

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 sowie § 13 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel diesen Bebauungsplan Nr. 73 "Amtstraße" bestehend aus der Planzeichnung sowie den folgenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO) in der Sitzung am 25.04.2013, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 25.04.2013

gez. Wieling - **LS** - gez. Wigbers
 Bürgermeister Gemeindevizektor

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 13.11.2012, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Amtstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.02.2013, ortsüblich bekannt gemacht.

Sögel, den 25.04.2013 - **LS** - gez. Wigbers
 Gemeindevizektor

Plangrundlage

Kartellgrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 Quelle: **Auszug aus den Geo- und Katasterverwaltung**
 Vermessungs- und Katasterverwaltung.

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
 Regionaldirektion Meppen ©2012

Auftragsnummer: 120620

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 18.12.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Dörpen, den 25.04.2013

Ob/I. Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle) - **LS** -
 gez. Haarmann
 (Unterschrift)

Örtliche Bauvorschriften

1. **Ver- und Entsorgungleitungen:** Für Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich ist nur eine unterirdische Verlegung zulässig.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 25.04.2013, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan Nr. 73 "Amtstraße" sowie die Begründung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Sögel, den 25.04.2013 - **LS** - gez. Wigbers
 Gemeindevizektor

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 73 "Amtstraße" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.04.2013 im Amtsblatt Nr. 25.04.2013 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 73 "Amtstraße" ist damit am 25.04.2013 rechtsverbindlich geworden.

Sögel, den _____ Gemeindevizektor

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 73 "Amtstraße" ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (§§ 214, 216 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes Nr. 73 "Amtstraße" nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den _____ Gemeindevizektor

Für weitere Planausfertigungen:
 Diese Ausfertigung der Planzeichnung stimmt mit der Urschrift überein.

Sögel, den _____ Gemeindevizektor

Festsetzungen des Bebauungsplanes
Planzeichenerklärung

Bestandsangaben

12 vorhd. Bebauung

1. Art der baulichen Nutzung

- M** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Fläche
- Mi** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Fläche

2. Maß der baulichen Nutzung

ÜB Geschossflächenzahl
 Grundflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über der endgültig ausgebauten Straße vor der jeweiligen Gebäudemitte
 max. OKF = 0,5 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

--- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
 --- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 --- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 □ Baudenkmale (Nachrichtliche Übernahme)

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
 Nordring 21 • 49733 Haren/Ems
 Tel.: 05932 - 50 35 15 • Fax: 05932 - 80 35 16

Haren / Ems, den 25.04.2013 gez. Honnigfort

Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 13.11.2012, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Amtstraße" und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 12.02.2013, ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 "Amtstraße" und der Begründungsentwurf haben vom 22.02.2013, bis 22.03.2013, (einschließlich) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Sögel, den 25.04.2013 - **LS** - gez. Wigbers
 Gemeindevizektor

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. (1) BauGB)

- MK - Kerngebiet:** dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Kerngebiet sind Vergnügungsbetrieben gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind nur die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO, ausgenommen Vergnügungsbetrieben, zulässig. Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig. In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung (gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) einnimmt.
- Mi - Mischgebiet:** dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind Vergnügungsbetrieben gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- SoCKehöhe:** Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses und der Oberkante Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.

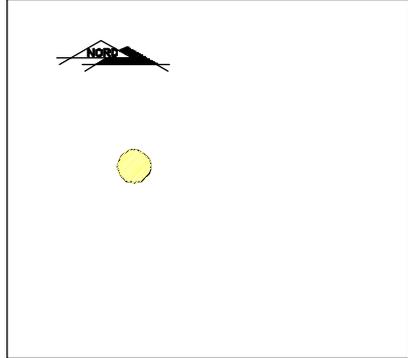
Nachrichtliche Hinweise:

- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten un- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzblechansammlungen, Scherben sowie aufliegende Bodenerfahrungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.
- Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes WTD 91 Meppen keine Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

Gemeinde Sögel
 Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 73
"Amtstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB
 mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 NBauO



Stand: 25.04.2013

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
 Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort • Nordring 21 • 49733 Haren/Ems



Gemeinde Sögel

LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 73 „AMTSSTRAßE“

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: April 2013

Inhaltsverzeichnis:

1. AUSGANGSSITUATION, ANLAß UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	4
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen.....</i>	4
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	4
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen.....</i>	5
3.2.4 <i>Textliche Festsetzungen</i>	5
3.2.5 <i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	6
3.2.6 <i>Hinweise.....</i>	6
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	7
4.1 DIE ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGBEREICHE SOWIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	7
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	7
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	7
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	8
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	9
4.6 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	10
4.7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	11
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	11
4.9 BELANGE DES VERKEHRS	11
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	11
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....	12
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUß	12
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	12
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	12
6. SCHLUBBEMERKUNG/ABWÄGUNG	12

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 „Amtsstraße“ Gemeinde Sögel

1. Ausgangssituation, Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Sögel stellt den Bebauungsplan Nr.73 „Amtsstraße“ auf, um den Bau eines neuen Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen. Das Vorhaben deckt sich mit den Aspekten der städtebaulichen Entwicklungsabsicht der Gemeinde Sögel. Weiterhin gibt es ein umfangreiches Konzept für die Neu- und Umgestaltung des Marktplatzes und des Umfeldes, welches aufgrund der räumlichen Nähe indirekt auch das aktuelle Plangebiet betrifft.

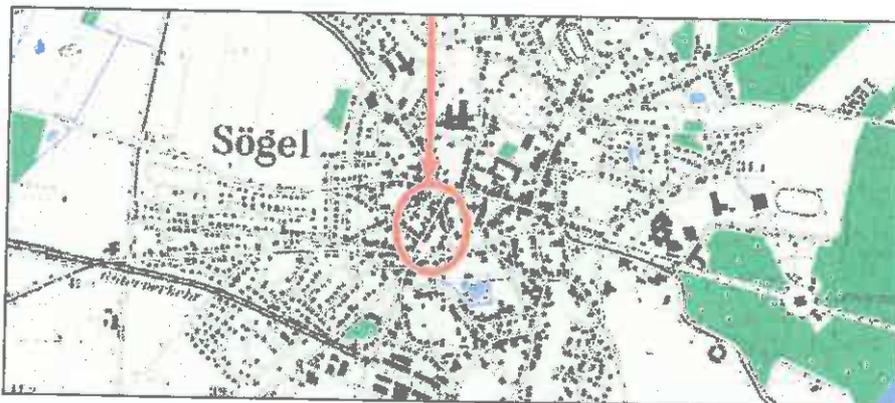
Am 13.11.2012 hat der Verwaltungsausschuß der Gemeinde Sögel für einen Bereich zwischen den Straßen „Am Markt“, „Amtsstraße“ und „Alte-Poststraße“ die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Amtsstraße“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 7.460 m². Hier ist die Umwandlung einer bisher nicht überplanten Fläche in ein Misch- und Kerngebiet sowie Verkehrsfläche beabsichtigt.

Die Gemeinde Sögel kommt den Planungerfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Sögel sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit das geplante Vorhaben umgesetzt werden kann und für die Restflächen Entwicklungspotentiale eröffnet werden. Der zukünftig geplante Kreisverkehr ist bei dieser Planung berücksichtigt worden. Aus diesen Vorgaben heraus hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Das Plangebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche (M) dargestellt worden.

Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortskernlage von Sögel. Ein nördlicher Teil des Geltungsbereiches ist derzeit schon mit Wohn-/Geschäftsgebäuden bebaut. Der südliche Teil stellt sich noch als Grünfläche mit Scherrasen dar, der hin und wieder bedarfsweise auch für Veranstaltungen als Lagerfläche oder Parkplatz genutzt wird. Im Umfeld finden sich neben den Straßen „Am Markt“, „Amtsstraße“ und „Alte-Poststraße“ weitere Wohn- und Geschäftshäuser.



3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	7.460	100%
2.	MI - Mischgebiet	3.484	46,7%
	überbaubarer Bereich	3.123	
	überbaubare Fläche bei GRZ 0,6	2.090	
	MK - Kerngebiet	810	10,9%
	überbaubarer Bereich	630	
	überbaubare Fläche bei GRZ 1,0	810	
	Verkehrsflächen	3.166	42,4%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche MI und MK	2.900	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche MI und MK	1.394	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb 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. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 2.900 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Der Bebauungsplan Nr. 73 „Amtsstraße“ wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Übergeordnet sind ebenfalls die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 5 verdichtete Räume als Wohn-, Produktions- und Dienstleistungsschwerpunkte zu sichern sind. Der vorliegende Bebauungsplan nimmt diese zuvor genannte raumplanerische und ortsplanerische Ausrichtung zum Anlaß, die Planungserfordernisse bauleitplanerisch verbindlich abzusichern.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind für den nördlichen Teil Festsetzungen als **Kerngebiet (MK)** nach §7 BauNVO getroffen worden, da dieses Gebiet direkt an einen Bereich angrenzt, das schon 1977 aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur durch den Landkreis Emsland als Kerngebiet (MK) beurteilt worden und örtlich auch schon vorhanden ist. Für den mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereichs wurde **Mischgebiet (MI)** nach §6 BauNVO getroffen worden, um

neben der Sicherung des Bestandes und des Entwicklungspotentials auch das konkrete Vorhaben zur Errichtung von drei Wohnhäusern zu ermöglichen. Es dient dem Übergang vom Kernbereich zu den angrenzenden Nutzungen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen und städtebaulichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Das Maß der baulichen Nutzung wird u. a. durch die Aufnahme einer Grundflächenzahl für das MK-Gebiet von 1,0 und für das MI-Gebiet von 0,6 in den Bebauungsplan bestimmt. Da diese Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Stadtkernbereich dient, wird zur bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücksflächen der nach § 17 Baunutzungsverordnung jeweils zulässige Maximalwert in den Bebauungsplan aufgenommen. Für das Kerngebiet als auch für das MI-Gebiet wird aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf die jeweils angrenzende Bebauung die Zahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Damit kann eine abstufoende Einbindung der Bebauung in das Umfeld mit ein- und dreigeschossiger Bauweise erreicht werden. Die Geschoßfläche wird auf höchstens 1,2 beschränkt.

Das Plankonzept eröffnet optimierte Baumöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches. Die Baugrenzen sind grundsätzlich so gewählt, dass ein ausreichendes Baufenster für die Gestaltung des Plangebietes entsteht. Mit dieser Festsetzung sind auch konkrete Bauabsichten möglich.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden, aufgrund der sehr unterschiedlichen Ausnutzung der Grundstücke, nicht für sinnvoll oder erforderlich gehalten. Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den Baugrenzen wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen Gegebenheiten anpaßt.

3.2.4 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **MK - Kerngebiet:** dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind nur die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO, ausgenommen Vergnügungsstätten, zulässig. Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein nur in den Obergeschossen zulässig. In den Erdgeschossen ist eine Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn diese einen untergeordneten Anteil zur Hauptnutzung (gemäß § 7 (2) Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO) einnimmt.

Begründung: Um städtebaulich nachteilige Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Ortskerns durch eine zunehmend wohnbauliche Nutzung des Gebietes zu vermeiden, soll die bisherige Nutzungsstruktur mit der vorliegenden Planung gesichert und gestärkt werden. Das Gebiet wird daher mit der vorliegenden Planung als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Damit soll das Gebiet auch weiterhin vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur dienen. Nach den Planungszielen der Gemeinde Sögel sollen insbesondere Wohnnutzungen im Erdgeschoss vermieden werden, um die gewerblichen kundenorientierten Nutzungen in der Erdgeschosszone zu stärken und das Ziel einer belebten Geschäftszone zu sichern. Unter Berücksichtigung dieser zentralen Versorgungsfunktion des Kerngebietes werden Wohnungen i.S.d. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO daher nur im Obergeschoss zugelassen. Im Erdgeschoss werden dagegen nur die Nutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO, ausgenommen Vergnügungsstätten (s.u.), zugelassen. Damit sind hier Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume bzw. -gebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Als Bestandteil des Sanierungsgebietes „Ortskern Sögel“ soll das Gebiet in erster Linie dem Erhalt der Handels- und Dienstleistungsbetriebe im Ortskern von Sögel und damit der Versorgungsfunktion dienen. Das Gebiet grenzt zudem im Süden unmittelbar an den historischen Ortskern mit dem Amtsbrunnen und der

Kirche von Sögel an. Mit einem Kindergarten, der Grundschule und einem Jugendheim sind zudem weitere sensible Nutzungen im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde im Plangebiet bewusst Vergnügungsstätten ausschließen. Im weiteren Umkreis des Ortszentrums sind innerhalb vorhandener Kern- und Mischgebiete ausreichend Möglichkeiten für die Ansiedlung solcher Einrichtungen gegeben bzw. es sind dort derartige Betriebe vorhanden. Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Tankstellen bzw. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der Lage, der gewachsenen Struktur und der Funktion des Gebietes auch nicht sinnvoll. Diese Nutzungen werden daher ebenfalls im Kerngebiet ausgeschlossen.

1. **MI - Mischgebiet:** dient vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung: Mit diesen Festsetzungen werden die Zweckbestimmung sowie die dort zulässigen Nutzungsarten festgelegt. Hiermit erfolgt eine präzise Aussage über den angestrebten Gebietscharakter. Weiterhin wird den Vorstellungen der Gemeinde Sögel entsprochen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet. Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO: Das Gebiet grenzt im Süden an den historisch bedeutsamen Ludmillenhof. Mit einem Kindergarten, der Grundschule und einem Jugendheim sind zudem weitere sensible Nutzungen im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde im Plangebiet bewusst Vergnügungsstätten ausschließen. Im weiteren Umkreis des Ortszentrums sind ausreichend Möglichkeiten für die Ansiedlung solcher Einrichtungen gegeben bzw. es sind dort derartige Betriebe vorhanden. Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO: Tankstellen bzw. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind im Plangebiet nicht vorhanden und aufgrund der Lage, der gewachsenen Struktur und der Funktion des Gebietes auch nicht sinnvoll. Diese Nutzungen werden daher ebenfalls im Mischgebiet ausgeschlossen.

3. **Sockelhöhe:** Die Sockelhöhe darf 0,50 m gemessen zwischen Oberkante fertiger Fußboden (OKFF) des Erdgeschosses und der Oberkante Straße in der Mitte des Gebäudes nicht überschreiten.

Begründung: Durch diese Festlegungen wird eine einheitliche Höhe festgelegt und ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Gebäudehöhen festgeschrieben, um so einer willkürlich gewählten Höhenlage des fertigen Fußbodens sowie einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Beide Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des Ursprungsplanes.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften

1. **Ver- und Entsorgungsleitungen:** Für Ver- und Versorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich ist nur eine unterirdische Verlegung zulässig.

Diese Festsetzung wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit den übrigen innerörtlichen Bereichen eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Hiermit soll vermieden werden, dass Ver- und Versorgungsleitungen oberirdisch verlegt werden und damit das Ortsbild beeinträchtigen.

3.2.6 Hinweise

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs.2 NDSchG bis zum Ablauf von 4 Tagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

3. Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Der Begriff „Versorgungsbereich“ umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Kernbereiche von größeren Städten und Gemeinden mit größerem Einzugsbereich. Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche soll dabei auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden erfolgen. Diesem Ziel wird mit der Überplanung entsprochen. Damit sind in diesem Bereich Entwicklungspotentiale vorhanden, die dem städtebaulichen Ansinnen der Gemeinde Sögel entsprechen.

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und damit Sicherung der Bevölkerungsentwicklung in Sögel als auch der Schaffung von im innerörtlichen Bereich sinnvoll angesiedelten Geschäftsräumen ist mit diesem Bauleitplan Rechnung getragen worden. Die Entwicklung findet im innerörtlichen Bereich statt und dient neben der Schaffung von geschäftlich nutzbaren Gebäudeflächen auch der im Innenbereich wünschenswerten Schaffung von Wohnraum. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Kern- und Mischgebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Baudenkmale: Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal im Sinne des § 3 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (Gemarkung Sögel, Flur 16, FlStNr. 50). Hierbei handelt es sich um einen Gedenkstein mit der Baudenkmal-Nr. 454047.00019.

Denkmalbeschreibung: Sandsteinprisma mit vier Dreieckgiebeln auf hohem Sockel. Eindreiviertelplastische gesenkte Fackeln. Errichtet zum Andenken an den Dorfbrand 1840 und an Schlosser Hemmen, der umkam.

Jegliche Veränderungs- oder Baumaßnahmen am diesem Gedenkstein bedürfen gem. § 10 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die konkreten Maßnahmen sind daher vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland abzustimmen.

Bodendenkmale: Archäologische Denkmale oder Bodenfunde sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

1. Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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).
2. 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland erreichen Sie unter folgenden Rufnummern: (05931) 44 - 4039 oder (05931) 44 - 4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Strom, Gas, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluß an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg. Vorhandene Versorgungsleitungen sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist vor Baumaßnahmen eine vorherige Abstimmung mit den Versorgungs- und Leitungsträgern vorzunehmen.

Trinkwasser: Das Plangebiet wird an das zentrale Wasserversorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmeling“ angeschlossen. Der Anschluss erfolgt zu den Bedingungen, die sich aus der Satzung und der Wasserbezugs- sowie der Beitrags- und Gebührenordnung des Verbandes ergeben.

Schmutzwasser: Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird über in den angrenzenden Straßen befindliche Leitungen mit Anschluß an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Sögel abgeführt. Träger der Schmutzwasserentsorgung ist die Samtgemeinde Sögel.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Im Rahmen der Genehmigung der Betriebe und der baulichen Anlagen ist für belastetes Oberflächenwasser zu prüfen, ob eine Vorreinigung durch Abscheideanlagen erfolgen muß. Die Bestimmungen des Wassergesetzes sind zu beachten. Erforderliche wasserrechtliche Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Löschwasserversorgung: Zur Sicherstellung des Brandschutzes können die Freiwilligen Feuerwehren in der Samtgemeinde Sögel in erster Linie auf das im Samtgemeindegebiet gut ausgebaute Wasserleitungsnetz zurückgreifen. Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Um den nötigen Objektschutz gewährleisten zu können, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das Bauvorhaben mit den Fachbehörden des Brandschutzes und mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Eine der baulichen Anlage entsprechende Löschwasserversorgung ist nachzuweisen. Wenn der nötige Objektschutz durch die Löschwasserversorgung nicht erreicht werden kann, ist ggf. eine Löschwasservorhaltung auf eigenem Grund und eigene Kosten entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen zu gewährleisten. Zudem können bei Betrieben mit Gefahrgütern entsprechende Schutzmaßnahmen zum Gewässerschutz (Löschwasserrückhaltung) gefordert werden, die auf eigene Kosten zu realisieren sind. Entsprechende Maßnahmen sind dann mit dem Landkreis Emsland - Hauptamtliche Brandschau -, Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd abzustimmen. Ebenso wird auf die Verpflichtung hingewiesen, dass von Betrieben mit Gefahrgütern (chemische Mittel usw.) Feuerwehreinsetzpläne und Gefahrgutdatenblätter gefordert werden können und Begehungen mit der örtlichen Feuerwehr durchgeführt werden müssen.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle (Hausmüll, Gelber Sack) erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Sögel. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Wohnbebauung sowie Erschließungsstraßen geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes als Kern- und Mischgebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der Bebauung mit Gebäuden und der bestehenden Rasenfläche sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge prägen Gebäude und versiegelte Freiflächen sowie eine temporär als Parkplatz und Lagerfläche dienende Scherrasenfläche das Plangebiet. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Boden

Aufgrund des Bestandes ergibt sich ein schon sehr hoher Versiegelungsgrad, so dass die Bodenfunktionen nicht mehr erfüllt werden können. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades nur relativ geringe Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Weiterhin kann es während der Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Ablagerungen und Altstandorte zusammengefaßt, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Wasser

Oberflächengewässer oder sonstige Stillgewässer sind im Geltungsbereich als auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen baulichen Anlagen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitige Nutzung schon weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der nunmehr zusätzlich möglichen Versiegelungen ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohn- und Geschäftshäuser angrenzend an das Plangebiet als auch in der Umgebung geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild jedoch deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von untergeordneter Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluß, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der vorhandenen Situation im Vergleich zu den nunmehr vorgesehenen Änderungen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als marginal zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

4.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: An den Geltungsbereich grenzen gemeindeeigene Straßen an. Hierbei handelt es sich um Straßen, die nicht mehr dem Durchgangsverkehr dienen, sondern in erster Linie von Individualverkehr der angrenzenden Wohngebiete sowie Zielverkehren in Anspruch genommen werden. Durch jede Neuausweisung von Baugebieten wird in den angrenzenden Bereichen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um relativ mäßig frequentierte genutzte Straßen handelt, ist nur von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen vergleichbarer innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen von entscheidender Bedeutung. Die Ziele der EU bzw. der Bundesregierung, bis 2020 die Energieproduktivität um 20 % zu steigern und die CO₂-Emissionen um mindestens 20 % gegenüber dem heutigen Niveau zu senken, lassen sich nur erreichen, wenn das erhebliche Einsparpotenzial im Verbrauchssektor Raumheizung und Warmwasserbereitung konsequent genutzt wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Niedersachsen gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Unversiegelte Freiflächen wirken sich positiv auf das innerörtliche Klima aus. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der

Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM10) sind ausweislich des LÜN-Jahresberichtes 2011 für das Emsland eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der derzeit gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Wohnfunktion nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.7 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Externe Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind nicht betroffen. Eine weitergehende Betrachtung kann daher entfallen.

4.9 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet ist durch die angrenzenden Gemeindestraßen „Am Markt“ und „Amtsstraße“ erschlossen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der schon bestehenden Situation nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den einzelnen Grundstücken vorgehalten.

4.10 Sonstige Belange und 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.

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am 13.11.2012 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.73 „Amtsstraße“ beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat am 13.11.2012 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zum Bebauungsplan Nr.73 „Amtsstraße“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

6. Schlußbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Sögel als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfaßten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung des §1 Abs. 5 BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sind keine Risiken zu erkennen. Eine schadlose Entwässerung des Plangebietes ist möglich. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

49733 Haren (Ems), den _____
 Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * Fax: 05932 - 503516

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluß des Rates vom _____ gemäß § 13a
i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.

Sögel, den _____

Der Gemeindedirektor

§ 1 Geltungsbereich

Die Gemeinde Sögel erhebt für straßenbauliche Maßnahmen im Sinne der Straßenausbaubeitragssatzung in dem Sanierungsgebiet „Ortskern Sögel“ Beiträge nach der Straßenausbaubeitragssatzung und dieser Ergänzungssatzung.

Der räumliche Anwendungsbereich ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieser Ergänzungssatzung ist, grau unterlegt gekennzeichnet. Die Ergänzungssatzung ist anwendbar auf alle Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern Sögel“.

§ 2 Anteil der Gemeinde und der Beitragspflichtigen am Aufwand

Für die Ausbaumaßnahmen werden die in § 4 der Straßenausbaubeitragssatzung festgelegten Anteile der Beitragsschuldner den Vorteilen der Anlieger und der Allgemeinheit nicht gerecht.

Die Anteile der Beitragspflichtigen werden daher wie folgt festgesetzt:

- | | |
|---|----------|
| 1. bei Straßen, die überwiegend dem Anliegerverkehr dienen | 55 v. H. |
| 2. bei Straßen mit starkem innerörtlichen Verkehr | |
| a) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Sichtmauern | 20 v. H. |
| b) für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung sowie für Beleuchtungseinrichtungen | 30 v. H. |
| c) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege sowie für Grünanlagen als Bestandteil der Anlage | 40 v. H. |
| d) für Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten) | 50 v. H. |
| 3. bei Straßen, die überwiegend dem Durchgangsverkehr dienen, | |
| e) für Fahrbahnen, Trenn-, Seiten-, Rand- und Sicherheitsstreifen sowie Böschungen, Schutz- und Sichtmauern | 10 v. H. |
| f) für Rinnen und andere Einrichtungen der Oberflächenentwässerung sowie für Beleuchtungseinrichtungen | 20 v. H. |
| g) für Randsteine und Schrammborde, für Rad- und Gehwege sowie für Grünanlagen als Bestandteil der Anlage | 30 v. H. |
| h) für Parkflächen (auch Standspuren und Haltebuchten) | 40 v. H. |
| 4. bei Gemeindestraßen im Sinne von § 47 Nr. 3 NStrG sowie bei straßenrechtlich nicht-öffentlichen, aber auf Grund öffentlich-rechtlicher Erschließung von der Gemeinde bereitgestellten Wirtschaftswegen | 55 v. H. |
| 5. bei Umbau von Straßen in Fußgängerzonen | 30 v. H. |
| 6. beim Umbau von Straßen zu verkehrsberuhigten Straßen | 40 v. H. |

Im Übrigen findet die Straßenausbaubeitragssatzung in ihrer jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt rückwirkend zum 01.07.2011 in Kraft.

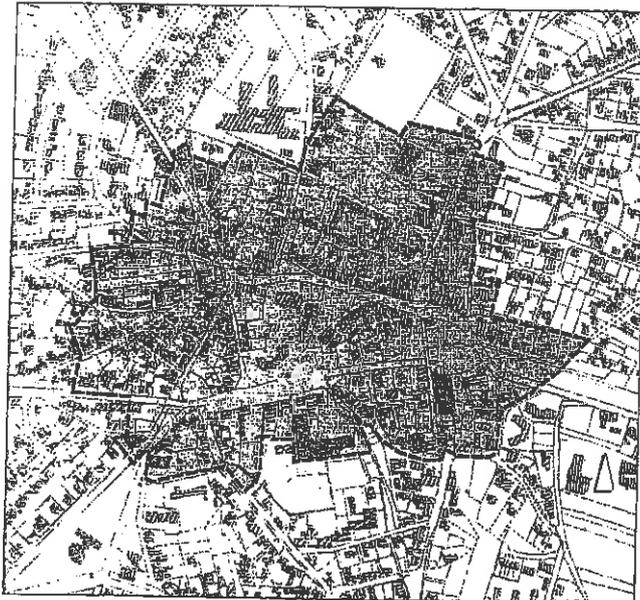
Sögel, 25.04.2013

GEMEINDE SÖGEL

Irmgard Welling
Bürgermeisterin

Günter Wigbers
Gemeindedirektor

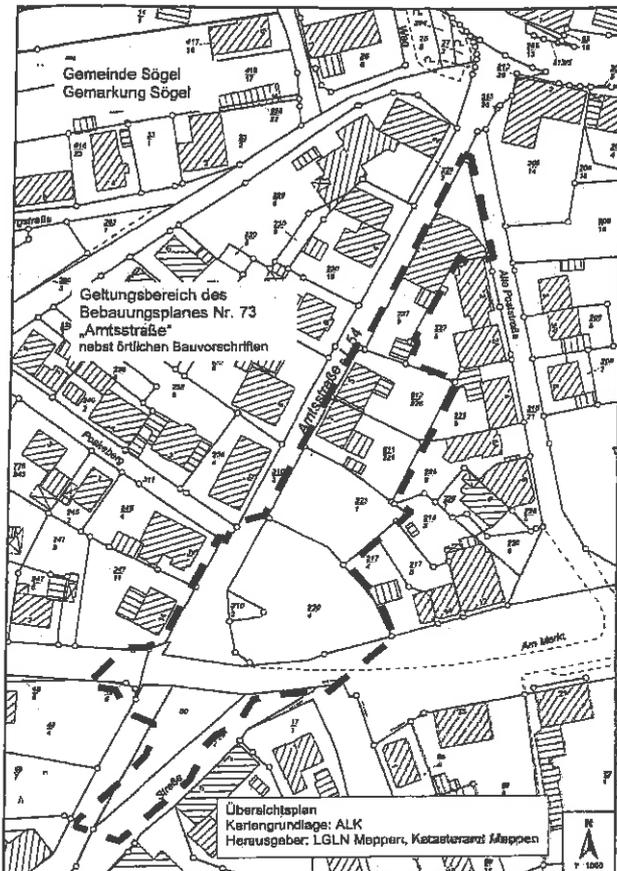
Gebietsabgrenzung – Lageplan



231 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 73 „Amtsstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetz (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 73 „Amtsstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 73 „Amtsstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 73 nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmühlenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 73 „Amtsstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 und 2a BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB 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.

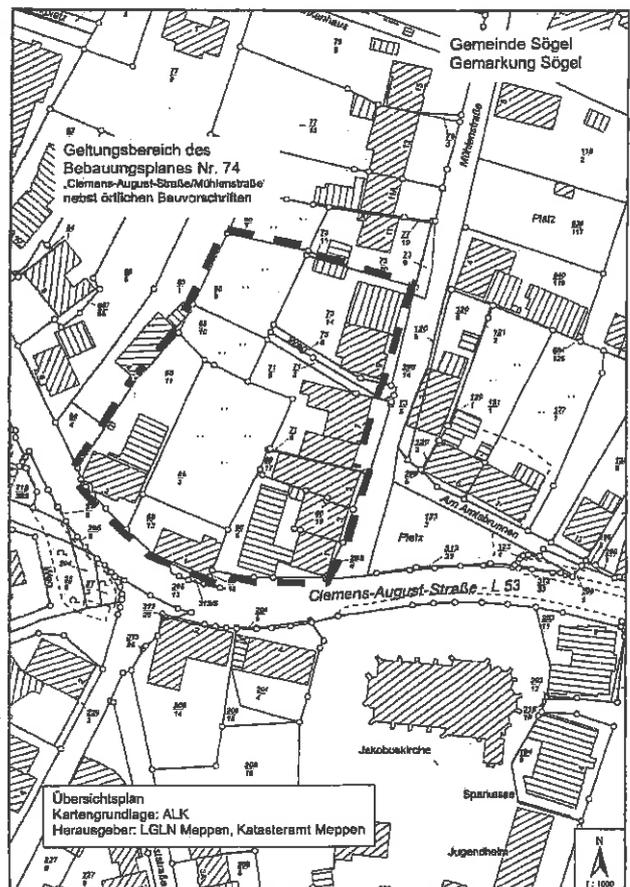
Sögel, 29.04.2013

GEMEINDE SÖGEL
Der Gemeindedirektor

232 Bekanntmachung der Gemeinde Sögel; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 74 „Clemens-August-Straße/ Mühlenstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetz (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 25.04.2013 den Bebauungsplan Nr. 74 „Clemens-August-Straße/Mühlenstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung (Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB) als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Clemens-August-Straße/Mühlenstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der Bebauungsplan Nr. 74 nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmühlenhof, 49751 Sögel, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 74 „Clemens-August-Straße/Mühlenstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften 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.