

Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



49751 Sögel

Ludmillenhof

☎ Vermittlung: (05952) 206-0

☎ Durchwahl: (05952) 206-146

Telefax: (05952) 206-606

Internet: www.soegel.de

Auskunft erteilt: Robin

Zimmer-Nr.: 46

E-Mail: robin@soegel.de

Datum: 11.04.2019

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 37 „Eisten I“, 1. Änderung der Gemeinde Sögel;

Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und 3 Abs. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 04.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“, 1. Änderung liegt im Osten des Ortsteiles Eisten der Gemeinde Sögel zwischen den Gemeindestraßen „Moorweg“ und „Lahner Straße“.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1 : 5.000).

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“, 1. Änderung und die Begründung liegen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

22.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019

bei der Gemeindeverwaltung Sögel, Fachbereich Bauwesen, Flur im I. OG, Ludmillenhof, 49751 Sögel öffentlich aus.

-2-

Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und zur Planung äußern.

Darüber hinaus können während dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 37 unberücksichtigt bleiben.

Ich weise daraufhin, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen sind. Diese sind im Internet unter „<http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen>“ veröffentlicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wigbers

Aushang: 22.04.2019
Abnahme: 22.05.2019

Gemeinde Sögel

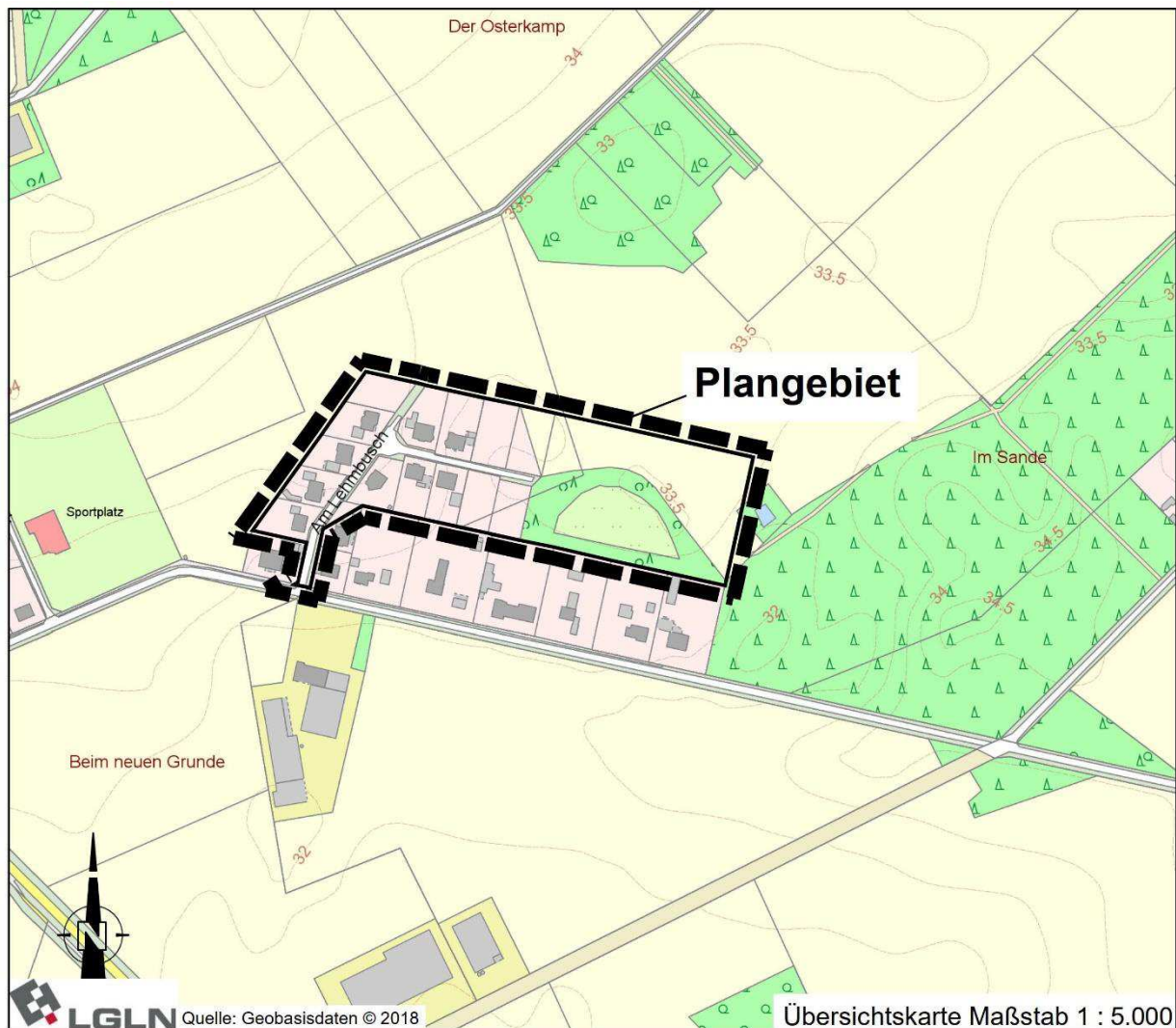


Bebauungsplan Nr. 37

"Eisten I" 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Satzung



Samtgemeinde Sögel
Fachbereich Bauwesen
Ludmillenhof
49751 Sögel

ENTWURF

Stand: 11.04.2019

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3, der §§ 10, 13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) sowie der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Rat der Gemeinde Sögel die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 "Eisten I", bestehend aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den ____ . ____ . _____

Bürgermeisterin

Gemeindedirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“ entspricht dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“, der seit dem 29.12.1995 in Kraft ist. Die Lage des Geltungsbereiches geht aus dem Lageplan auf dem Deckblatt hervor.

- 2 Sparrenanschnittspunkt
Die textliche Festsetzung Nr. 2 „Sparrenanschnittpunkt“ des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 wird aufgehoben.

- 3 Dachformen
Die örtliche Bauvorschrift (gestalterische Festsetzung) Nr. 1 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 wird aufgehoben.

- 4 Dachneigungen
Die örtliche Bauvorschrift (gestalterische Festsetzung) Nr. 2 des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 wird aufgehoben.

- 5 Übrige Festsetzungen und Hinweise
Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“ bleiben unberührt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am _____._____._____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“ beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den _____._____._____

Gemeindedirektor

Planverfasser

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der
Samtgemeinde Sögel
Fachbereich Bauwesen

Sögel, den _____._____._____

Gemeindedirektor

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am _____._____._____ dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____._____._____ ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 und der Begründung haben gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____._____ bis _____._____._____ öffentlich ausgelegen. Den von dieser Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom _____._____._____ nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben .

Sögel, den ____ . ____ . ____

Gemeindedirektor

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am ____ . ____ . ____ als Sitzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den ____ . ____ . ____

Gemeindedirektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ____ . ____ . ____ im Amtsblatt Nr. ____ für den Landkreis Emsland bekanntgemacht worden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist damit am ____ . ____ . ____ in Kraft getreten.

Sögel, den ____ . ____ . ____

Gemeindedirektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den ____ . ____ . ____

Gemeindedirektor

Mängel in der Abwägung

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den ____ . ____ . ____

Gemeindedirektor

Gemeinde Sögel

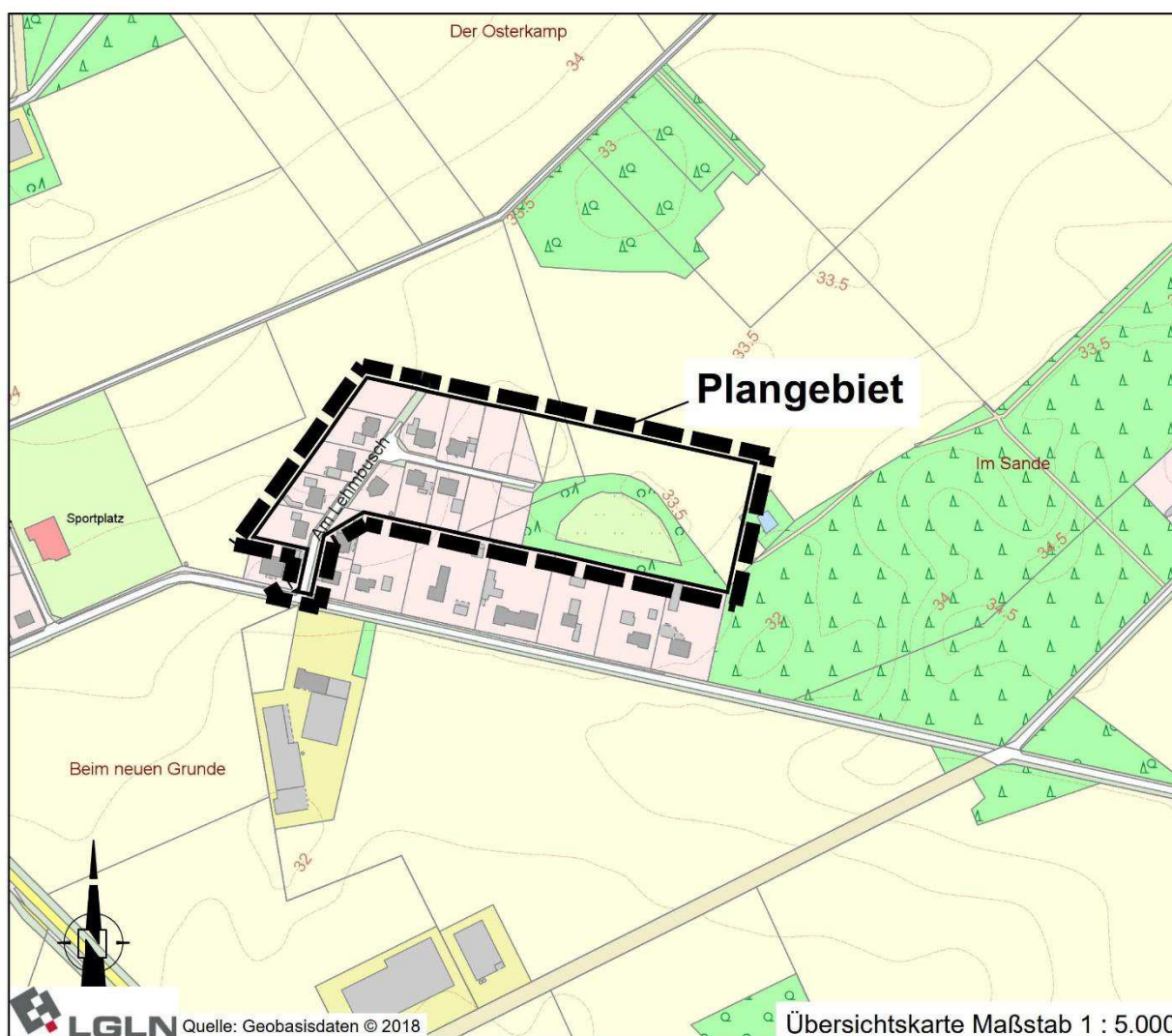


Bebauungsplan Nr. 37

"Eisten I" 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Begründung



Samtgemeinde Sögel
Fachbereich Bauwesen
Ludmillenhof
49751 Sögel

ENTWURF

Stand: 11.02.2019

Inhaltsverzeichnis

1	PLANGEBIET	3
2	PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
3	BESTEHENDE UND GEPLANTE FESTSETZUNGEN	3
3.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
3.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR DACHFORM UND ZUR DACHNEIGUNG GEM. § 84 NBAUO ...	4
3.3	ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE	5
4	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
5	VERFAHREN	6
5.1	BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (TÖB).....	6
5.2	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	6
5.3	SATZUNGSBESCHLUSS	6

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planauszug aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 „Eisten I“	4
--	---

1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Eisten I“ liegt im Osten des Ortsteiles Eisten der Gemeinde Sögel zwischen den Gemeindestraßen „Moorweg“ und „Lahner Straße“. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 entspricht dem Plangebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37, der seit dem 29.12.1995 in Kraft ist. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Übersichtskarte auf dem Deckblatt und der Abbildung 1.

2 Planungserfordernis und Ziele

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit Hilfe dieser Bebauungsplanänderung möchte die Gemeinde Sögel den Bauherren und Architekten insbesondere im Hinblick auf durchaus wünschenswerte neue Hausbauformen mehr Spielraum geben, vor allem beim Um- und Ausbau bestehender Gebäudesubstanz, aber auch bei Neuansiedlungen auf den noch unbebauten Grundstücken.

Aus diesem Grunde müssen die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 2 „Sparrenanschnittspunkt“ und die beiden gestalterischen Festsetzungen Nr. 1 „Dachform“ und Nr. 2 „Dachneigung“ im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1995 aufgehoben werden, weil diese bei der Planung besonderer Hausbauformen nicht immer eingehalten werden können. Ziel ist es, Planungswilligen und ihren Architekten weitere gestalterische Freiheiten zu geben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im weiteren Verfahren erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

3 Bestehende und geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Überplanung des im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) dar. Die im Bebauungsplan Nr. 37 für das Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Entsprechend bleiben für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung der Sockelhöhe (SH - Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses) mit maximal 0,5 m über der Oberkante der Straße bleibt ebenfalls unverändert erhalten, da mit Hilfe dieser Festsetzung sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt wird.

Durch die Festsetzung der GRZ und der Zahl der Vollgeschosse ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (3) BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

Die offene Bauweise bleibt, wie bisher, auf die Errichtung von Einzelhäusern beschränkt.

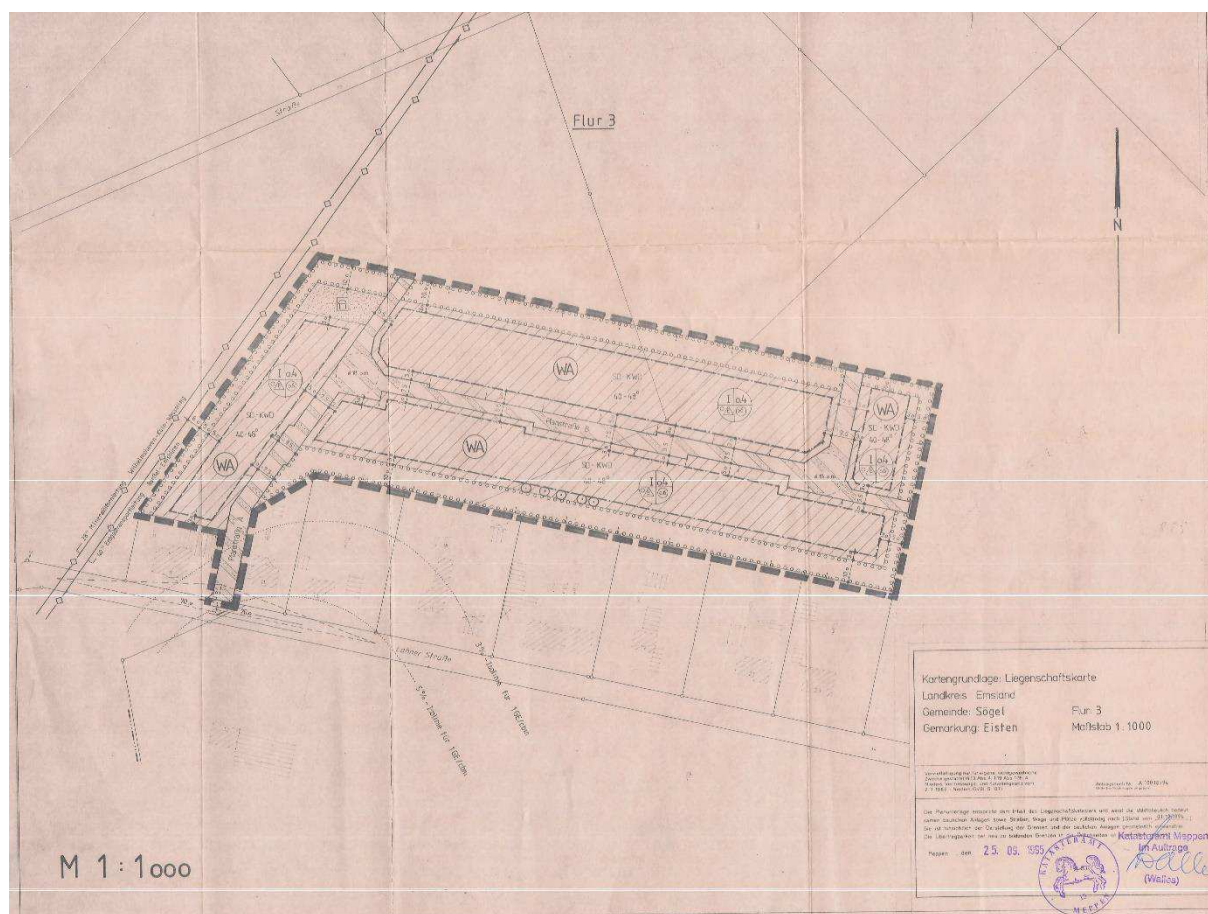


Abbildung 1: Planansatz aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 „Eisten I“

3.2 Örtliche Bauvorschriften zur Dachform und zur Dachneigung gem. § 84 NBauO

Nach den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 sind die Dächer im Plangebiet als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung von 40° bis 48° auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Garagen im Sinne des § 12 BauNVO (bis 30 qm) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Diese können mit einem Flachdach oder in der gleichen Dachform wie die Hauptgebäude errichtet werden.

Wie bereits beschrieben, möchte die Gemeinde den Gestaltungsspielraum für Bauwillige jedoch ausweiten, indem sie die bisherigen örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 „Dachform“ und Nr. 2 „Dachneigung“ aufhebt. Nach Auffassung der Gemeinde ist eine ausreichende Anpassung an die örtliche Baustruktur durch diese Aufhebung immer noch gewährleistet.

3.3 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 37 bleiben durch die vorliegende 1. Änderung unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In die Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst mit ca. 28.172 qm den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, innerhalb dessen ein allgemeines Wohngebiet mit einer Größe von ca. 18.039 qm ausgewiesen wurde.

Im vorliegenden Fall werden lediglich die textliche Festsetzung Nr. 2 „Sparrenanschnittspunkt“ und die beiden öffentlichen Bauvorschriften Nr. 1 und 2 aufgehoben. Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet bleiben unverändert. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unberührt. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Änderung somit nicht zu erwarten. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 37 nicht geändert. Damit bleiben das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 37 unberührt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall bei einer maximalen Grundfläche von ca. 7.216 qm unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Insgesamt sind daher nachteilige Umweltauswirkungen, die über die bisher in diesem Bereich möglichen Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Als öffentliche Belange sind lediglich die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung betroffen. Diese Belange werden bei dieser Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

5 Verfahren

5.1 Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgt durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

5.2 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom _____._____ bis einschließlich _____._____ öffentlich im Rathaus Sögel (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

5.3 Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom _____._____.

Sögel, den _____._____

Bürgermeisterin

Gemeindedirektor