

Gemeinde Werpeloh

Der Bürgermeister

Gemeinde Werpeloh - Am Brink 6 - 49751 Werpeloh

49751 Werpeloh

Am Brink 6

Telefon 05952/2990

Datum: 29.10.2020

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh

Bebauungsplan Nr. 25 „Klinkenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie 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 Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 05.08.2020 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 25 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Werpeloh ca. 50 m westlich der Hauptstraße (L 51) und wird im Süden durch die „Klinkenstraße“ begrenzt.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1:2.500).

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ 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

09.11.2020 bis einschließlich 09.12.2020

(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Fachbereich Bauwesen, Flur im I. OG, Ludmillenhof, 49751 Sögel und bei der Gemeindeverwaltung Werpeloh, Am Brink 6, 49751 Werpeloh zu den dortigen Dienstzeiten öffentlich aus.

Während dieser Auslegungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des einfachen Bebauungsplanes 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 auszuliegenden 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.

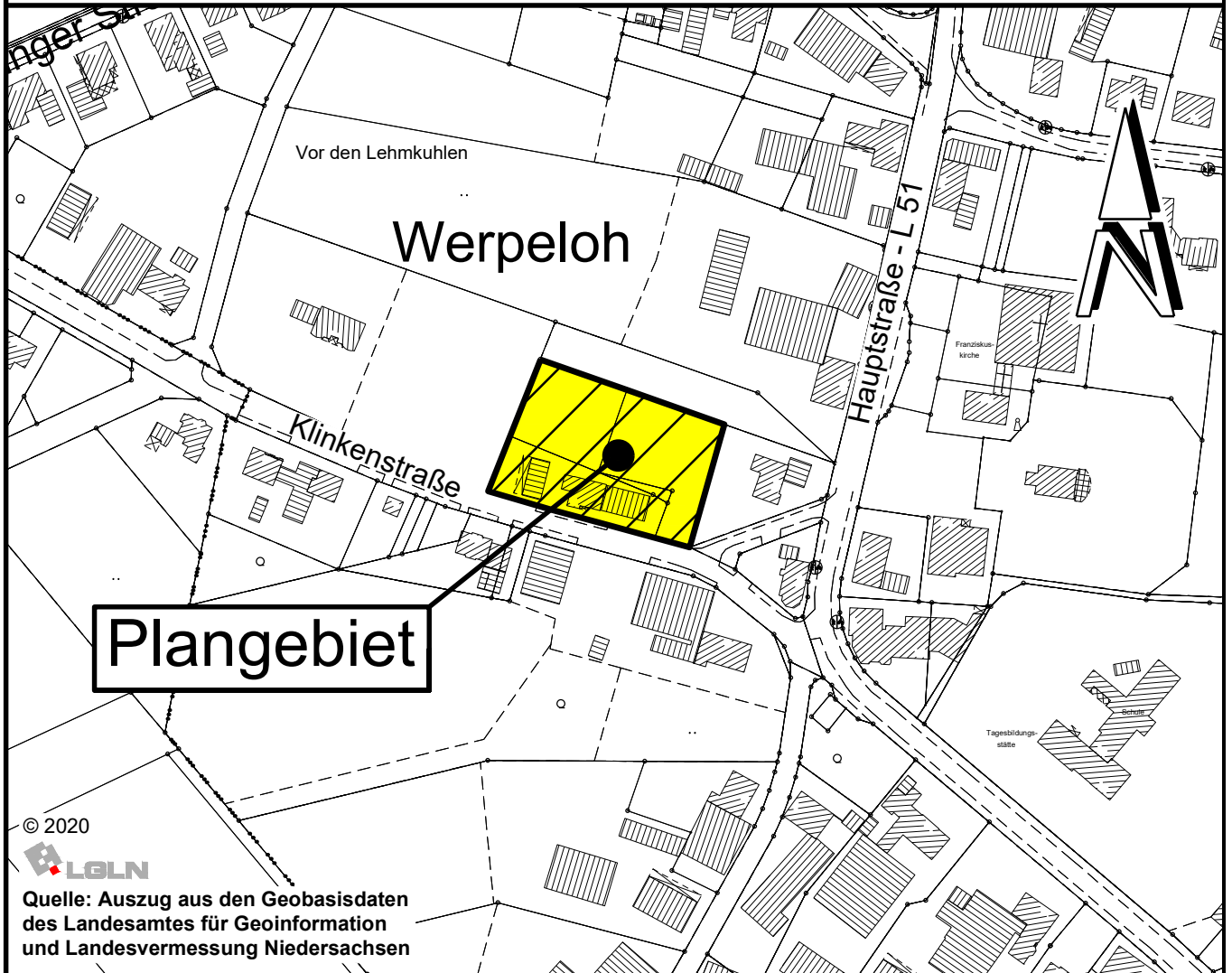
Der Gemeindedirektor

gez. Sievers

Aushang: 29.10.2020
Abnahme: 10.12.2020

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 2500



© 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen



Gemeinde Werpeloh

Am Brink 6

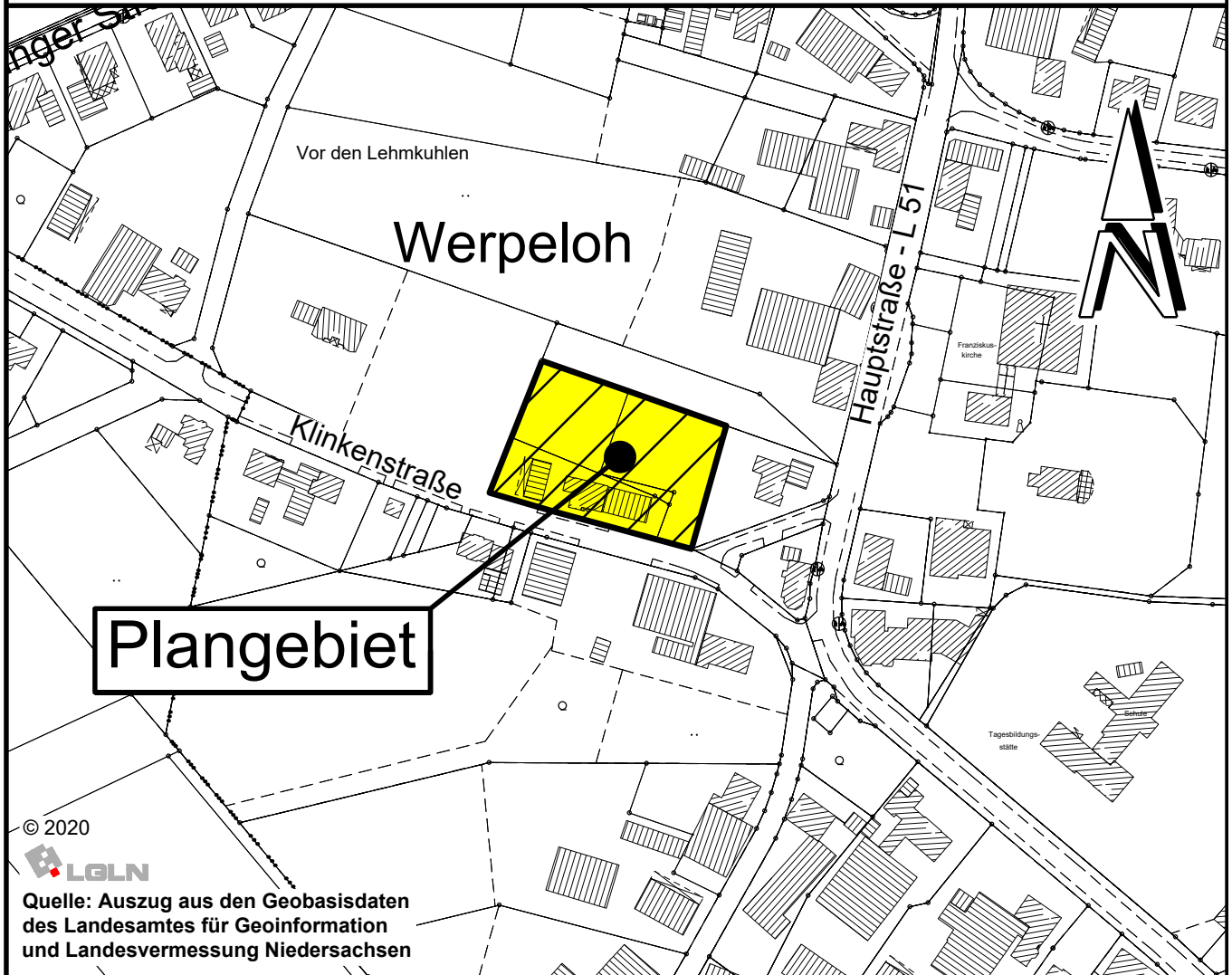
49751 Werpeloh

Stand: 29.09.2020

Einfacher Bebauungsplan Nr. 25 " Klinkenstraße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -



© 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen



Gemeinde Werpeloh

Am Brink 6

49751 Werpeloh

Stand: 29.09.2020

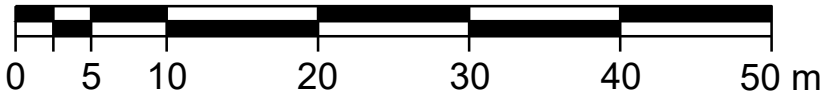
Einfacher Bebauungsplan

Nr. 25

" Klinkenstraße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -



M. 1 : 500

$\frac{183}{2}$

$\frac{182}{4}$

$\frac{182}{3}$

$\frac{182}{8}$

$\frac{182}{10}$

$\frac{182}{9}$

181

1

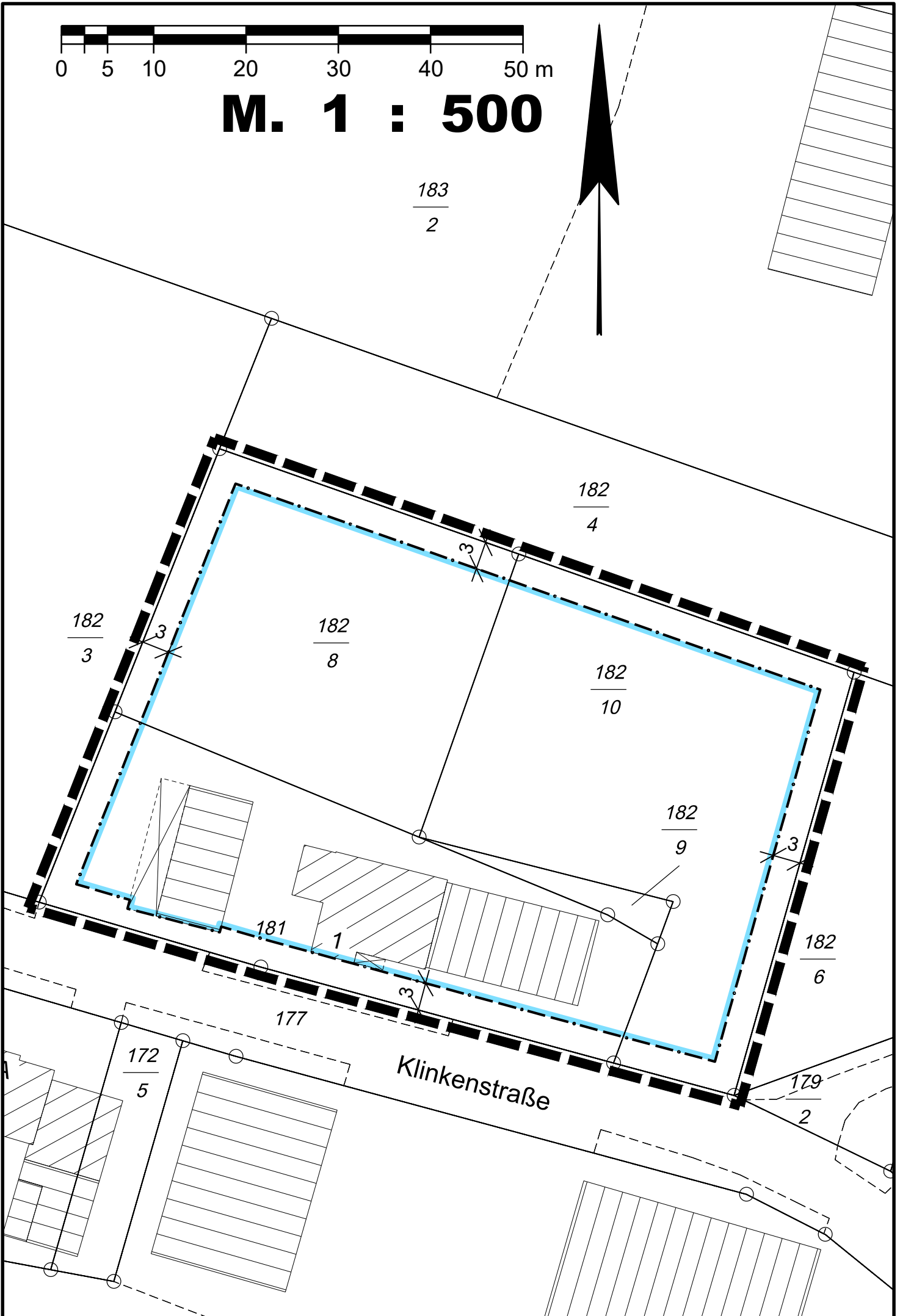
$\frac{182}{6}$

177

Klinkenstraße

$\frac{172}{5}$

$\frac{179}{2}$



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Baugrenzen

 Baugrenze

2. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 25

1 Hinweise

1.1 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

1.2 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

1.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 25 in der Begründung vom dargelegt sind.

1.5 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Werpeloh den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 "Klinkenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Werpeloh, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung amdie Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 "Klinkenstraße", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

.....

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und 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 des einfachen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von diesem einfachen Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Trägern 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.

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat den einfachen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem einfachen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan ist damit am in Kraft getreten.

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

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

Werpeloh, den

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

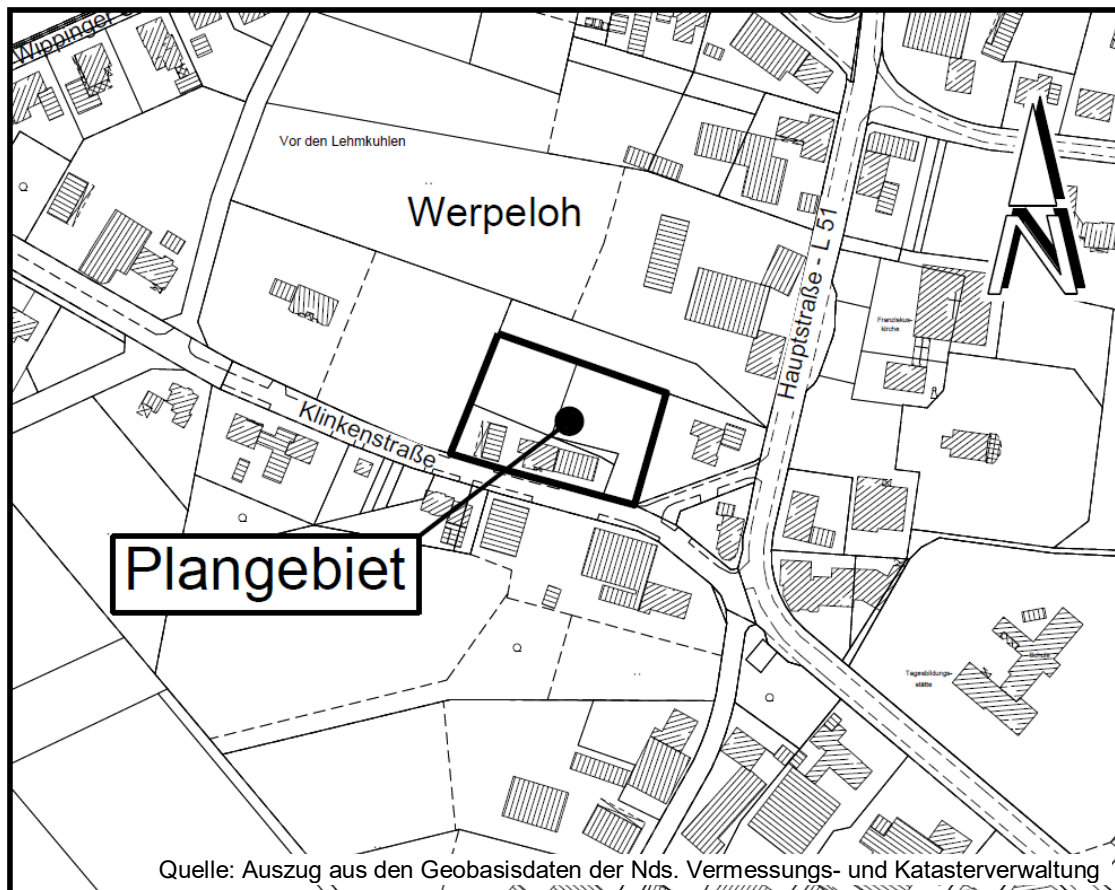


**Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen**
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Gemeinde: Werpeloh
Gemarkung: Werpeloh
Flur: 10



Begründung
zum einfachen Bebauungsplan Nr. 25
„Klinkenstraße“
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)
- Entwurf -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEgebenHEITEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	4
3.2 BAUGRENZEN / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
4.1 NATUR UND LANDSCHAFT	5
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	6
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	6
5.2.1 Oberflächenentwässerung.....	6
5.2.2 Abwasserbeseitigung	7
5.2.3 Abfallbeseitigung.....	7
6 HINWEISE.....	7
7 VERFAHREN.....	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Werpeloh ca. 50 m westlich der Hauptstraße (L 51). Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 181, 182/8, 182/9 und 182/10 der Flur 10, Gemarkung Werpeloh und wird im Süden durch die Klinkenstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 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, 17.02.02-1 KN 7/04).

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Werpeloh und im südlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen eines Bauunternehmens bebaut. Der östliche Teil des Plangebietes war, einschließlich des östlich angrenzenden Grundstückes, ehemals Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, welche mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut war. Nach deren Aufgabe wurden die Flächen vom Betreiber des Bauunternehmens übernommen, die Gebäude abgerissen und östlich des vorliegenden Plangebietes ein Wohnhaus neu errichtet.

Es ist nunmehr beabsichtigt, im Plangebiet eine ergänzende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus zu realisieren. Für das Bauunternehmen werden im rückwärtigen Bereich ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten benötigt.

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) ist daher vorgesehen, mittels eines sogenannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere im rückwärtigen Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eindeutig festzusetzen.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des einfachen Bebauungsplanes im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan dient somit der Klarstellung und der gewollten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer ehemals bereits baulich genutzten innerörtlichen Fläche. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.800 qm. Das Gebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Werpeloh und ist im Süden, Westen, Norden und Osten von Bebauung umgeben und in Teilen auch selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist 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.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Örtliche Gegebenheiten

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit den Gebäuden und Anlagen eines Bauunternehmens bebaut. Der nördliche Teil war ehemals mit den Gebäuden und Anlagen einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Diese wurde aufgegeben und der Gebäudebestand beseitigt. Der nordwestliche Bereich wird vom Bauunternehmen als Lagerfläche genutzt. Der nordöstliche Teilbereich stellt sich derzeit als Rasenfläche dar.

Südlich angrenzend verläuft die Klinkenstraße und in ca. 50 m Entfernung östlich zum Plangebiet die Hauptstraße (L 51). Beidseitig dieser Straßen schließt sich, südlich, östlich und nördlich des Plangebietes, die weitere Ortslage von Werpeloh mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, landwirtschaftlichen und ehemaligen Hofstellen, Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen an.

Auch nach Westen setzt sich, durch eine unbebaute Fläche getrennt, die weitere Ortslage von Werpeloh fort.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB, wonach sich bauliche Anlagen

in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und die Erschließung gesichert sein muss. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden daher nicht getroffen.

3.2 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Wohngebäude oder eine Gewerbehalle errichtet werden kann.

Bei den im südlichen Bereich vorhandenen Gebäuden wird, soweit sie näher als 3 m zum Straßengrundstück stehen, der Bestand gesichert und die Baugrenze entlang der Gebäude festgesetzt.

Durch die im Übrigen festgesetzten 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht.

Die Abstandsflächenregelungen der Niedersächsischen Bauordnung bleiben unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Werpeloh, vollständig von Bebauung umgeben und in Teilen auch selber bebaut bzw. als Lagerfläche in gewerblicher Nutzung. Auf weiteren Teilflächen wurde eine ehemals vorhandene Bebauung beseitigt.

Für die Planung kann daher das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 3.800 qm große, dem Siedlungsbereich von Werpeloh zuzurechnende Fläche. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut, in gewerblicher Nutzung (Lagerfläche) oder stellt sich als Rasenfläche dar. Vereinzelt Sträucher und kleinere Bäume finden sich nur im Bereich der vorhandenen Bebauung.

Aus diesen Gründen und aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Freiflächen, Bäume und Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung ist von Süden über die Klinkenstraße erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über diese Straße zu erschließen.

Die Klinkenstraße hat nach Osten Anschluss an die Hauptstraße (L 51). Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Für eine ergänzende Bebauung ist der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich.

5.2.1 Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung muss daher im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung und des wasserrechtlichen Antrages geführt werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

5.2.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Werpeloh sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei 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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) bzw. das Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Zum 1.1.2016 wurden die energetischen Anforderungen für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Am 18. Juni 2020 hat der Bundestag das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude verabschiedet.

Das GEG wird am 1. November 2020 in Kraft treten. Gleichzeitig treten das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) außer Kraft.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

7 Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Gemeindebüro Werpeloh sowie im Rathaus Sögel (Samtgemeindesitz) ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Werpeloh, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor