



Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

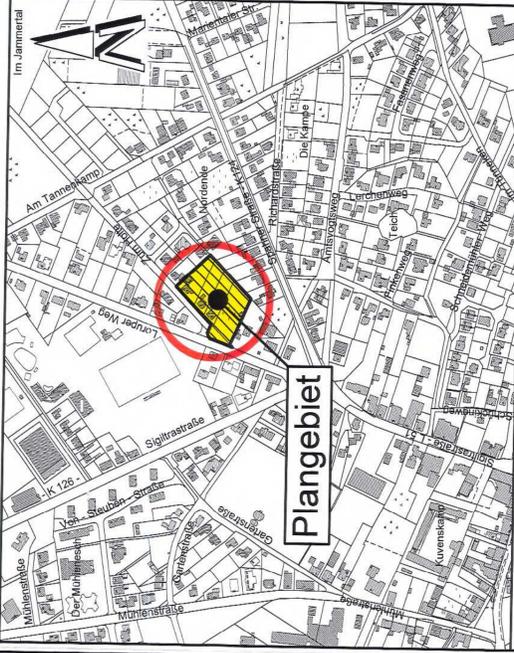
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Bauutzungsverordnung 1990

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 - I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 4, 4. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Bebauungsplan Nr. 4

"Loruper Weg", 4. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB
URSCHRIFT

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", 4. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.
 Sögel, den 10.05.2016
 Bürgermeisterin
 Gemeindevizepräsidentin

Verfahrensvermerke
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 14.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg", 4. Änderung beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 23.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Sögel, den 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Reddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
 Werlte, den 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 14.01.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. 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 23.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änderung und der Begründung haben vom 04.03.2016 bis 04.04.2016 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Sögel, den 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 10.05.2016 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. 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 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.05.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Sögel, den 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg", 4. Änderung der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am ... im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung ist mit der Bekanntmachung am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
 Sögel, den 10.05.2016
 Gemeindevizepräsidentin

Planunterlagen 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-Weppen 62016
 Auftragsnummer: 150880
 Planunterlagen erstellt von:
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
 Forst-Avenberg-Str. 1
 26892 Dörpen
 Gemarkung: Sögel
 Flur: 3
 Die Planunterlagen sind dem Inhalt des Liegenschaftskarten aus dem 10.02.2016. Sie zeigen die geographischen Grenzen und die baulichen Anlagen (geometrische Einwirkweite) der Baugruben der neu zu bildenden Grenzen in das Offizial- oder Einmündungsgebiet.
 Dörpen, den 27.06.2016
 BVI Haarmann, Dörpen
 (Amtliche Vermessungsstelle)
 (Unterschrift)

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

- 1.1 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.
- 2 Hinweise**
 - 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**
 Mit Inkrafttreten der 4. 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 Bodentunde**
 Sollen bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodentunde 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 unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
 Bodentunde 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 Artenschutz**
 Eine Beseitigung von Gehäusen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) erfolgen. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
 - 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.
 - 2.5**
 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änderung in der Begründung vom 10.05.2016 dargelegt sind.
 - 2.6**
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



URSCHRIFT

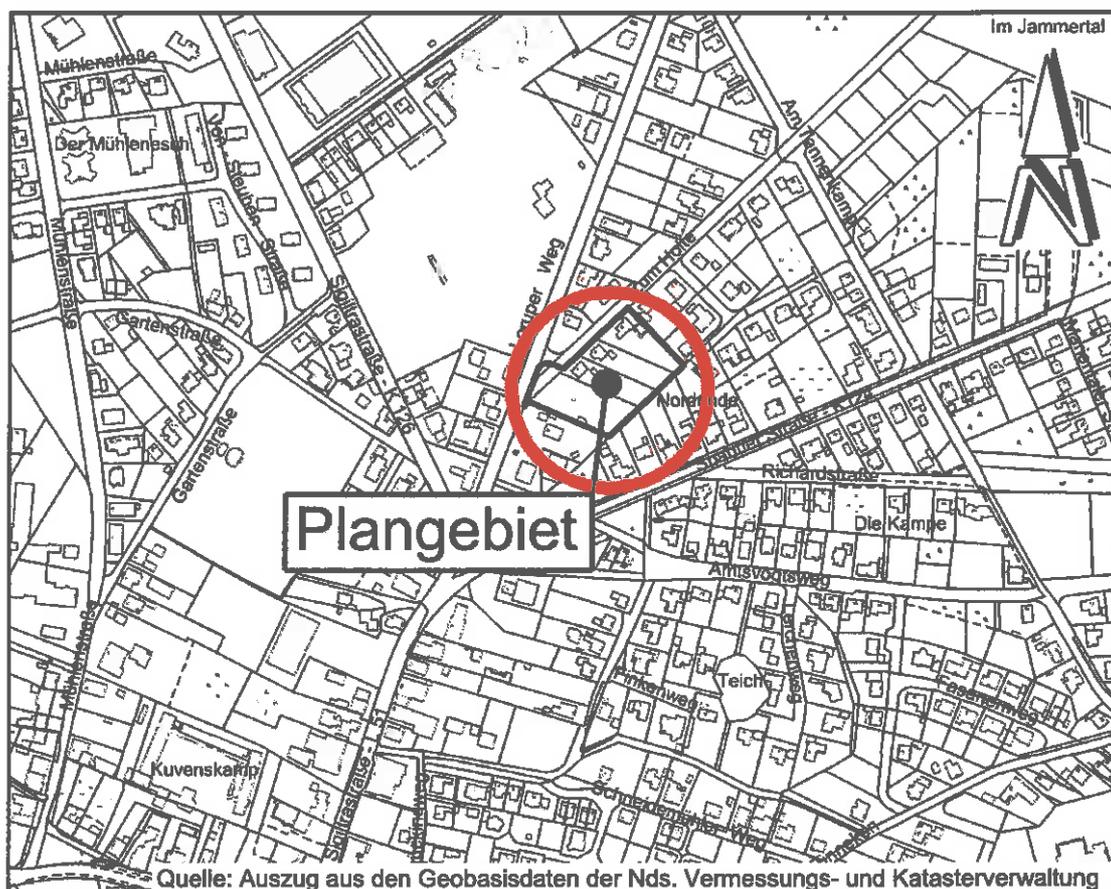
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 4

„Loruper Weg“

4. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



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.....	5
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.....	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
6 HINWEISE	9
7 VERFAHREN	10
ANLAGE	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg" liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Sögel zwischen der Spahner Straße (K 124) und dem Loruper Weg.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst die Flurstücke Nr. 100/2, 103/1, 103/2, 104/2, 106/5 und 118/1 der Flur 3, Gemarkung Sögel und damit Teilflächen im westlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Westen an den Loruper Weg und im Norden bzw. Nordwesten an die Straße „Zum Holte“.

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 4. Änderung fast vollständig als allgemeines Wohngebiet fest. Lediglich der südöstliche Randbereich ist Teil eines sich nach Südosten fortsetzenden reinen Wohngebietes (s. Anlage 1).

Die Bauteppiche sind im Ursprungsplan größtenteils auf die vorderen Bereiche entlang der Straßenzüge begrenzt. Aufgrund der im vorliegenden Plangebiet bestehenden Grundstückstiefen von fast 70 m sind die Bebauungsmöglichkei-

ten durch die Festsetzung von großen nicht überbaubaren Flächen im rückwärtigen Bereich der Grundstücke somit erheblich eingeschränkt.

Bei der Gemeinde wurde nun eine Ausweitung des Bauteppichs beantragt, um die Bebaubarkeit der Grundstücke zu verbessern und dadurch im Plangebiet eine wohnbauliche Verdichtung zuzulassen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine Verbesserung der Bebaubarkeit dieser innerörtlichen Flächen durch Nachverdichtung sinnvoll und soll ermöglicht werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung (vorliegend zur Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum) 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.

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. 6.840 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Sögel vollständig von Bebauung umgeben und selbst in wesentlichen Teilen bebaut. Die geplante bauliche Verdichtung 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

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung weiterhin als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit mehreren Wohngebäuden bebaut. Die Freibereiche der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt, sind zum Teil mit Gehölzen bestanden oder als Rasenfläche ausgebildet. Die wohnbauliche Nutzung setzt sich nach Nordosten, Osten und Südosten fort. Die Bebauung ist im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 als allgemeines bzw. reines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt.

Der südliche Teil des Plangebietes ist ebenfalls Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes, jedoch bis auf ein Nebengebäude unbebaut.

Südwestlich grenzt das Gelände der ev.-luth. Kirche an, welches im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet „Ev. Kirche“ festgesetzt wurde. Der Bereich ist außer mit dem Kirchengebäude auch mit dem Pastorat, einem Glockenturm und einer Bücherei bebaut. Daran schließt sich westlich das Ortszentrum von Sögel mit einer zunehmend gemischten Nutzungsstruktur aus

Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie weiteren öffentlichen Einrichtungen an.

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Straße „Zum Holte“ und westlich der Loruper Weg. Daran schließt sich nach Norden und Westen weitere Wohnbebauung an. Nordwestlich des Loruper Weges befinden sich Sportanlagen und das Schwimmbad der Gemeinde.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt das Plangebiet fast vollständig als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Lediglich der südöstliche Randbereich ist Teil eines sich nach Südosten fortsetzenden reinen Wohngebietes. Mit der vorliegenden Planung wird das Plangebiet insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog sind im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, rechtskräftig seit dem 30.11.1966, wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1962 getroffen. Insofern ergeben sich für den vorliegenden Teilbereich Änderungen des Nutzungskataloges dahingehend, dass die BauNVO 1962 in einem allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zulässt (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1962). Diese Ausnahme wurde in den Nutzungskatalog der nun gültigen BauNVO 1990 nicht aufgenommen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Damit bleiben im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt darüber hinaus eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 fest. 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.

Aufgrund der bislang im Plangebiet gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 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 nur um bis zu 50 % überschritten werden.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise, wie bisher, festgesetzt. Damit sind im Gebiet unverändert 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 der Bauteppich entlang der Straße „Zum Holte“ durch eine Baulinie, auf die gebaut werden musste, begrenzt. Zu den übrigen Seiten wurde der Bauteppich durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung einer Baulinie ist zur Einfassung des Straßenraumes nach Auffassung der Gemeinde nicht mehr erforderlich. Mit der vorliegenden Planänderung werden zur Abgrenzung des Bauteppichs daher einheitlich Baugrenzen festgesetzt.

Entlang der Straße „Zum Holte“ wird die Baugrenze, soweit sie nicht die vorhandene Bebauung berücksichtigt, mit einem Abstand von 4 m zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen entlang der Straße insbesondere 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.

Nach Südosten wird der Bauteppich mit der vorliegenden Planänderung dagegen ausgeweitet und mit einem Abstand von 5 m zur südöstlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt, um die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu fördern.

Im östlichen Bereich schließen die Baugrenzen an die bisherigen Bauteppiche an.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet nicht getroffen und sind nach Auffassung der Gemeinde auch weiterhin nicht erforderlich.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die Art der baulichen Nutzung im Wesentlichen unverändert. Lediglich der südöstliche Randbereich des Plangebietes wird, unter Berücksichtigung der entstandenen Grundstücksaufteilung, dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Damit wird dieser Teilbereich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten an die auch im übrigen Plangebiet zulässigen Nutzungen angepasst.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen. Insbesondere bleibt die zulässige Geschosshöhe unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Durch die Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Südosten ausgeweitet und dadurch die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden verbessert. Eine ergänzende Bebauung hält jedoch weiterhin einen Abstand von mind. 5 m zur Plangebietsgrenze ein. Die nachbarlichen Belange werden daher nach Auffassung der Gemeinde nicht unzumutbar beeinträchtigt, zumal die Bebauung auf den südöstlich angrenzenden Grundstücken zum Plangebiet größere Abstände von ca. 20 bis 25 m einhält.

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 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen ca. 6.840 qm großen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ca. 2.735 qm. Ein Ausgleich im Sinne des Naturschutzrechts ist somit nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Sträuchern und Bäumen 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, um im Plangebiet die Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude zu verbessern. Da das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut und die geplante Ergänzungsbebauung noch nicht bekannt ist, ist der Umfang von evtl. zu beseitigenden Gehölze noch nicht bekannt. Insbesondere im südwestlichen Bereich kann jedoch von einer teilweisen Beseitigung bestehender Gehölze ausgegangen werden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden 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, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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. Die verkehrliche Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke ist bei Bedarf privatrechtlich zu sichern.

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 Wohnnutzung 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.

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

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 müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. 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 04.03.2016 bis einschließlich 04.04.2016 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

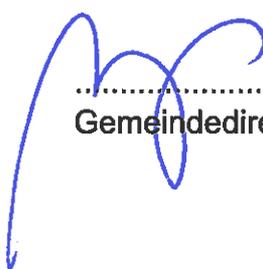
Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 10.05.2016.

Sögel, den 10.05.2016

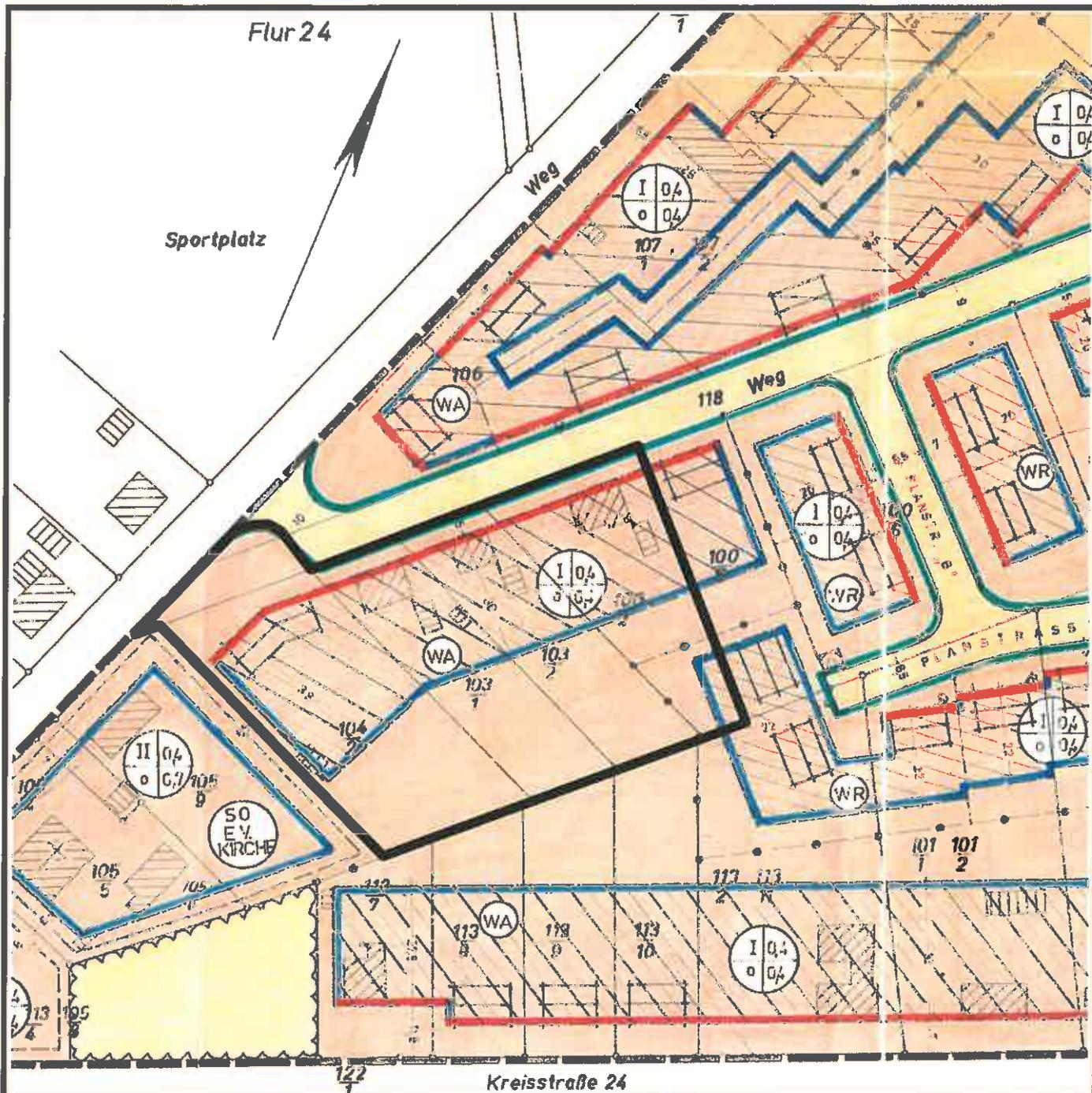

.....
Bürgermeisterin




.....
Gemeindedirektor

Anlage

1. Zeichnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4



Legende:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 4:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WR** Reines Wohngebiet
- SO** Sondergebiet, Zweckbestimmung „Ev. Kirche“
- 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,
4. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 4
- unmaßstäblich -**