

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 29.04.2014

[Signature] Bürgermeister
[Signature] Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 12.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den 29.04.2014

[Signature] Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werite, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werite, den 29.04.2014

[Signature]

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung 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 beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung und der Begründung haben vom 19.03.2014 bis 22.04.2014 gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sögel, den 29.04.2014

[Signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung 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.

Sögel, den

[Signature] Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr.18, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.04.2014 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 29.04.2014

[Signature] Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr.18, 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den

[Signature] Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den

[Signature] Gemeindedirektor

Planunterlage Geschäftsnachweis L4 - 367 / 2013

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

© 2013 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Meppen

Gemeinde: Sögel
 Gemarkung: Sögel
 Flur: 20

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.11.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den 21. MAI 2014

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 RD Meppen - Katasteramt

[Signature]

Planzeichenerklärung
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung
 WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
 O Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr.18, 1. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Torffehnsweg" treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18, rechtskräftig seit dem 30.04.1980, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

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

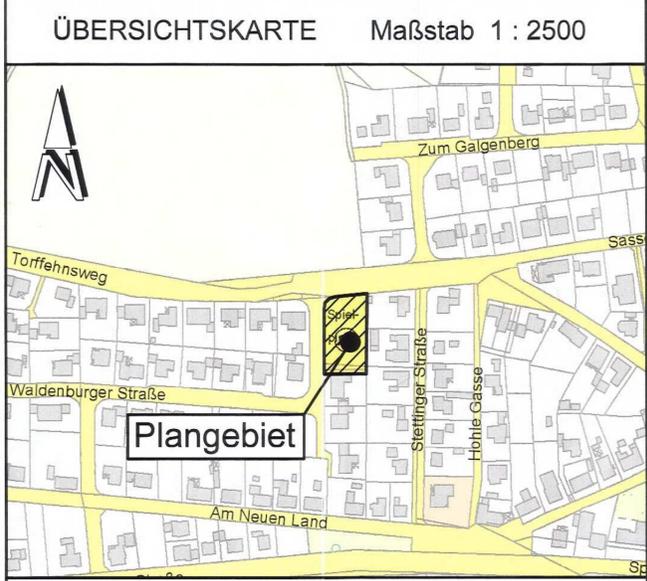
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

2.3 Wehrtechnische Dienststelle 91 - WTD 91 -

Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 18, 1. Änderung in der Begründung vom 29.04.2014 dargelegt sind.

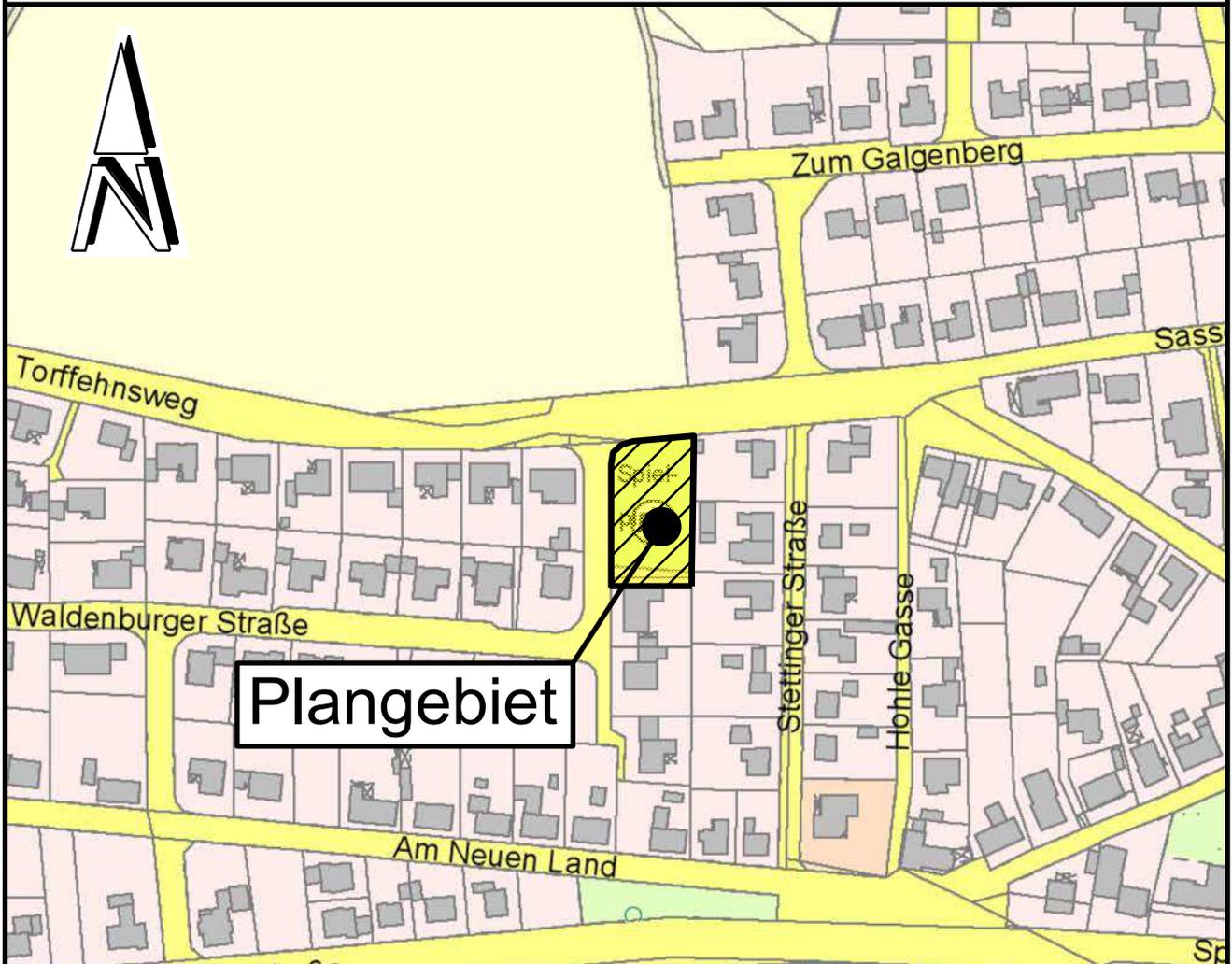
2.5 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



Gemeinde Sögel
 Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 18
"Torffehnsweg", 1. Änderung
 URSCHRIFT
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP018-1Ae.DWG



Gemeinde Sögel

Landkreis Emsland

Stand: 27.01.2014

Bebauungsplan Nr. 18

" Torffehnsweg ", 1. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

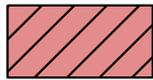
- Entwurf -

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung



WR Reines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 GRZ Grundflächenzahl

I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen



Baugrenze



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Grundstücksflächen

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr.18, 1. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.18 "Torffehnsweg" treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.18, rechtskräftig seit dem 30.04.1980, außer Kraft.

2.2 Bodenfunde

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

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

2.3 Wehrtechnische Dienststelle 91 - WTD 91 -

Auf Grund des Schießbetriebes auf dem Gelände der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen sind zeitweise Immissionen hinzunehmen.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung in der Begründung vom dargelegt sind.

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung beschlossen.

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

Sögel, 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 27.01.2014

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung 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 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 Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung 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.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr.18, 1. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.18 "Torffehnsweg", 1. Änderung der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.18, 1. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Planunterlage

Geschäftsnachweis
L4 - 367 / 2013

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

© 2013



Gemeinde: Sögel
Gemarkung: Sögel
Flur: 20

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach **(Stand vom 05.11.2013)**. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

Meppen, den

(L.S.)

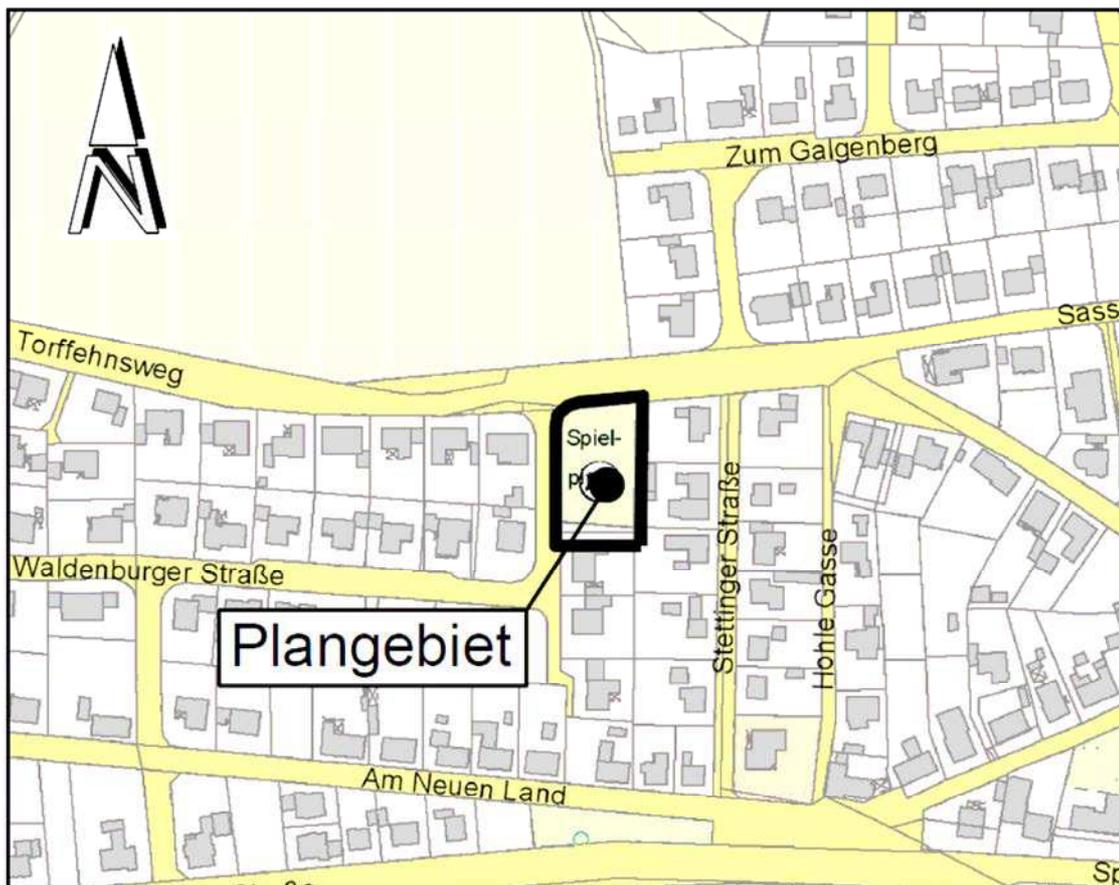
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
RD Meppen - Katasteramt -
.....



Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18
„Torffehnsweg“

(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
2.4 IMMISSIONSSITUATION.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	6
6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
7 HINWEISE	7
8 VERFAHREN	8
ANLAGE	9

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Torffehnsweg" liegt in der westlichen Ortslage von Sögel innerhalb einer größeren Wohnsiedlung. Westlich angrenzend verläuft die Waldenburger Straße und nördlich die Straße Sassenberg / Torffehnsweg.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 18, rechtskräftig seit dem 30.04.1980, setzt für das überwiegende Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Im südlichen Randbereich ist reines Wohngebiet festgesetzt.

Die festgesetzte Spielplatzfläche stellt sich als Rasenfläche dar, die nach Westen und Norden durch eine Gehölzreihe von den angrenzenden Straßen abgetrennt ist. Eine Nutzung als Spielplatz erfolgt seit vielen Jahren nicht mehr. Eine derartige Nutzung ist auch zukünftig aufgrund der ländlichen Struktur der Gemeinde und der aufgelockerten Bebauung im vorliegenden Siedlungsbereich nicht erforderlich.

Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich.

Der Bereich des Plangebietes soll daher mit der vorliegenden Planänderung einer Bebauung zugeführt und entsprechend der umliegenden Bebauung als Wohngebiet genutzt werden.

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. 1.580 qm und ist Teil der bebauten Ortslage von Sögel. Es ist von Bebauung umgeben. Westlich, östlich und südlich grenzt Wohnbebauung an. Nördlich verläuft die Gemeindestraße Sassenberg bzw. der Torffehnsweg, dahinter folgt ein Ackerstück und weitere Wohnbebauung. Damit handelt es sich um einen Bereich, in dem ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann.

Der Schwellenwert einer gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 630 qm erheblich unterschritten. 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

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Am nördlichen und westlichen Rand (entlang der Straßen) befindet sich eine Gehölzreihe.

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Waldenburger Straße, dahinter befinden sich Einfamilienhäuser. Südlich grenzen Einfamilienhäuser an das Plangebiet. Östlich angrenzend sind ebenfalls Einfamilienhäuser vorhanden.

Nördlich angrenzend verläuft die Straße Sassenberg, die nordwestlich des Plangebietes in den Torffehnsweg übergeht. Im Nordosten ist nördlich dieser Straße Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern vorhanden. Nordwestlich liegt hier eine Ackerfläche, die allseits von Wohnbebauung umgeben ist.

2.4 Immissionssituation

Die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße verläuft über 600 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der großen Entfernung und der innerörtlichen Lage des Gebietes mit umliegend durchgängig vorhandener Bebauung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm somit nicht zu erwarten.

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten wären, sind in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden. Im Plangebiet sind daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 18 als Grünfläche festgesetzt (s. Anlage 1). Im Übrigen weist der Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich direkt südlich ein reines Wohngebiet (WR) aus. Westlich der Waldenburger Straße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Sowohl für das reine als auch das allgemeine Wohngebiet wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wurde ebenfalls mit einem Wert von 0,5 festgesetzt.

Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zu dem südlich gelegenen reinen Wohngebiet. Des Weiteren ist es allseits von Einfamilienhäusern umgeben. Im Plangebiet wird daher zur Anpassung an die umgebende Bebauung ebenfalls ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Eine derartige Nutzung ist im Plangebiet vorgesehen. Als Maß der Nutzung wird für das Plangebiet, wie im angrenzenden Bereich, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Dadurch wird eine Anpassung der Bebauung des Plangebietes an die Umgebung erreicht.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist für die festgesetzte eingeschossige Bebauung nicht erforderlich, da mit der seit 1990 gültigen BauNVO nur noch die Geschossfläche von Vollgeschossen für die Ermittlung der Geschossflächenzahl zu berücksichtigen ist.

3.2 Bauweise und Baugrenzen

Im Ursprungsplan sind in den festgesetzten Wohngebieten nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Festsetzung wird in die vorliegende Änderung übernommen und eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Damit passen sich die Festsetzungen zur Bauweise den angrenzenden Bereichen an und es kann eine einheitliche Bebauung erreicht werden.

Die Baugrenzen im Plangebiet passen sich ebenfalls den festgesetzten Baugrenzen im angrenzenden Bereich an. Entlang der Straßen wird daher ein nicht überbaubarer Bereich mit einer Breite von 5 m vorgesehen. Damit sollen gute Sichtverhältnisse für Grundstückszufahrten und die Einmündungsbereiche geschaffen werden. Damit gute Sichtverhältnisse sicher gewährleistet werden, werden bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen. Stellplätze sind dagegen generell zulässig.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird ein nicht überbaubarer Bereich als Abstandsfläche zur hier bereits bestehenden Bebauung festgesetzt. Diese entspricht der südlich angrenzend festgesetzten, nicht überbaubaren Fläche.

4 Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden Planänderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im vorliegenden Siedlungsbereich und den umliegend vorhandenen Freiflächen sind ausreichend Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben. Mangels Bedarf wurde der Spielplatz daher

seit Jahren nicht genutzt. Ein Erfordernis ist zukünftig nicht abzusehen, so dass sich erhebliche negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das reine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (z.B. mit einem oder zwei Wohngebäuden) ermöglicht. Da für die Fläche die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch einen genutzten Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt eine bislang als Grünfläche festgesetzte Fläche innerhalb eines vollständig bebauten Siedlungsbereiches dar. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop oder Arten sind im Gebiet nicht vorhanden.

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 des § 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

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 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.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 1.580 qm große innerörtliche Fläche, welche durch die Planänderung den umliegend vorhandenen Wohngebieten zugeordnet wird. Die festgesetzte Grundfläche beträgt insgesamt ca. 630 qm. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung (Ausweisung einer bisherigen Grünfläche als allgemeines Wohngebiet) mögliche zusätzliche Bodenversiegelung braucht daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllte die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche

„Kinderspielplatz“ jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Waldenburger Straße und im Norden an die Straße „Sassenberg“. Die Straßen haben über weitere Straßenzüge Anschluss an überörtliche Verkehrsflächen.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 18 durch den vorliegenden Bebauungsplan somit nicht geändert.

7 Hinweise

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe 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.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Sögel 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).

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).“

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis einschließlich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Sögel, den

.....
Bürgermeister

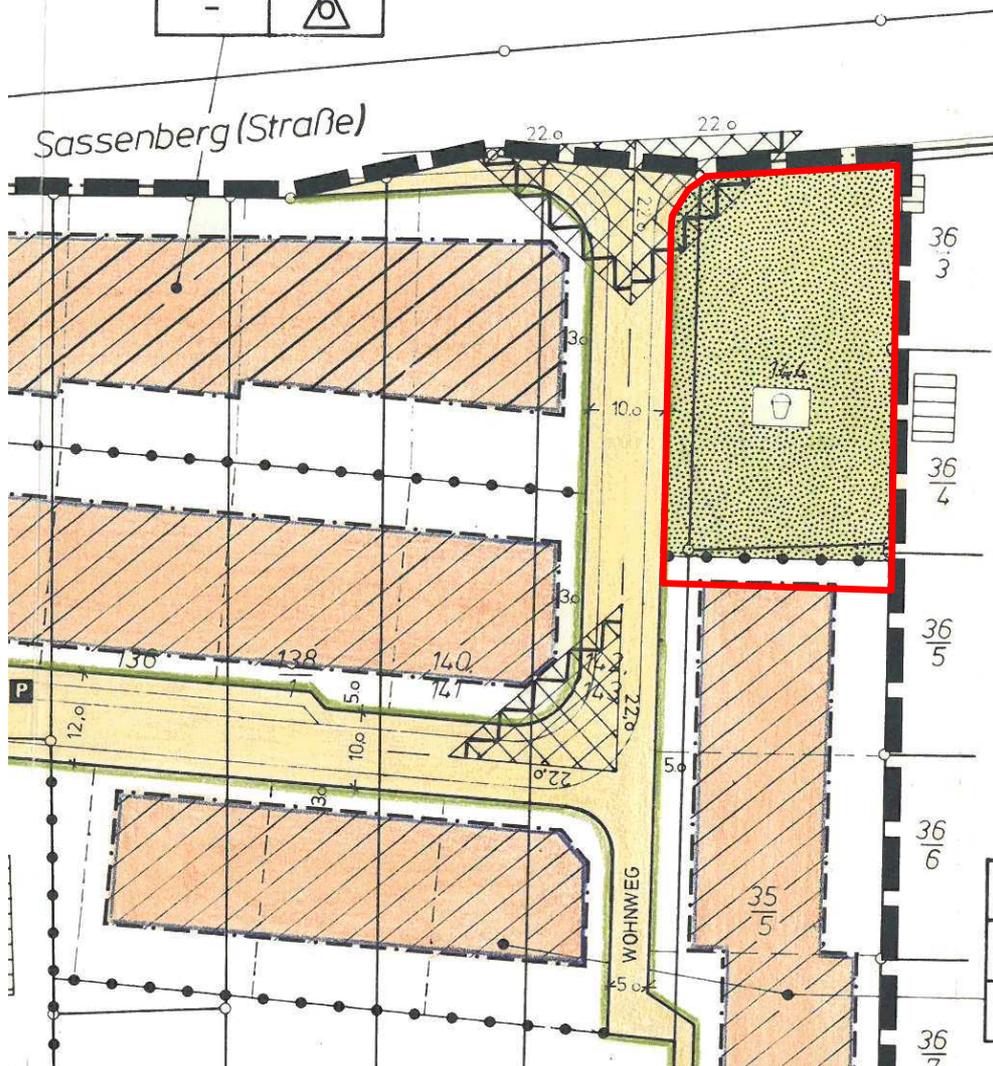
.....
Gemeindedirektor

Anlage

1. Bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18

r 19

WA	I
0,4	0,5
-	



WR	I
0,4	0,5
-	

Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung

Geltungsbereich B.-Plan Nr. 18

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 18:

WA Allgemeines Wohngebiet

WR Reines Wohngebiet

0,4 Grundflächenzahl

0,5 Geschossflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

Offene Bauweise

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Grünfläche, hier: Spielplatz

Sichtdreieck

Gemeinde Sögel

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 18,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen im
Bebauungsplan Nr. 18
ca. M 1 : 1000**

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2014 wird

1.	Im Ergebnishaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
1.1	der ordentlichen Erträge auf	5.481.000 Euro
1.2	der ordentlichen Aufwendungen auf	5.481.000 Euro
1.3	der außerordentlichen Erträge	0 Euro
1.4	der außerordentlichen Aufwendung auf	0 Euro
2.	Im Finanzhaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
2.1	der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	4.679.700 Euro
2.2	der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	4.463.800 Euro
2.3	der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	540.700 Euro
2.4	der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	2.672.000 Euro
2.5	der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit	350.000 Euro
2.6	der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit	155.000 Euro

festgesetzt.

Nachrichtlich: Gesamtbetrag

-	der Einzahlungen des Finanzhaushaltes	5.570.400 Euro
-	der Auszahlungen des Finanzhaushaltes	7.290.800 Euro

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird auf 350.000,00 Euro festgesetzt.

§ 3

Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird auf 0,00 Euro festgesetzt.

§ 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem im Haushaltsjahr 2014 Liquiditätskredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 600.000 Euro festgesetzt.

§ 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2014 festgesetzt auf:

1.	Grundsteuer	
1.1	für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	330 v. H.
1.2	für die Grundstücke (Grundsteuer B)	330 v. H.
2.	Gewerbesteuer	330 v. H.

Rhede (Ems), 13.03.2014

GEMEINDE RHEDE (EMS)

Conens
Bürgermeister

Bekanntmachung der Haushaltssatzung 2014

Die vorstehende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014 wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Die nach § 120 Abs. 2 Nieders. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) erforderliche Genehmigung ist vom Landkreis Emsland am 04.06.2014 – Az: 202-15-2/10 erteilt worden.

Der Haushaltsplan der Gemeinde Rhede (Ems) liegt nach § 114 Abs. 2 Satz 3 NKomVG vom 17.06.2014 bis 25.06.2014 im Rathaus der Gemeinde Rhede (Ems), Gerhardyweg 1, Zimmer 25, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus.

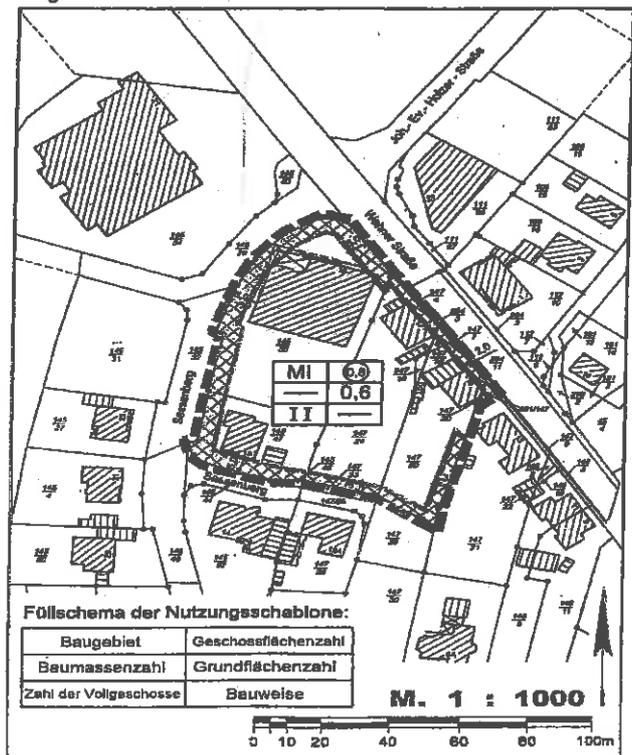
Rhede (Ems), 04.06.2014

GEMEINDE RHEDE (EMS)
Der Bürgermeister

224 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 8 „Sassenberg“, 3. Änderung der Gemeinde Sögel, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 8 „Sassenberg“, 3. Änderung mit Begründung sowie dem Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Sassenberg“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 8 liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, Fachbereich Bauwesen, Flur I. OG, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 8 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

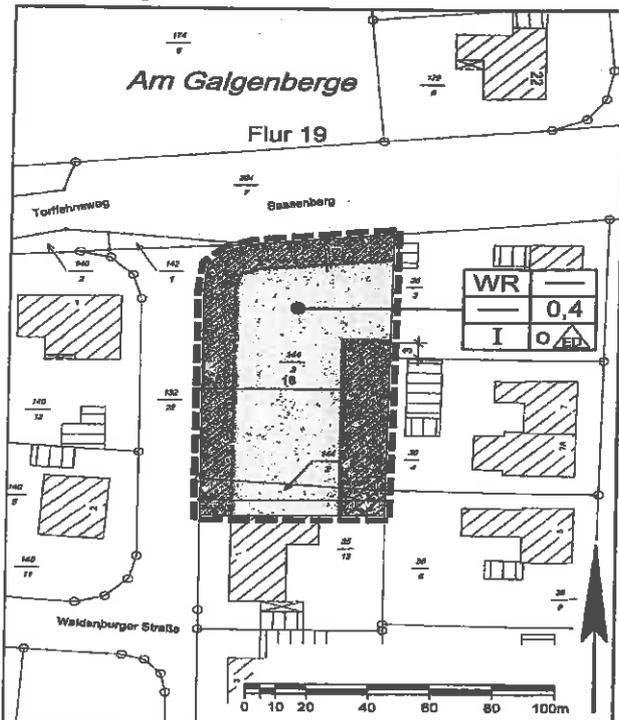
Sögel, 28.05.2014

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

225 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel, Bebauungsplan Nr. 18 „Torfehnsweg“, 1. Änderung der Gemeinde Sögel, Inkrafttreten des Bebauungsplanes, Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 29.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 18 „Torfehnsweg“, 1. Änderung mit Begründung sowie dem Umweltbericht im beschleunigten Verfahren nach § 13a I. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Torfehnsweg“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 18 liegt mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, Fachbereich Bauwesen, Flur i. OG, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

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

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 28.05.2014

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

226 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Twist für das Haushaltsjahr 2014

1. Haushaltssatzung

Aufgrund des § 112 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Twist in der Sitzung am 27. März 2014 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2014 beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2014 wird

1.	im Ergebnishaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
1.1	der ordentlichen Erträge auf	11.737.295 €
1.2	der ordentlichen Aufwendungen auf	12.010.410 €
1.3	der außerordentlichen Erträge auf	385.000 €
1.4	der außerordentlichen Aufwendungen auf	385.000 €
2.	im Finanzhaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
2.1	der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	11.141.195 €
2.2	der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	10.731.810 €
2.3	der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	1.838.500 €
2.4	der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	1.485.470 €
2.5	der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit	828.800 €
2.6	der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit	1.191.800 €

festgesetzt.