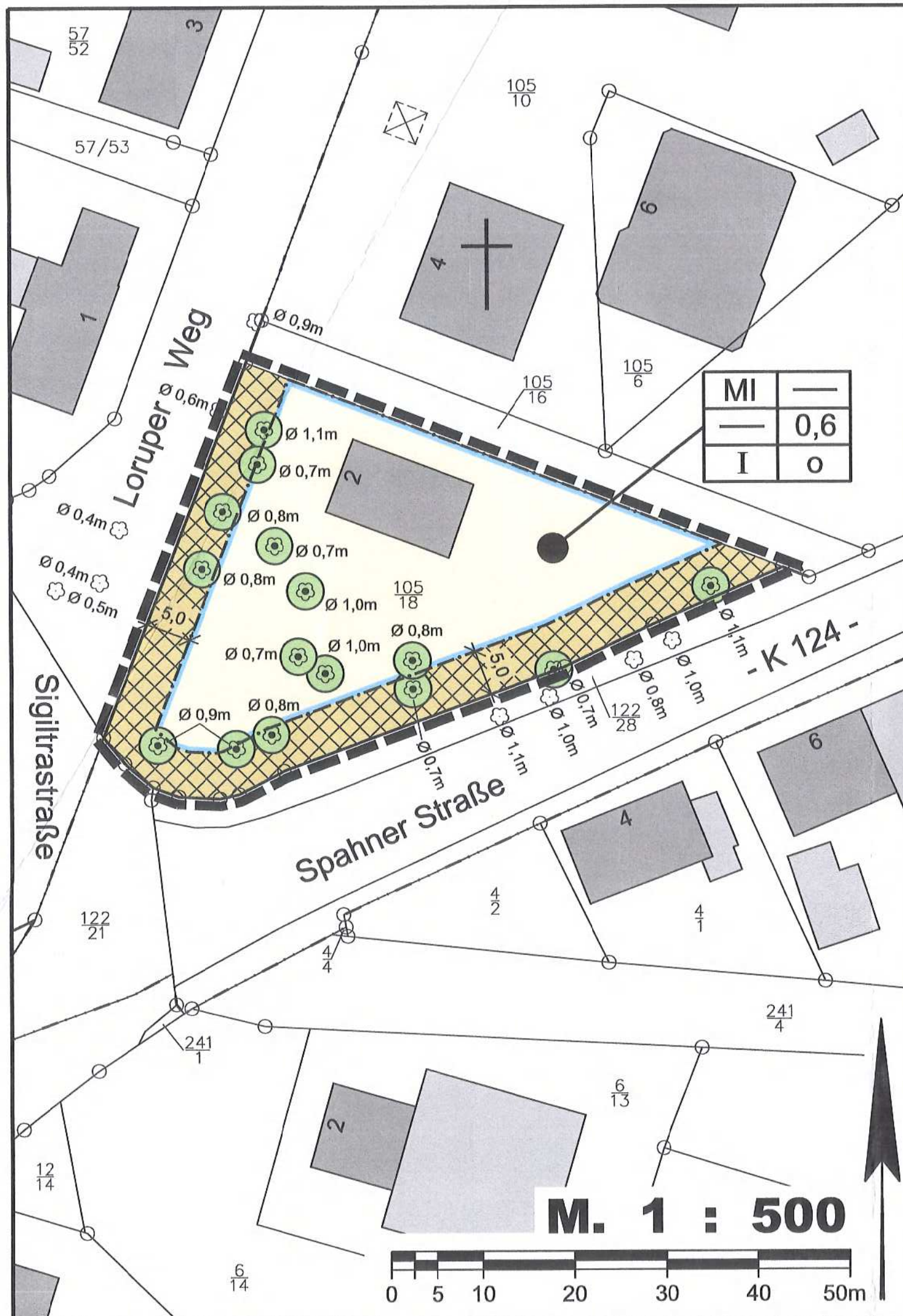




1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

1.1 Nutzungen im Mischgebiet (MI)

Im Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.3 Grünordnerische Festsetzung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.3.1 Festgesetzte Einzelbäume

Im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume sind Versiegelungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Bei natürlichem Abgang, bei einer Befreiung oder bei einer widerrechtlichen Beseitigung ist eine gleichartige Gehölzpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation vorzunehmen.

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg" treten im Plangebiet die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4, rechtskräftig seit dem 30.11.1966, außer Kraft.

2.2 Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Kreisstraße 126 (Siglstraße) in die Kreisstraße 124 (Spahner Straße) ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der K 126 und von 70 m auf der K 124 von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

Im Einmündungsbereich der Wegeparzelle als Verbindung zwischen der K 124 und der Gemeindestraße "Loruper Weg" ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Wegeparzelle und von 70 m auf der K 124 von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sich behindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

2.3 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).

2.4 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.

Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. Änderung in der Begründung vom 24.02.2016 dargelegt sind.

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 (NKG), hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Loruper Weg", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 24.02.2016

[Handwritten Signature]
Bürgermeisterin



[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 09.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg", 3. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den 24.02.2016

[Handwritten Signature]
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 24.02.2016

[Handwritten Signature]

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 09.09.2015 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. 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 08.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. Änderung und der Begründung haben vom 18.12.2015 bis 18.01.2016 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 24.02.2016

[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. 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

[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 24.02.2016

[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg", 3. Änderung der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den

[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4, 3. 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

[Handwritten Signature]
Gemeindedirektor

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte

Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2015

Planunterlage erstellt von:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. Bernd Haarmann

Forst-Arenberg-Str. 1

26892 Dörpen

Gemarkung: Sögel

Flur: 3

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Baulinien der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 26.02.2016

ÖbVI Haarmann, Dörpen

(Amtliche Vermessungsstelle)

[Handwritten Signature]
(Unterschrift)

Auftragsnummer: 150855



Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990

1. Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 GRZ Grundflächenzahl
I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen

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

zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum

5. Sonstige Planzeichen

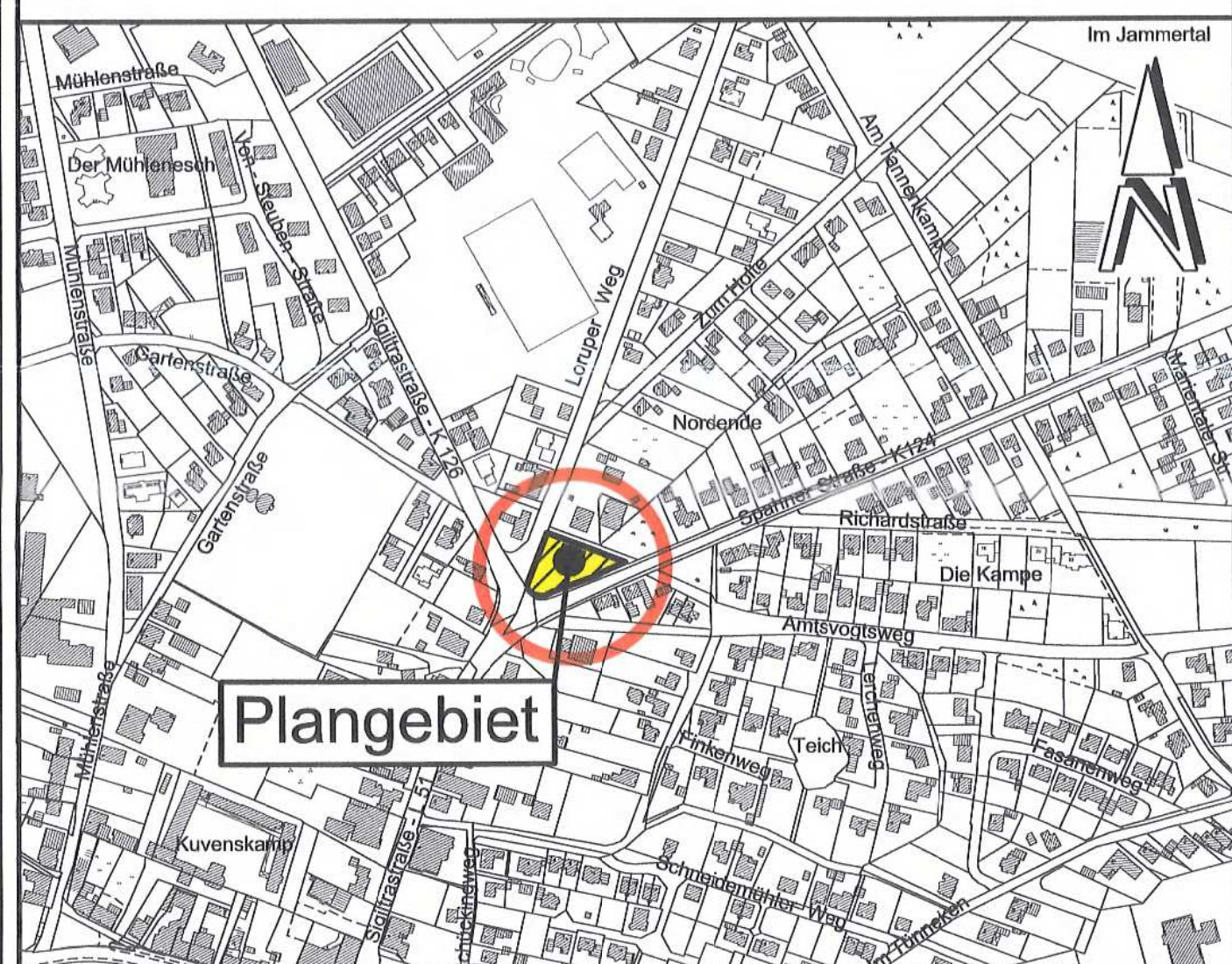
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 4, 3. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 4 " Loruper Weg ", 3. Änderung

URSCHRIFT

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP04-3Ae.DWG

301



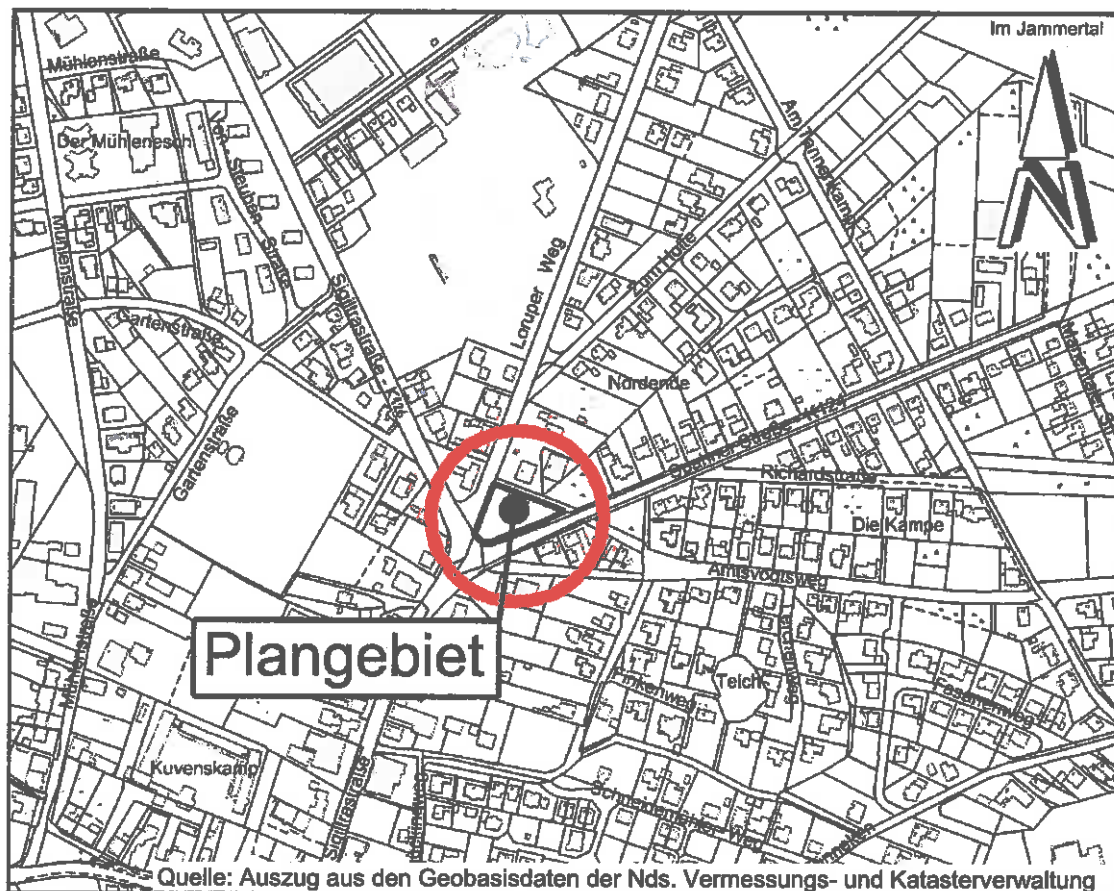
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4

„Loruper Weg“

3. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB

UNTERSCHRIFT



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 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	6
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	7
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	7
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	8
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	9
6 HINWEISE	9
7 VERFAHREN	11
ANLAGE	11

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg" liegt im nord-östlichen Bereich der Ortslage von Sögel östlich angrenzend zum Einmündungsbereich der Sigiltrastraße (K 126) und des Loruper Weges auf die Spahner Straße (K 124).

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst mit dem Flurstück Nr. 105/18 der Flur 3, Gemarkung Sögel eine Teilfläche im südwestlichen Randbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Flurstück grenzt im Nordwesten an den Loruper Weg, im Westen an die Sigiltrastraße und im Süden an die Spahner Straße.

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. 4, rechtskräftig seit dem 30.11.1966, setzt den Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung fast vollständig als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Museum“ fest. Der östliche Randbereich ist Teil einer sich nach Nordosten fortsetzenden öffentlichen Grünfläche (s. Anlage 1).

Die vorgesehene Museumsnutzung ist jedoch nicht realisiert worden. Das auf dem Flurstück vorhandene Gebäude wird bereits seit Jahrzehnten gastronomisch genutzt. Der Betreiber möchte diese etablierte Nutzung weiterführen und hat zudem einen Antrag auf Erweiterung des Restaurantbetriebes gestellt. Nach Auffassung der Gemeinde ist das geplante Vorhaben sinnvoll und soll ermöglicht werden.

Um daher sowohl die bestehende als auch die zukünftige Nutzung planungsrechtlich abzusichern, soll mit der vorliegenden Planänderung eine Anpassung der Festsetzungen an die bestehende Nutzung und das geplante Vorhaben vorgenommen 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.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Teilfläche von ca. 1.800 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Sögel vollständig von Bebauung umgeben und selbst ebenfalls bebaut. Die geplante bauliche Erweiterung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Der Schwellenwert einer gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren 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 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan (Anlage 2)

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel sind das Plangebiet, wie auch die nordöstlich angrenzenden Flächen, als Flächen für Gemeinbedarf „Kirchen und Gebäude für kirchliche Zwecke“ dargestellt.

Die daran nordwestlich, nördlich und östlich anschließenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die südwestlich angrenzenden Flächen beidseitig der Sigiltrastraße sind als gemischte Baufläche dargestellt, an die sich rückwärtig weitere Wohnbauflächen anschließen.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Plangebiet der gemischten Nutzungsstruktur entlang der Sigiltrastraße zugeordnet und als Mischgebiet festgesetzt.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall ist der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes zu berichtigen (s. Anlage 2).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich mit einem Restaurantbetrieb (Hümmlinger Teestuben) bebaut. Die Freiflächen stellen sich zu einem großen Teil als Garten- oder Rasenfläche dar, die insbesondere im westlichen und südlichen Teilbereich mit älteren Einzelbäumen bestanden sind. Der Bereich ist im bestehenden Bebauungsplan, einschließlich eines nordöstlich angrenzenden ca. 5 m breiten Grundstückes (Flst. Nr. 105/16), als Sondergebiet „Museum“ fest-

gesetzt. Das Flurstück 105/16 wurde jedoch als Wegeparzelle ausgebildet und für die verbesserte Erschließung der sich nordöstlich anschließenden ev.-luth. Kirche bzw. der angegliederten, rückwärtig gelegenen Bücherei herangezogen. Der Gebäudekomplex der Kirche ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 4 und ist als Sondergebiet „Ev. Kirche“ festgesetzt. Die daran östlich und nordöstlich angrenzende Wohnbebauung ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Nordwestlich des Plangebietes verläuft angrenzend der Loruper Weg, im Westen die Sigiltrastraße (K 126) und im Südosten die Spahner Straße (K 124). Während nordwestlich und südöstlich des Plangebietes ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzte Flächen angrenzen, schließt sich nach Südwesten die Ortsmitte von Sögel mit einer zunehmend gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen an.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der vorliegenden Planung wird das bisherige Sondergebiet „Museum“ unter Berücksichtigung der seit langem vorhandenen gastronomischen Nutzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Mischgebiete dienen der Unterbringung von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Bereich des Ortszentrums von Sögel und wird mit der Planung dem Mischgebietsbereich entlang der Sigiltrastraße zugeordnet. Der im Plangebiet ansässige Gastronomiebetrieb, der erweitert werden soll, fügt sich in seiner Art und dem Umfang in die geplante Festsetzung eines Mischgebietes ein.

Vergnügungsstätten

Gemäß § 6 (2) Nr. 8 bzw. § 6 (3) BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, auch in Mischgebieten je nach dem konkreten Gebietscharakter zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und Teil des Ortskerns von Sögel. Es soll auch zukünftig der Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortskerns mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Konkret ist für das Gebiet die Erweiterung des bereits vorhandenen Gastronomiebetriebes (Hümmlinger Teestuben) geplant.

Zudem befinden sich mit der ev.-luth. Kirche und dem Friedhof von Sögel besonders schutzbedürftige Nutzungen in geringem Abstand zum Plangebiet bzw. grenzen unmittelbar an. Daher sollen im Plangebiet störende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, die zu einer Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, nicht entstehen. Sie sollen im vorliegenden Plangebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4 setzt für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Der Plan (Rechtskraft 30.11.1966) wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962 aufgestellt. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung gilt nun die BauNVO von 1990, in der eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO erfolgt ist. Danach darf, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Um in diesem innerörtlichen Bereich die Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung und eine optimale Ausnutzung des Baulandes zu schaffen, wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet mit 0,6 festgesetzt und damit der gem. § 17 BauNVO 1990 für ein Mischgebiet zulässige Höchstwert gewählt. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 19 (4) BauNVO wird nicht eingeschränkt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich. Im Gebiet ist mit dem Gastronomiebetrieb ein Gebäude mit einem Vollgeschoss vorhanden. Die geplante bauliche Erweiterung soll sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Die Geschosshöhe bleibt daher im Plangebiet unverändert auf max. ein Vollgeschoss begrenzt.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt, im Gegensatz zur BauNVO 1962, die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise, wie bisher, nicht eingeschränkt. Damit sind im Gebiet Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig. Die vorhandene und geplante Bebauung fügt sich in diesen Rahmen ein.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 wurde im Plangebiet ein Bauteppich festgesetzt, der sich insbesondere im Norden und Osten an dem vorhandenen

Gebäude orientierte (s. Anlage 1). Da sich jedoch im westlichen und südlichen Bereich des Plangebietes mehrere ortsbildprägende Einzelbäume befinden, die erhalten bleiben sollen, wird der Bauteppich insbesondere nach Südosten erweitert, um in diesem Bereich im Anschluss zum vorhandenen Gebäude einen Anbau zu ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planänderung werden entlang der nordwestlich, westlich und südlich angrenzenden Straßenzüge einheitliche nicht überbaubare Grundstücksflächen von 5 m Tiefe festgesetzt. Diese dienen der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Bereiches und der Verkehrssicherheit. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

Die nordöstlich angrenzende Wegeparzelle ist Teil des im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes. Sie dient im Wesentlichen der Erschließung der rückwärtig gelegenen Bücherei. In diesem Bereich werden nicht überbaubare Bereiche zur Sicherstellung der o.g. Zielsetzungen nicht für erforderlich gehalten. Die Baugrenze wird daher bis an die nordöstliche Planbegrenzung herangeführt.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion, die vorhandenen Gehölzstrukturen und die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in die Umgebung zu erhalten.

Zu diesem Zweck werden die im Gebiet vorhandenen Einzelbäume als zu Erhalten festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Diese vorhandenen Gehölzstrukturen bleiben für die heimische Tierwelt als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum erhalten und tragen von Anfang an zu einer Einbindung der vorhandenen und ergänzend geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Textlich wird festgesetzt, dass im Umkreis von 3 m vom Stammfuß der festgesetzten Einzelbäume Versiegelungen sowie Aufschüttungen oder Abgrabungen zu vermeiden sind.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung wird das Plangebiet hinsichtlich der bislang festgesetzten Baugebietsart (Sondergebiet „Museum“) überplant und als Mischgebiet ausgewiesen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wird der Bereich somit an die westlich gelegenen, gemischt genutzten Flächen entlang der Sigiltrastraße angepasst. Die Planung erfolgt im Wesentlichen als planerische Anpassung an die im Gebiet bereits seit langem vorhandene Nutzung (Gastronomiebetrieb).

Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen hätte eine ergänzende Bebauung im Plangebiet auch bislang errichtet werden können. Durch die Auswei-

tung des Bauteppichs und die Erhöhung der Grundflächenzahl wird jedoch eine verbesserte Grundstücksnutzung ermöglicht und insbesondere im östlichen Teilbereich werden die Möglichkeiten einer Bebauung mit Hauptgebäuden ausgeweitet. Die Geschosszahl bleibt jedoch unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zudem werden im Gegenzug die im Gebiet vorhandenen Einzelbäume, die das Ortsbild in diesem Bereich besonders prägen, zum Erhalt festgesetzt und damit, auch soweit sie sich im Baufeld befinden, dauerhaft gesichert. Diese Grünstrukturen waren bisher nicht festgesetzt und hätten jederzeit ersatzlos beseitigt werden können.

Da das Gebiet zu allen Seiten von Straßenverkehrsflächen und Wegeparzellen umgeben ist, grenzt Nachbarbebauung nicht unmittelbar an. Bei der mit einem Abstand von 10 m nächstgelegenen Bebauung handelt es sich mit der ev. Kirche um eine öffentliche Einrichtung. Die weitere Bebauung hält bereits Abstände von mind. 15-20 m ein. Nach Auffassung der Gemeinde werden daher die nachbarlichen Belange durch die Planung nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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 BauGB abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten für die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes 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 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 1.800 m² großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ca. 1.075 m². Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden mit der vorliegenden Planänderung Maßnahmen zum Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes vorgesehen. Damit werden bislang nicht festgesetzte Gehölzstrukturen dauerhaft gesichert. Textlich wird geregelt, dass die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten und abgängige Gehölze durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen sind.

Artenschutz

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

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von älteren Einzelbäumen vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Gebiet im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung wird der Bauteppich ausgeweitet. Gleichzeitig werden jedoch die im Gebiet vorhandenen Einzelbäume, auch soweit sie sich innerhalb des Bauteppichs befinden, zum Erhalt festgesetzt, sodass eine Beseitigung von Gehölzen nicht erfolgt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind damit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 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 gewerblicher Nutzung 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/oder künftigen Erwerber ausgewiesener 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.

Sichtdreiecke

Im Einmündungsbereich der Kreisstraße 126 (Sigiltrastraße) in die Kreisstraße 124 (Spahner Straße) ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der K 126 und von 70 m auf der K 124 von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

Im Einmündungsbereich der Wegeparzelle als Verbindung zwischen der K 124 und der Gemeindestraße „Loruper Weg“ ist das Sichtdreieck mit den Schenkellängen von 10 m auf der Wegeparzelle und von 70 m auf der K 124 von jedem Bewuchs - einzelne hochstämmige Bäume ausgenommen -, jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art mit mehr als 80 cm über Fahrbahnoberkante der Straßen dauernd freizuhalten.

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).“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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. So werden u.a. ab dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen müssen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 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 18.12.2015 bis einschließlich 18.01.2016 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegen. 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 24.02.2016.

Sögel, den 24.02.2016

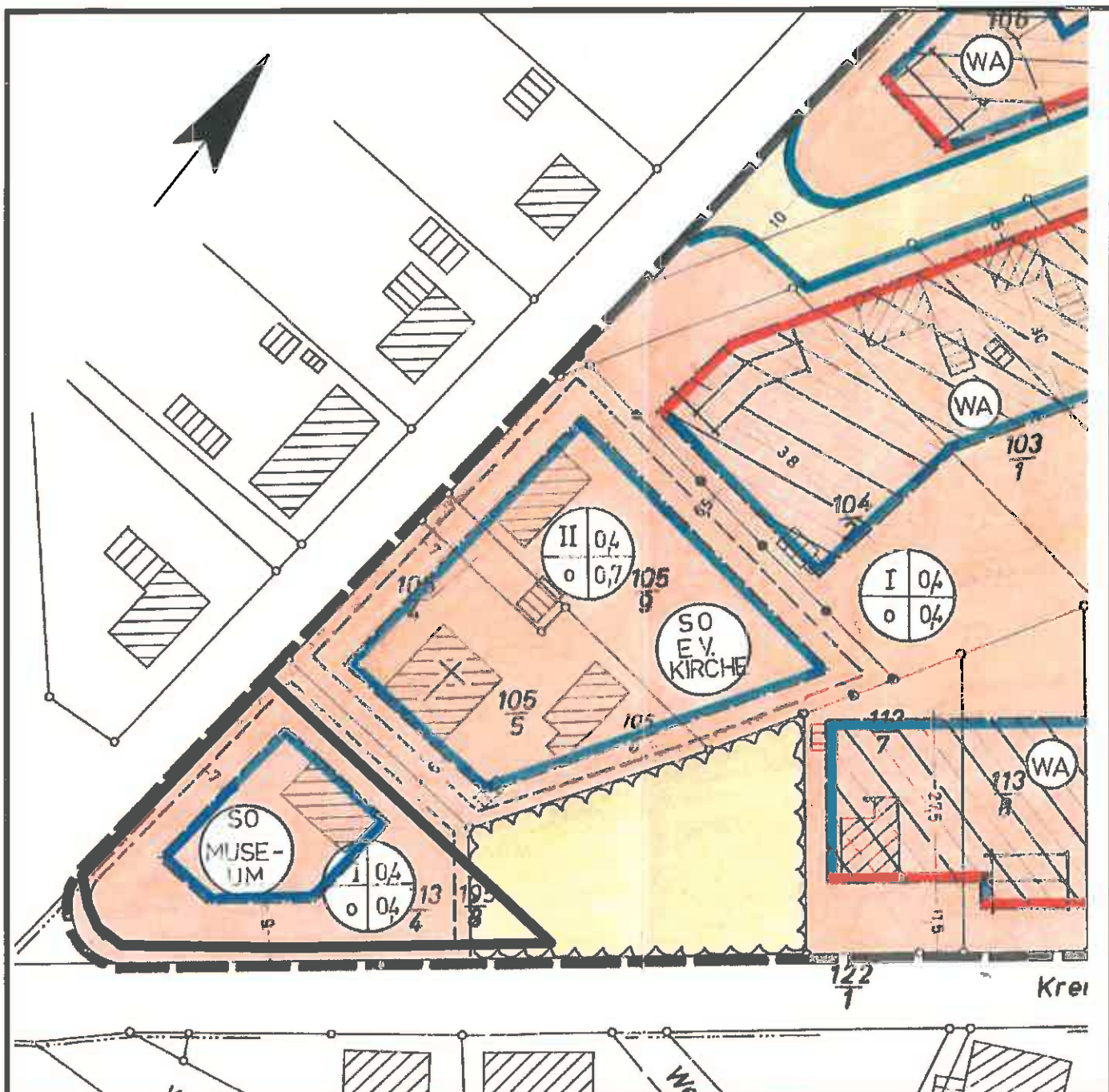
.....
Bürgermeister



.....
Gemeindedirektor

Anlage

1. Zeichnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4
- 2.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 2.2 Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung
 — Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4

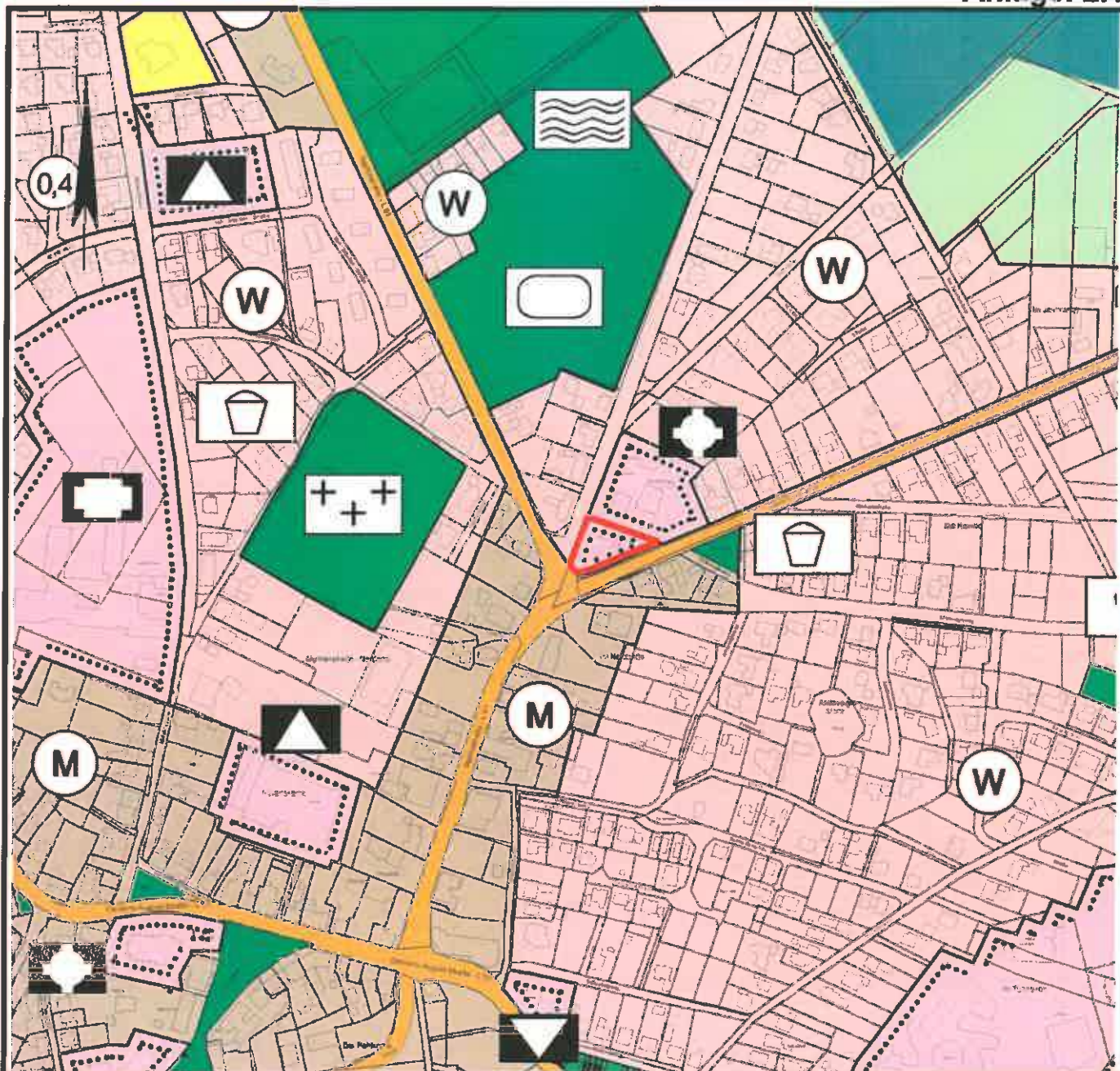
Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4:

- SO Sondergebiet
 Zweckbestimmung „Museum“ bzw. „Ev. Kirche“
 WA Allgemeines Wohngebiet
 0,4 Grundflächenzahl
 0,4/0,7 Geschossflächenzahl
 I / II Zahl der Vollgeschosse
 o offene Bauweise
 — Baugrenze
 — Baulinie
 — Straßenverkehrsfläche
 — Öffentliche Grünfläche

Gemeinde Sögel

Anlage 1
 der Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 4,
 3. Änderung

**Bisherige zeichnerische
 Festsetzungen
 im B.-Plan Nr. 4**
M 1 : 1.000



Legende:

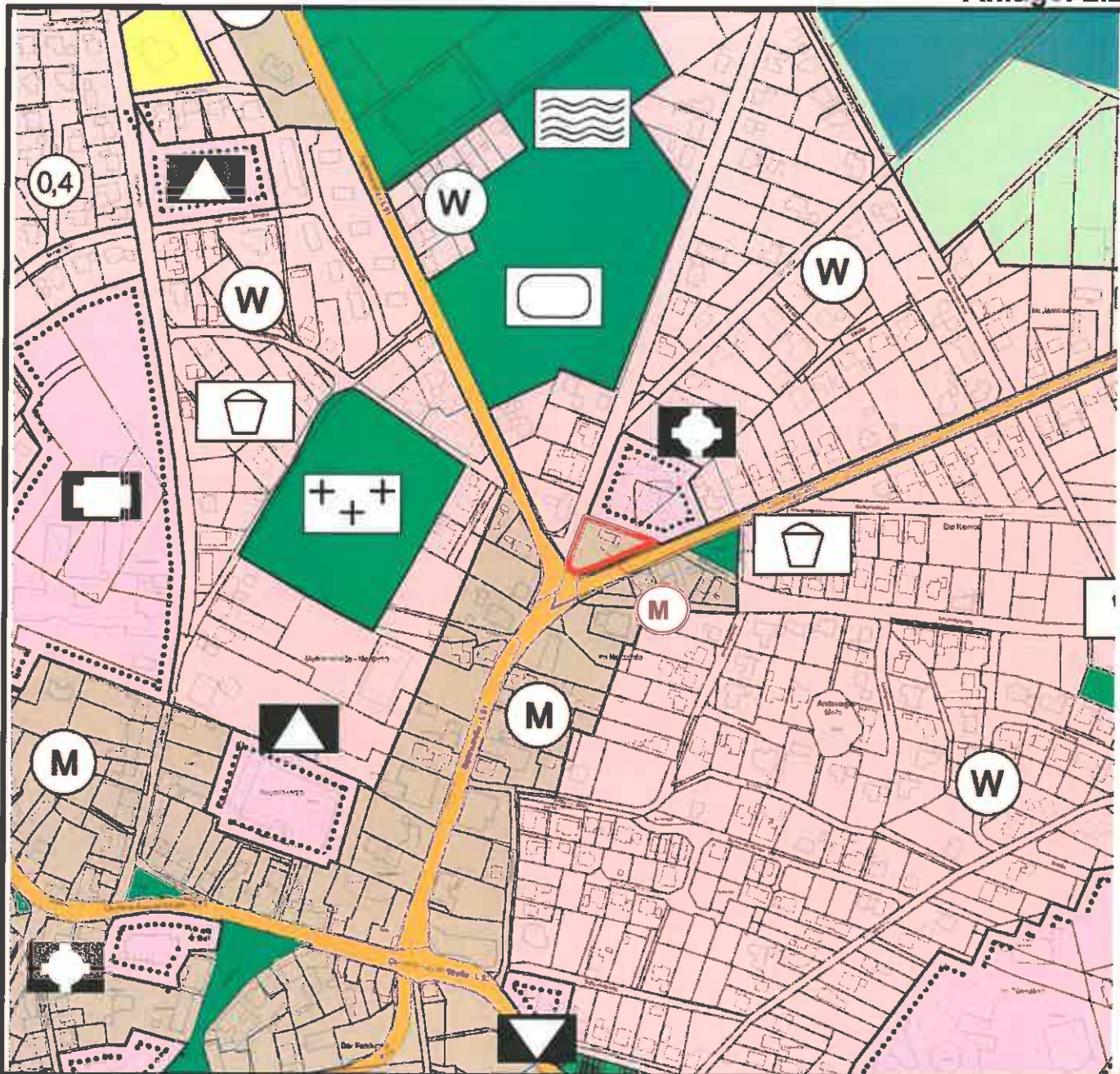
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4, 3. Änderung
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Hospital
- Schule
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- M Gemischte Bauflächen
- W Wohnbauflächen
- Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Sportplatz
- Schwimmbad
- Friedhof
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Sögel

Anlage 2.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4,
3. Änderung

Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

M 1 : 5.000



Legende:

- Geplante 4. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes**
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Kirche  Hospital  Schule
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
-  M Gemischte Bauflächen
-  W Wohnbauflächen
-  Öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung
-  Sportplatz  Schwimmbad
-  Friedhof
-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für die Forstwirtschaft
-  Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Sögel

Anlage 2.2

**der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4,
3. Änderung**

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (4. Berichtigung)

M 1 : 5.000

Gleichzeitig wurde beschlossen, den Jahresüberschuss 2014 mit dem Verlustvortrag aus dem Vorjahr zu verrechnen.

Der Jahresabschluss ist von der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Hömmen & Kollegen geprüft worden und es wurde folgender Bestätigungsvermerk erteilt:

„Der Jahresabschluss und die Buchführung entsprechen nach pflichtgemäßer Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Geschäftsführung erfolgte ordnungsgemäß. Die Entwicklung der Vermögens-, Finanzlage und Ertragslage, der Liquidität und der Rentabilität ist nicht zu beanstanden. Die Gesellschaft wurde wirtschaftlich geführt.“

Das Rechnungsprüfungsamt des Landkreises Emsland hat mit Datum vom 07.03.2016 schriftlich mitgeteilt, das ergänzende Bemerkungen entsprechend gemäß § 32 Abs. 3 Satz 2 der Eigenbetriebsverordnung vom 27. Januar 2011 (Nds. GVBl. S. 21) nicht erforderlich sind.

Gemäß § 34 der Eigenbetriebsverordnung liegt der Jahresabschluss im Anschluss an diese Bekanntmachung an 7 Werktagen während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus öffentlich aus. Die Unterlagen können bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel, Zimmer 37, eingesehen werden.

Sögel, 14.03.2016

GEMEINDE SÖGEL

Günter Wigbers
Gemeindedirektor

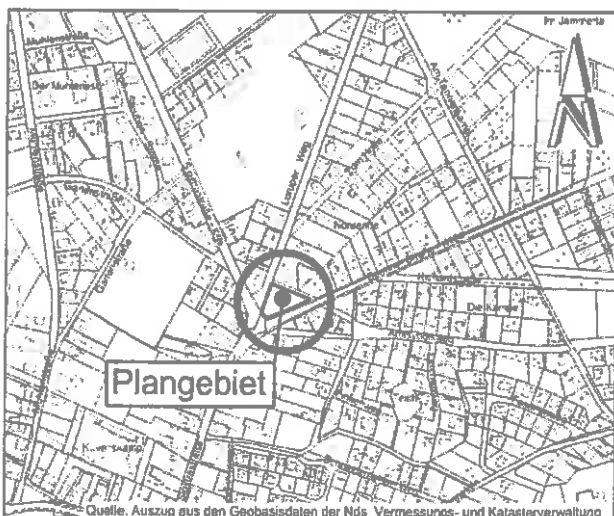
128 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 4 „Loruper Weg“; 3. Änderung der Gemeinde Sögel; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 24.02.2016 den Bebauungsplan Nr. 4 „Loruper Weg“; 3. Änderung, mit Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Loruper Weg“; 3. Änderung, ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Der o. g. Bebauungsplan liegt mit Begründung 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. 4 „Loruper Weg“; 3. Änderung, 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, 24.03.2016

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

129 1. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Sögel für das Haushaltsjahr 2016

Aufgrund des § 112 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Samtgemeinde Sögel in der Sitzung am 11.02.2016 folgende Haushaltssatzung beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2016 wird

1.	im Ergebnishaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
1.1	der ordentlichen Erträge auf	14.838.600 €
1.2	der ordentlichen Aufwendungen auf	14.838.600 €
1.3	der außerordentlichen Erträge	0,00 €
1.4	der außerordentlichen Aufwendungen auf	0,00 €
2.	im Finanzhaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
2.1	der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	14.261.600 €
2.2	der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	12.743.000 €
2.3	der Einzahlungen für Investitionstätigkeit	485.700 €
2.4	der Auszahlungen für Investitionstätigkeit	2.307.500 €
2.5	der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit	0 €
2.6	der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit	631.100 €

festgesetzt.