und nördlich von Werpeloh. Kulturhistorisch wertvolle Eschflächen liegen im unmittelbaren Anschluß an die bebaute Ortslage von Werpeloh. Das Plangebiet schließt im Süden an die bebaute Ortslage an.

10.2. Beschreibung und Bewertung des Plangebietes

10.2.1. Beschreibung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes konnte nur ein Biotoptyp festgestellt werden (siehe Anlage 1). Dieser Lebensraum wird entsprechend dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen` eingeordnet und nachfolgend bewertet.

Das Plangebiet stellt sich als Dauergrünlandfläche dar, die als Standweide für Rinder und Pferde genutzt wird. Diese Fläche kann als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) eingestuft werden. Die Vegetation setzt sich vornehmlich aus Gräsern zusammen (siehe Anlage 2).

In nördlicher Richtung schließen bebaute Bereiche an das Plangebiet an. Südlich als auch westlich setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes fort.

10.2.2. Bewertung des gegenwärtigen Zustandes

Der vorhandene Biotoptyp wird in seinem derzeitigen Zustand für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild beurteilt und entsprechend der 'Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung' mit einem Wertfaktor belegt.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften ist im Plangebiet kein besonderer Schutzbedarf vorhanden. Deshalb wird im Laufe der Eingriffsbewertung auf die einzelnen Schutzgüter im einzelnen nicht weiter eingegangen. Das Plangebiet wird geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung als Grünland.

Die als Standweide genutzte Grünlandfläche weist eine dauerhafte Grasnarbe auf. Die Grasnarbe schützt den Boden vor Erosion und ermöglicht ein weitgehend intaktes Bodenleben. Die Vegetation ist artenreicher und struktureicher, so daß demzufolge auch eine vielfältige Kleintierwelt vorhanden ist. Die unmittelbare Nähe der Landesstraße sowie das direkt angrenzende Wohngebiet schränken den Wert dieser Fläche ein. Dieser Lebensraum geht als mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF) in die weitere Beurteilung mit dem Wertfaktor 3 ein.

10.3. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Rahmen dieser Bauleitplanung werden Eingriffe vorbereitet, die zur Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes führen und eine Veränderung der bisherigen Nutzung des Plangebietes bedeuten.

Der Eingriff in den Naturhaushalt erfolgt in erster Linie durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung bisher unversiegelter Flächen. Mit dieser 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 geringfügigem

Anstieg der Durchschnittstemperatur und einer vermehrten Verunreinigung durch Gase und Stäube auszugehen.

Hinsichtlich des Arten und Biotopschutzes erfolgt durch Versiegelung und Verdichtung eine Verminderung des Bodenlebens und eine Verdrängung typischer Arten.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Mit der Nutzungsänderung werden Teilflächen, die sich heute als offene Flächen darstellen und Bestandteil eines offenen Landschaftsraumes sind, völlig verändert. Heute vorhandene Blickbeziehungen gehen künftig teilweise verloren. Der Erholungswert des offenen Landschaftsraumes wird beeinträchtigt.

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.

10.4. Zulässigkeit des Eingriffs

Durch die Bauleitplanung werden im Plangebiet Maßnahmen vorbereitet bzw. 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 oder ersetzt, 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. Ebenfalls werden auch andere für den Naturschutz wertvollen Elemente, die als selten und gefährdet einzustufen sind, nicht beansprucht oder mittelbar betroffen, so daß die Eingriffe letztendlich zulässig sind.

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

10.5.1. Vermeidungsmaßnahmen

Um erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden im verbindlichen Bauleitplan folgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden anschließend erläutert und ihren künftigen Wert für den Naturschutz aufgezeigt:

- Die Grundflächenzahl von 0,4 darf im festgesetzten Wohngebiet nicht überschritten werden. Eine 50 %ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO ist damit nicht zulässig. Dies heißt, daß sich für die verbleibenden 60 % des jeweiligen Grundstückes Frei- bzw. Gartenflächen ergeben. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind jeweils pro 50 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die verbleibenden Freiräume tragen somit zur Kompensation

des Eingriffs bei und werden als Hausgarten/Grünanlage (PH/PZ) mit den Wertfaktor 1 zur Kompensation angesetzt.

- Das als unbelastet geltende Dachflächenwasser soll möglichst jeweils auf den Grundstücken 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 sind private Initiativen zur Nutzung des Dachflächenwassers für die Brauchwasserversorgung.

- Das auf den Grundstückszuwegungen anfallende Oberflächenwasser wird auf ihrer Fläche selbst oder in ihrem unbefestigten Seitenbereich auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Durch eine ausreichende Bodenpassage wird eine angemessene Reinigung des leicht verschmutzten Wassers gewährleistet. Dies trägt zur Erhaltung des Grundwasserstandes bei, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort dem Grundwasser zugeführt wird.

10.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hat die Gemeinde Werpeloh die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt. Diese werden im Anschluß erläutert und entsprechend dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags beurteilt:

- Am östlichen Plangebietsrand wird als Schutz der Wohnbaufläche vor schädlichen Lärmimmissionen ein 3,0 m hoher Lärmschutzwall errichtet. Dieser Wall wird in einer 15 m breiten Grünfläche aufgeschoben. Dieser Grünbereich stellt eine Verlängerung der Grünfläche dar, die im nördlich angrenzenden Bebauungsplan bereits ausgewiesen ist. Die gesamte Grünfläche einschließlich des Lärmschutzwalls wird mit Gehölzen der PNV bepflanzt. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wird diese Grünfläche als Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Arten (HSE) beurteilt und geht mit dem Wertfaktor 2 in die Bilanzierung ein.
- Innerhalb des Wohngebietes sind 1.949 qm als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche wird nicht insgesamt versiegelt, so dass etwa 20 % als Verkehrsgrün verbleibt. Die offenen Bereiche sollen als Pflanzbeete angelegt werden, wobei je 50 qm versiegelter Straßenverkehrsfläche ein hochstämmiger Laubbäumen zu pflanzen ist. Somit wird der Straßenraum begrünt. Die unversiegelte Fläche der Verkehrsgrundstücke geht als Einzelbäume des Siedlungsbereichs (HE / Wertfaktor 2) in die anschließende Berechnung ein.

10.6. Abwägung

Die beschriebenen Eingriffe, die bei der Umsetzung der festgesetzten Planung entstehen, sind nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung stehen der Gemeinde Werpeloh zur Zeit andere Flächen mit gleich guten städtebaulichen Qualitäten und einer geringeren Eingriffsintensität nicht zur Verfügung.

Den Belangen der Wohnraumbeschaffung mit der dazugehörigen Erschließung und Versorgung der Bevölkerung wurde dabei Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Nutzungen und Maßnahmen mit dem Bestand verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen.

Hierfür wird das Modell des Nds. Städtetages (Zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung) angewendet, das in Abstimmung mit dem Nds.

Umwelt- und Sozialministerium erstellt wurde. Entsprechend dem Modell wird der Flächenwert der Biotoptypen (Eingriffsflächenwert) und der geplanten Nutzungen (Kompensationswert) ermittelt.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung gilt folgende Formel:

Flächengröße in ha x Wertfaktor (WF) = Flächenwert in Werteinheiten (WE)

10.7. Eingriffsbilanzierung

Die in der Bewertung des Plangebietes aufgeführten Biotoptypen werden mit Wertfaktoren entsprechend dem Bewertungsmodell belegt und daraus der Eingriffsflächenwert errechnet.

Bestandsbewertung:

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Mesophiles Grünland (GMF)	18.287 qm	3,0 WF	54.861 WE
Gesamtgröße	18.287 qm	Eingriffsflächenwert	54.861 WE

Die künftigen Nutzungen bzw. Biotoptypen werden entsprechend ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild mit Wertfaktoren nach dem Bewertungsmodell beurteilt. Die Summe der einzelnen Flächenwerte ergibt den Kompensationswert. Die Flächengrößen der künftigen Nutzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu konkretisieren.

Bewertung des Planzustandes:

Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Flächenwert
Wohnbaufläche/vers. (X)	6.075 qm	0,0 WF	0 WE
Wohnbaufläche/Gärten (PH)	9.114 qm	2,0 WF	18.228 WE
Verkehrsfläche/vers. (X)	1.559 qm	0,0 WF	0 WE
Verkehrsfl./Straßenbäume (HE)	390 qm	2,0 WF	780 WE
Grünfläche mit Lärmschutzwall bepflanzt (HSE)	1.149 qm	2,0 WF	2.298 WE
Plangebietsgröße	18.287 qm	Kompensationswert	21.306 WE

Nach Abzug des Kompensationswertes (21.306 WE) vom Eingriffsflächenwert (54.861 WE) verbleibt ein Kompensationsdefizit von 33.555 WE.

Die Eingriffe können durch die beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur teilweise kompensiert werden. 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.

10.8. Ersatzflächen

10.8.1. Beschreibung der Ersatzflächen

Ersatzfläche A

Die Ersatzfläche A liegt nordwestlich der Ortschaft Werpeloh und nördlich der Kreisstraße 114 (Werpeloh - Wipplingen) innerhalb des Schießplatzes der WTD 91 (siehe Anlage 3). Es handelt sich hierbei um das Flurstück 101/9 tlw. der Flur 2 in der Gemeinde Werpeloh, Gemarkung Werpeloh und umfaßt eine Größe von 2,43 ha. Die Fläche wird ackerbaulich genutzt. Sie wird von Waldflächen dreiseitig umgrenzt. Die Ersatzfläche A befindet sich in einem Übergangsbereich von Ackerflächen/Waldflächen.

Im Verfahren zur 68. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel wurde die Fläche A als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Ersatzfläche B

Für die weitere Kompensation der Eingriffe steht der Gemeinde Werpeloh eine Kompensationsfläche nordwestlich der Ortslage, am Rand eines größeren Waldbestandes "Hohenklinken" zur Verfügung. Die ca. 23,35 ha große Fläche liegt in der Gemarkung Werpeloh, Flur 9, Flurstück 9/2 (siehe Anlage 4).

Die Kompensationsfläche B setzt sich aus ca. 107.000 qm Nadelwald und ca. 1.300 qm jungen Eichenmischwald zusammen. Die restliche Fläche (ca. 126.500 qm) wird als Ackerfläche genutzt.

Die Ersatzfläche B ist im Ursprungsplan des Flächennutzungsplanes als „Wald“ dargestellt.

10.8.2. Bewertung der Ersatzfläche

Ersatzfläche A

Die Fläche A ist insgesamt 24.300 qm groß und wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Sie liegt im Übergangsbereich eines Waldgebietes zu wenig strukturierten Ackerflächen. Es steht ein sandiger Boden an, so dass diese Fläche als Sandacker (AS) gemäß dem niedersächsischen Kartierschlüssel für Biotoptypen mit dem Wertfaktor 1,0 bewertet wird. Es ergibt sich somit für die Ersatzfläche A ein Eingriffsflächenwert von insgesamt 24.300 WE.

Ersatzfläche B

Der Nadelwald ist Bestandteil des Waldes "Hohenklinken". Im Nordwesten befindet sich ein Nadelmischwald aus Fichten, Kiefern und Lärchen. In der restlichen Waldfläche dominiert die Kiefer in der Baumschicht. Daneben kommen vor allem am Waldrand Birken und einzelne Eichen vor. Der Wald ist ca. 30 - 40 Jahre alt. Die Krautschicht setzt sich u.a. aus Lerchensporn, Gemeiner Wurmfarne, Pfeifengras und Drahtschmiele zusammen. Im Südosten der Waldfläche ist ein kleiner Teilbereich als Pionierwald aus Eichen und Faulbaum ausgebildet. Der Wald besteht aus jungen Bäumen bzw. Sträuchern von Eichen, Faulbaum sowie einigen Kiefern. In der Krautschicht kommt u.a. Drahtschmiele, Besenheide und Blaubeeren vor.

Die restliche Fläche wird als Acker genutzt. Sie befindet sich zwischen dem Wald und der Straße "Hinter Hohenklinken".

Im Norden der Kompensationsfläche befinden sich weitere Waldflächen. Im Westen liegen Ackerflächen. Südlich hinter der Straße "Hinter Hohenklinken" liegen Ackerflächen und ein kleinerer Kiefernwald. Im Südwesten schließen sich Grünlandflächen an. Im Osten befindet sich eine weitere Straße mit dahinter liegenden Kiefernwald und Ackerflächen.

Für die Kompensation der Eingriffe aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp, III. Erweiterung“ wird ein Teilfläche des Ackers (AS) verwendet. Diese wird mit dem Wertfaktor 1 eingestuft.

10.8.3. Beschreibung und Bewertung der Maßnahmen zur Aufwertung der Fläche

Ersatzfläche A

An die Ersatzfläche A grenzt mehrseitig eine große Waldfläche an. Dieser Wald stellt sich ausschließlich als Nadelforst ohne Waldrand dar. Um einerseits einen Schutzmantel für die Waldflächen zu bilden, als auch selbst ein wertvolles Biotop anzulegen wird entlang dem Nadelforst in einer Breite von 10 m einen mehrschichtiger Waldrand entwickelt. Dieser Waldrand soll aus Gehölzen der PNV angelegt werden und sich aus einem Baum-,

Strauch- und Saummantel zusammensetzen. Die Artenzusammensetzung soll dem trockenen Standort entsprechen. Mit der Anlegung eines naturnahen Waldrandes erhöhen sich die Wechselwirkungen zwischen der Freifläche und den Wäldern: Naturnahe Waldränder stellen artenreiche Lebensräume im Naturgefüge dar. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung geht dieses Biotop als Waldrand magerer, basenarmer Standorte (WRA / Wertfaktor 4) ein. Entlang des Feldweges 'Am Großen Sand' soll auf der Ersatzfläche ein 10 m breiter Gehölzstreifen aus Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation angelegt werden. Dieser Gehölzstreifen soll sich mehrschichtig zonieren und die Ersatzfläche von den nordöstlich angrenzenden Ackerflächen abgrenzen. Mit den umliegenden Freiflächen wird die künftige Hecke in Beziehung treten, so daß sie langfristig als neuangelegte Feldhecke (HFN / Wertfaktor 2) einen besonderen Wert einnimmt. Die Restfläche der Fläche A soll sich als Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT / Wertfaktor 3) entwickeln. Die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche wird eingestellt. Somit finden künftig keine Beeinträchtigungen durch Bearbeitung, Düngerzufuhr und Pestizideinsatz statt. Das Arteninventar wird sich langfristig entsprechend dem Standort entwickeln. Durch die besonders geschützte und abgeschirmte Lage wird diese Freifläche als Wildäsungsfläche und Waldlichtungsflur besonders wertvoll. Um auf Dauer zumindest Teilflächen von Gebüsch freizuhalten müssen diese Flächen jährlich gemäht werden.

Die Ersatzfläche A wird im Ist-Zustand (Eingriffsflächenwert) mit insgesamt 24.300 WE beurteilt. Mit Durchführung der vorgenannten Maßnahmen wird auf der Ersatzfläche ein Kompensationswert von 75.100 WE erzielt. Nach Abzug des Kompensationswertes vom Eingriffsflächenwert verbleibt innerhalb der Ersatzfläche A insgesamt ein Kompensationspositiv von 50.800 WE. Hier von sind jedoch bereits 37.200 WE als Ersatzmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 14 „Steinkamp, II. Erweiterung“ zugeordnet. Es verbleibt somit für den Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp, III. Erweiterung“ ein Kompensationspositiv von 13.600 WE.

Ersatzfläche B

Das Entwicklungsziel der Ersatzfläche B ist ein Laubwald aus standortgerechten, heimischen Arten. Der Laubwald bildet künftig ein naturnahes Biotop, das im direkten Biotopverbund mit dem bereits vorhandenen Wald "Hohenklinken" steht. Durch die Maßnahme werden der Boden und das anstehende Grundwasser entlastet. Es findet keine Schadstoffbelastung mehr statt. Der Boden ist durchlüftungsfähig, da er nicht mehr mit schweren Maschinen verdichtet wird. Das Landschaftsbild wird durch die Anpflanzung mit Laubbäumen aufgewertet. Das Klima und die Luftsituation werden durch den entstehenden Wald (Frischlufterzeugung, Luftfilterung) verbessert.

Im künftigen Zustand wird der naturnahe Laubwald als Laubforst aus einheimischen Arten (WXH) mit dem Wertfaktor 3 beurteilt.

10.9. Bilanzierung und Schlußbetrachtung

Die Gemeinde Werpeloh ist Träger der Maßnahme und wird die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen auf den gemeindeeigenen Flächen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchführen und sicherstellen. Die Kompensations- und Ersatzmaßnahmen werden hierbei spätestens in der auf die Erschließung folgenden Vegetationsperiode erfolgen.

Im Bereich des Wohnbaugebietes „Steinkamp, III. Erweiterung“ wurde ein Kompensationsdefizit von 32.406 WE ermittelt. Nach Abzug des Kompensationspositiv aus der Ersatzfläche A in Höhe von 13.600 WE verbleibt ein Restdefizit von 19.955 WE.

Hierfür werden aus der Ersatzfläche B 9.978 qm mit einem Aufwertungsfaktor von 2 WF zugeordnet und in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geht die Gemeinde Werpeloh davon aus, daß die durch den Bebauungsplan Nr. 15 vorbereiteten Eingriffe in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt, soweit wie möglich, ausgeglichen sind. Somit ist den Belangen von Natur und Landschaft gemäß § 1 (5) Ziffer 7 BauGB entsprochen.

10.10. Umweltverträglichkeit der geplanten Nutzung

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich der bebauten Ortslage von Werpeloh werden als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Insofern wird sich eine Belastung der Umwelt, insbesondere der angrenzenden Fläche des Außenbereiches durch Staub- und Lärmimmissionen im geringen Umfang ergeben. Diese negativen Einflüsse auf die Umwelt werden als zumutbar eingestuft, da sie nur in einem vertretbaren Rahmen auftreten. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind bereits unter Punkt 10.1. - 10.9. dargelegt.

11. Städtebauliche Werte

11.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Bruttobaulandfläche	1,8287 ha	=	100 %
Verkehrsflächen	0,1949 ha	=	10,7 %
Fläche für Anpflanzungen	0,1171 ha	=	6,3 %
Nettobauland	1,5789 ha	=	83,0 %

max. Grundrißfläche

$$\text{WA GRZ (0,4)} \times 15.189 \text{ qm} = 6.076 \text{ qm}$$

max. Geschoßfläche

$$\text{WA GFZ (0,6)} \times 15.189 \text{ qm} = 9.113 \text{ qm}$$

erforderlicher Kinderspielplatz

(2 % der max. Geschoßfläche) 182 qm

11.2. 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. 1.949 qm x 75,-- DM 146.175,-- DM

davon zu Lasten der Gemeinde 10 %

14.617,50 DM

b) Schmutzwasserkanalisation

ca. 170 lfdm x 190,-- DM 32.300,-- DM

(Haushalt der Samtgemeinde Sögel)

c) Oberflächenentwässerung		
ca. 170 qm x 225,-- DM	38.250,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 50 %		19.125,00 DM
d) Anpflanzungen und Lärmschutzwall		
ca. 1149 qm x 15,-- DM	17.235,-- DM	
davon zu Lasten der Gemeinde 10 %		1.723,50 DM
Der Gemeinde Werpeloh voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca.		35.466,00 DM
		=====

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

12. Hinweise

12.1. 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 NDSchG).

12.3. Naturschutz und Landschaftspflege

Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist aus der 68. und 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel entwickelt worden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Werpeloh hinsichtlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind auf der Grundlage des v. g. Beitrages getroffen worden.

12.4. Anbaubeschränkungen

Entlang der Landesstraße L 51 sind die Anbaubeschränkungen gemäß § 24 NStrG zu beachten:

- 20 m Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG und
- 40 m Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG.

13. Bearbeitung

Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Steinkamp, III. Erweiterung" der Gemeinde Werpeloh wurden ausgearbeitet von der

Samtgemeinde Sögel

Der Samtgemeindedirektor
Clemens-August-Straße 39
49751 Sögel

14. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

15. Beteiligung der Bürger

Gemäß § 3 (1) BauGB hat die Gemeinde Werpeloh 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 Werpeloh legte den Entwurf des Bebauungsplanes mit Entwurfsbegründung nebst 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.

16. Verfahrensvermerk

Landkreis Emsland

Verfügung vom 02.08.2001

Der geplante Lärmschutzwall entlang der Landesstraße 51 wird nunmehr mit dem Wertfaktor 2 bewertet. Bei der Bestandsbewertung wurde ein Wertfaktor von 3,0 vorgegeben, so dass gegenüber dem Planzustand eine Flächenaufwertung nicht erfolgt. Bei der Bilanzierung ergibt sich daher ein Kompensationsdefizit von 33.555 WE, welches durch Maßnahmen im Bereich der Ersatzflächen A und B ausgeglichen werden kann.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung wie in der Verfügung angegeben berücksichtigt.

Wasserverband Hümmling

Stellungnahme vom 06.08.2001

Die dargelegten Auflagen und Hinweise bezüglich der Versorgungsleitungen einschließlich der Hauptversorgungsleitung im Bereich des geplanten Lärmschutzwalles werden bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems

Stellungnahme vom 26.07.2001

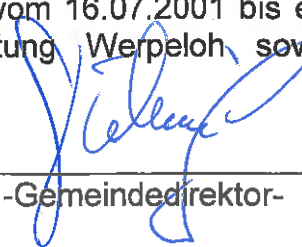
Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15 bereits dargelegt wurde, ist bei den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben eine Erweiterung der Tierhaltung auszuschließen. Darüber hinaus sind Stallanlagen südlich des Plangebietes zur Zeit nicht geplant. Die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die vorgelegte Planung nicht erschwert.

Die Hinweise bezüglich der Ersatzaufforstung wurden zur Kenntnis genommen.

17. Verfahrensvermerk

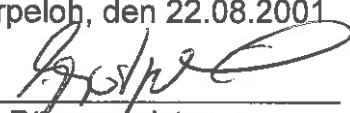
Die Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 in der Zeit vom 16.07.2001 bis einschließlich 16.08.2001 öffentlich im Büro der Gemeindeverwaltung Werpeloh sowie bei der Samtgemeindeverwaltung in Sögel ausgelegt.

Werpeloh, den 28.12.2001


-Gemeindedirektor-

Diese Begründung nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung war zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp, III. Erweiterung“ Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 22.08.2001.

Werpeloh, den 22.08.2001


- Bürgermeister -

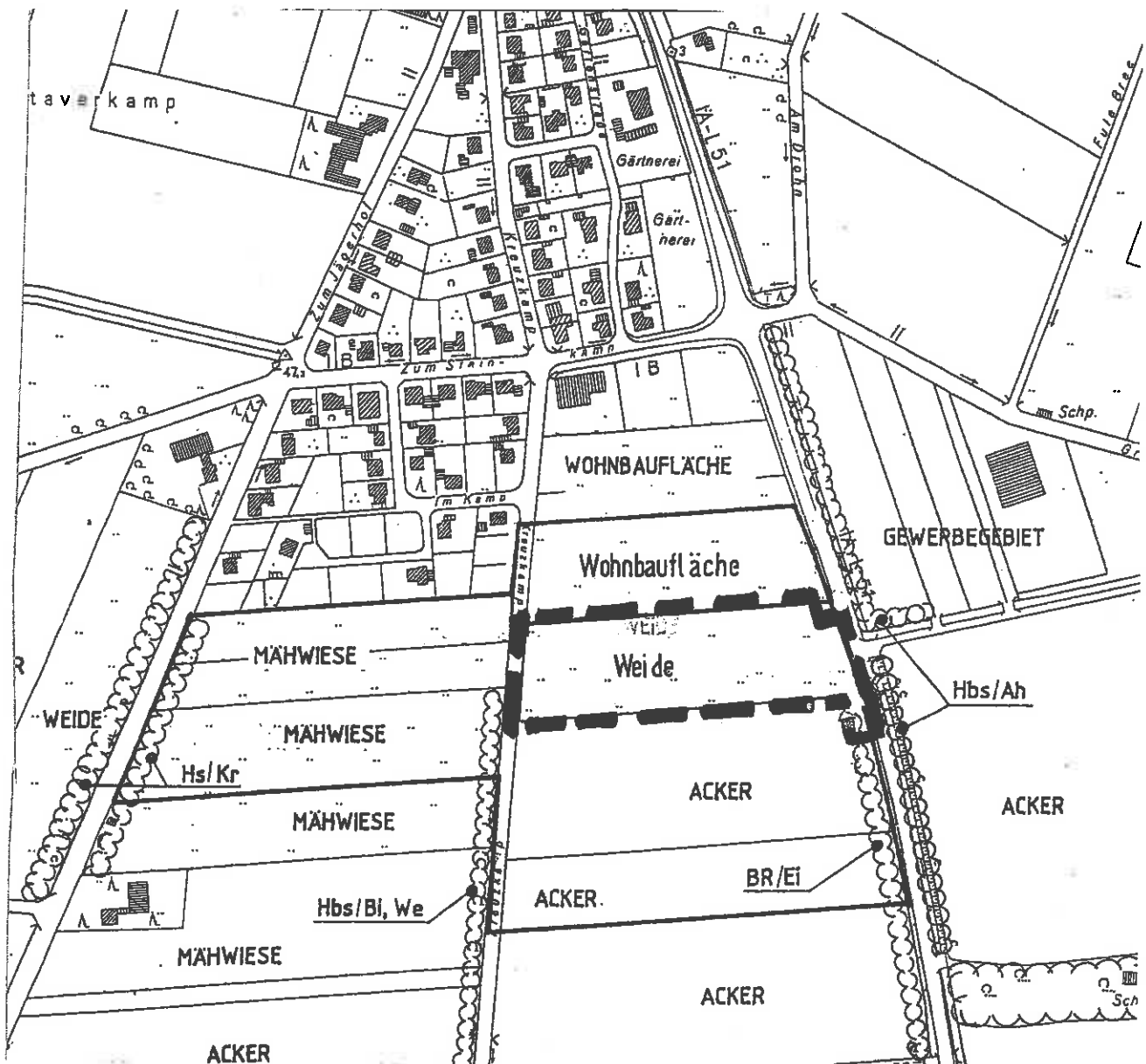



- Gemeindedirektor -

Anlage 1

Plangebiet -Bestandsaufnahme-

M 1 : 5.000



Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe	BG
Einzelbaum	BR
Sträucher	EB
	S

Hauptbestandsbildner:

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

Anlage 2

Vegetationsaufnahme Weide -Plangebiet-

Aufnahmedatum: 25.07.97

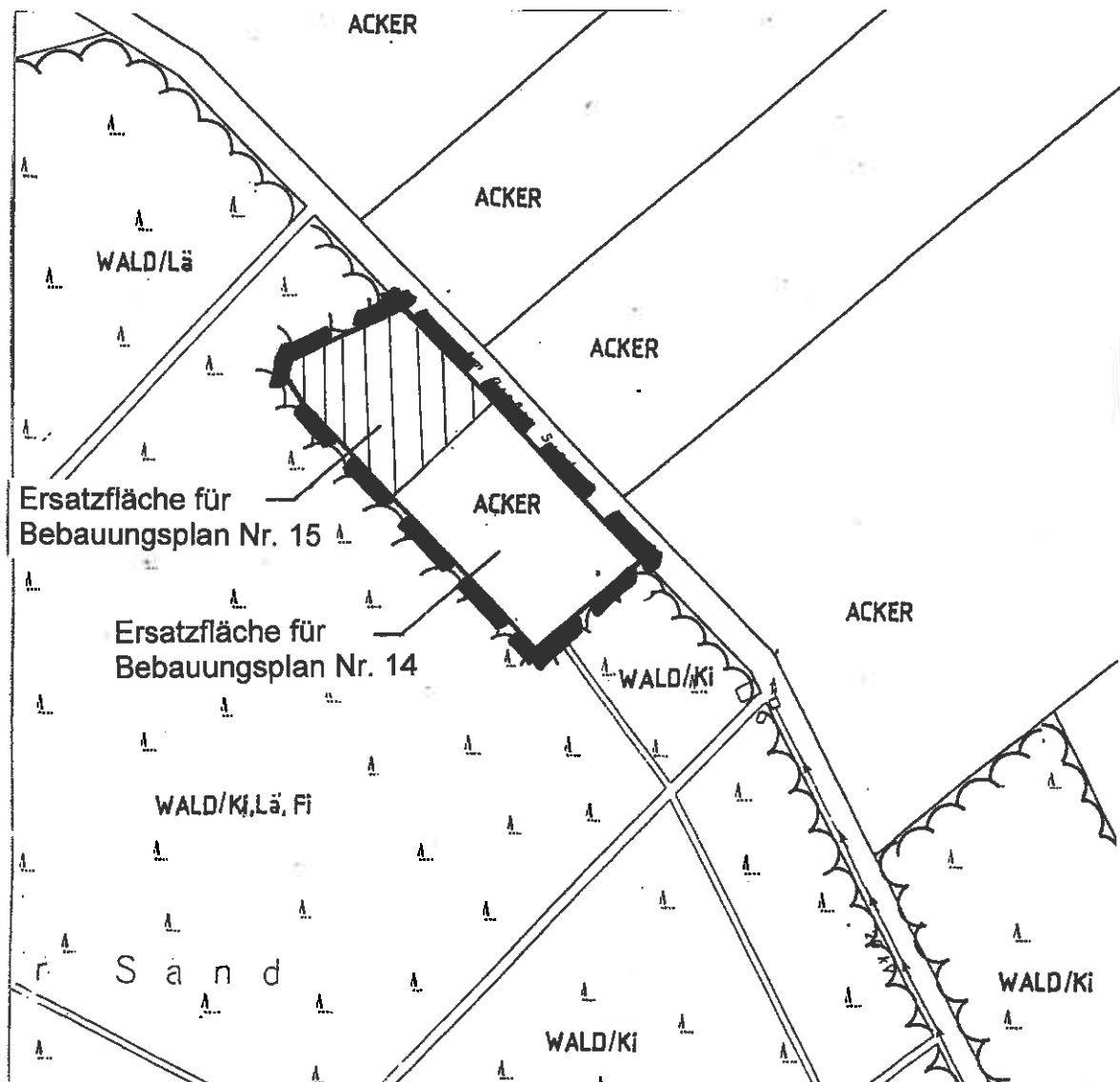
<u>Gräser:</u>	Rotes Straußgras	-	Agrostis capillaris*
	Gemeine Quecke	-	Elymus repens
	Weiches Honiggras	-	Holcus mollis*
	Deutsches Weidelgras	-	Lolium perenne*
<u>Kräuter:</u>	Schafgarbe	-	Achillea millefolium
	Viermänniges Hornkraut	-	Cerastium diffusum
	Ackerkratzdistel	-	Cirsium arvense*
	Gundermann	-	Glechoma hederacea
	Breitwegerich	-	Plantago major
	Gänse-Fingerkraut	-	Potentilla anserina
	Kriechender Hahnenfuß	-	Ranunculus repens
	Löwenzahn	-	Taraxacum officinale
	Weißklee	-	Trifolium repens*

(*) Hauptbestandsbildner

Anlage 3

Ersatzfläche A -Bestandsaufnahme-

M 1 : 5.000



Legende:

Feldhecke

Hb	Bäume
Hs	Sträucher
Hbs	Bäume u. Sträucher

Feldgehölze:

Wallhecke

WHb
WHs
WHbs

Baumgruppe

Baumreihe

Einzelbaum

Sträucher

BG

BR

EB

S

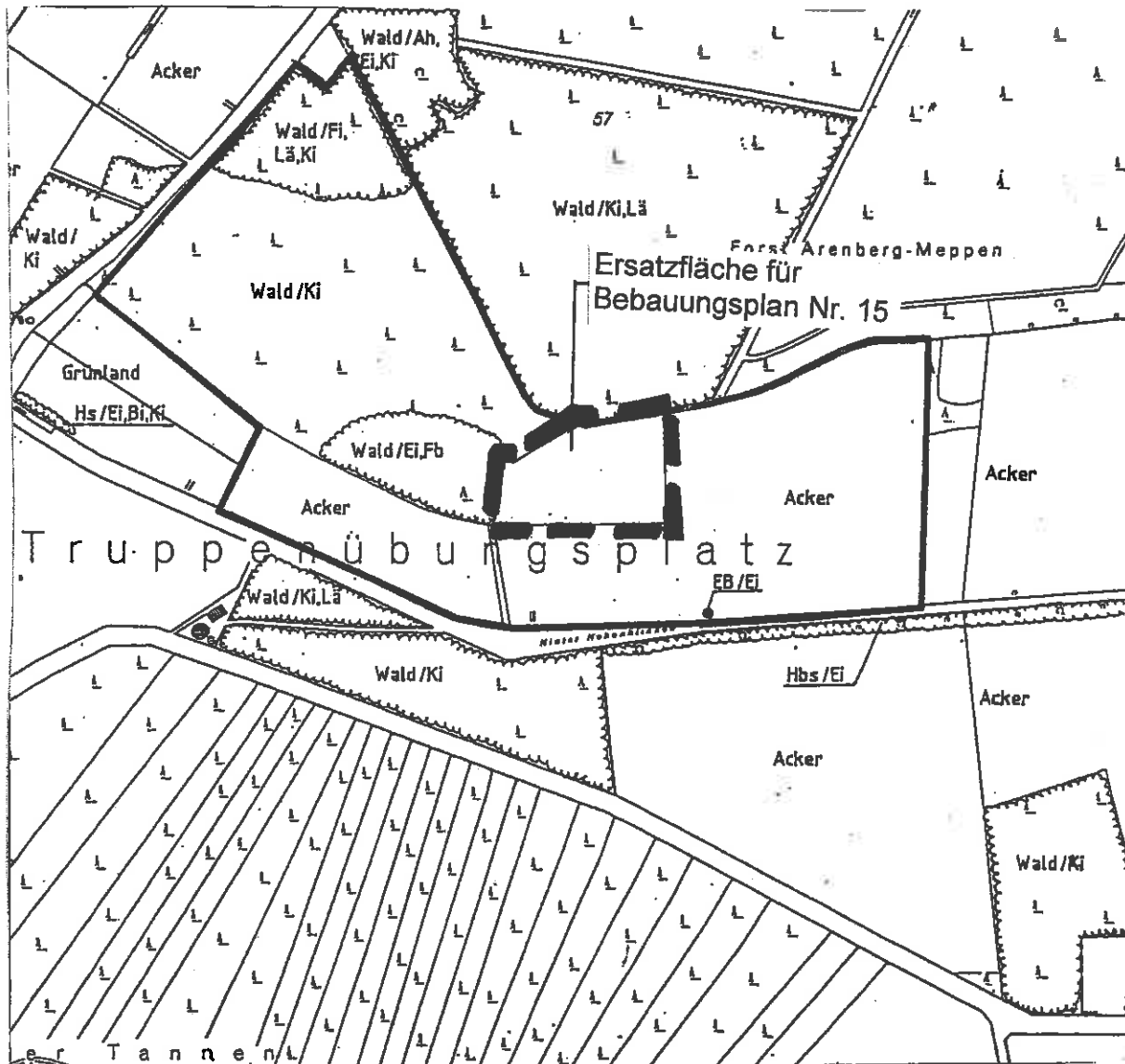
Hauptbestandsbildner:

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

Anlage 4

Ersatzfläche B -Bestandsaufnahme-

M 1 : 5.000



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		

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

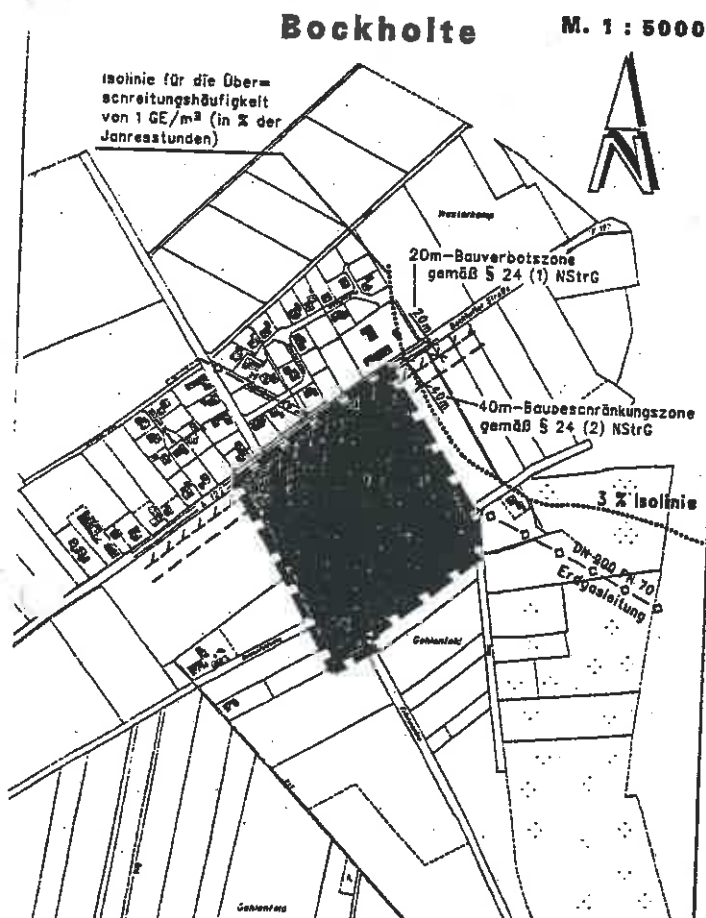
Werlte, 17.01.2002

GEMEINDE WERLTE
Der Gemeindedirektor

79 Bekanntmachung der 78. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Werlte

Die Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, hat mit Verfügung vom 06.09.2001, Az.: 204.13-21101-54057, die vom Rat der Samtgemeinde Werlte am 12.06.2001 beschlossene 78. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) mit Maßgabe genehmigt. Der Rat der Samtgemeinde Werlte ist dieser Maßgabe in seiner Sitzung am 13.12.2001 beigetreten.

Der Geltungsbereich dieser Flächennutzungsplanänderung ist in dem nachstehenden Übersichtsplan dargestellt.



Mit dieser Bekanntmachung ist die 78. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam geworden.

Die 78. Flächennutzungsplanänderung nebst Erläuterungsbericht liegt ab sofort unbefristet während der Dienststunden im Rathaus der Samtgemeinde Werlte, Zimmer 14, Marktstr. 1, 49757 Werlte, zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 u. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung sind unbeachtlich, wenn die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften nicht innerhalb eines Jahres und der Mangel der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Samtgemeinde Werlte, Marktstr. 1, 49757 Werlte, geltend gemacht worden ist.

Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

Werlte, 14.01.2002

SAMTGEMEINDE WERLTE
Der Samtgemeindebürgermeister

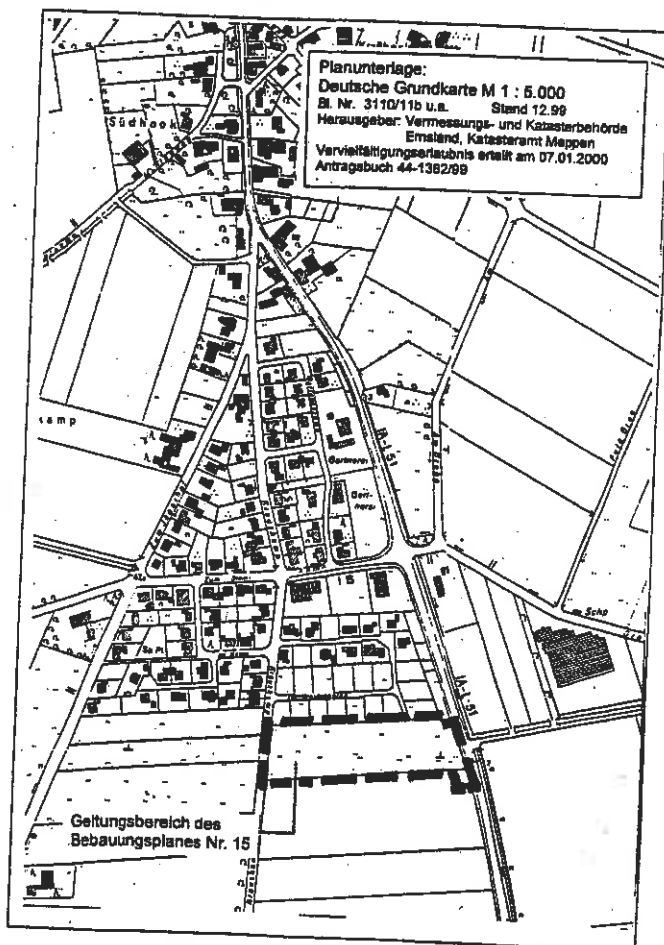
80 Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp – III. Erweiterung –“ nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 22.08.2001 den Bebauungsplan Nr. 15 „Steinkamp, - III. Erweiterung –“ nebst Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Steinkamp, - III. Erweiterung –“ nebst örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan

M 1 : 5.000



Der Bebauungsplan liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung bei der Gemeinde Werpeloh, Am Brink 6, 49751 Werpeloh, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung wird der Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften 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 Werpeloh geltend gemacht werden.

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

Werpeloh, 09.01.2002

GEMEINDE WERPELOH
Der Gemeindedirektor

81 I. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen im Landkreis Emsland für das Haushaltsjahr 2001 vom 05.12.2001

Aufgrund der Satzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen vom 23.06.1950 in der Fassung vom 28.11.1980 und des Zweckverbandsgesetzes vom 07.06.1939 in Verbindung mit den §§ 84 ff. der Nds. Gemeindeordnung wird gemäß Beratung und Beschluss des Verbandsausschusses vom 26.11.2001 für das Haushaltsjahr 2001 folgende I. Nachtragshaushaltssatzung erlassen:

Mit dem I. Nachtragshaushaltsplan werden

	erhöht um	vermin- dert um	und damit der Gesamtbetrag des Haus- haltsplanes einschließlich der Nachträge	
	DM	DM	gegenüber bisher	nunmehr festgesetzt auf
	DM	DM	DM	DM
a) im Verwaltungshaushalt				
die Einnahmen	0	200.000	4.062.000	3.862.000
die Ausgaben	0	200.000	4.062.000	3.862.000
b) im Vermögenshaushalt				
die Einnahmen	21.000	0	325.000	346.000
die Ausgaben	21.000	0	325.000	346.000

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite aufgenommen werden dürfen, wird gegenüber dem bisherigen Höchstbetrag nicht verändert.

Meppen, 05.12.2001

BODENKULTURZWECKVERBAND MEPPEN

Droste
Geschäftsführer

Möllering
Verbandsvorsteher

Genehmigung

Hiermit genehmige ich gem. § 94 Abs. 2 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in Verbindung mit § 6 Abs. 1 des Zweckverbandsgesetzes in den zurzeit gültigen Fassungen, die I. Nachtragshaushaltssatzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen für das Haushaltsjahr 2001 vom 05.12.2001 hinsichtlich des § 4.

Meppen, 12.12.2001

LANDKREIS EMSLAND
Der Landrat
Kämmerei – 202-15-2/10
Im Auftrag
Honnigfort

2. Bekanntmachung der I. Nachtragshaushaltssatzung
Die vorstehende Nachtragshaushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2001 wird öffentlich bekannt gemacht.

Der Nachtragshaushaltsplan mit seinen Anlagen liegt nach § 86 Abs. 2 Satz 3 NGO in der Zeit vom 01.02.2002 bis zum 11.02.2002 in der Geschäftsstelle im Kreishaus in Meppen, Ordeniederung 1, Zimmer 526, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Meppen, 22.01.2002

BODENKULTURZWECKVERBAND MEPPEN
Der Geschäftsführer

82 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen im Landkreis Emsland für das Haushaltsjahr 2002 vom 05.12.2001

Aufgrund der Satzung des Bodenkulturzweckverbandes Meppen vom 23.06.1950 in der Fassung vom 28.11.1980 und des Zweckverbandsgesetzes vom 07.06.1939 und aufgrund des § 84. der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Ausschuss des Bodenkulturzweckverbandes Meppen in der Sitzung am 26.11.2001 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2002 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2002 wird

im Verwaltungshaushalt	
in der Einnahme auf	2.108.300 €
in der Ausgabe auf	2.108.300 €

im Vermögenshaushalt	
in der Einnahme auf	173.000 €
in der Ausgabe auf	173.000 €

festgesetzt.

§ 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen werden nicht veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem Kassenkredite im Haushaltsjahr 2002 zur rechtzeitigen Leistung von Ausgaben in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 375.000 € festgesetzt.