

WA	—
—	0,4
I	O ED
SH = 0,50 m	

**1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)**

- 1.1 Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet**  
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Arbeitnehmerwohnheime (Unterkünfte für Beschäftigte, die keine Wohnungen im Sinne des § 44 NBauO sind) und Ferienwohnungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.
- 1.2 Zahl der Wohnungen**  
 Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen**  
 Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper.  
 Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 1.4 Höhenlage der Grundstücke**  
 Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.
- 1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis zu einem Abstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig.

**2 Örtliche Bauvorschrift (§ 84 NBauO)**

- 2.1 Einfriedung**  
 Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

**3 Hinweise**

- 3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neuer Grund" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 1 "Neuer Grund", genehmigt am 01.06.1965, außer Kraft.
- 3.2 Bodenfunde**  
 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).
- 3.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -**  
 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, 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 Entschuldigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.  
 Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**  
 Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten im Gemeindebüro Werpeloh sowie im Rathaus Sögel (Samtgemeindeamt, Ludmillerstraße, 49751 Sögel) eingesehen werden.
- 3.5 Artenschutz**  
 Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.
- 3.6** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 in der Begründung vom 08.05.2019 dargelegt sind.
- 3.7** 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), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Werpeloh diesen Bebauungsplan Nr. 1 "Neuer Grund", 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie der folgenden örtlichen Bauvorschrift, als Satzung beschlossen.

Werpeloh, den 08.05.2019

Bürgermeister: *[Signature]* Gemeindedirektor: *[Signature]*

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neuer Grund", 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werpeloh, den 08.05.2019

Gemeindedirektor: *[Signature]*

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

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

Werite, den 08.05.2019

*[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änd. 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 29.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änd. und der Begründung haben vom 08.02.2019 bis 08.03.2019 (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.

Werpeloh, den 08.05.2019

Gemeindedirektor: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 1. Änd. und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

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

Werpeloh, den .....

Gemeindedirektor: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat den Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änd. nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.05.2019 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werpeloh, den 08.05.2019

Gemeindedirektor: *[Signature]*

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1 "Neuer Grund", 1. Änderung der Gemeinde Werpeloh ist gemäß § 10 BauGB am 28.06.19 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änd. ist mit Bekanntmachung am 28.06.19 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Werpeloh, den 28.06.19

Gemeindedirektor: *[Signature]*

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

Werpeloh, den .....

Gemeindedirektor: *[Signature]*

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

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

LGLN  
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen  
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2018

Planunterlage erstellt von:  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
 Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
 Forst-Arenberg-Str. 1  
 28892 Dörpen  
 Tel.: 04963-919170  
 e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 180987

Gemarkung: Werpeloh Flur: 13

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 20.08.2018).  
 Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 27.05.19

ObVI Haarmann, Dörpen  
 (Amtliche Vermessungsstelle)

*[Signature]*

(Unterschrift)

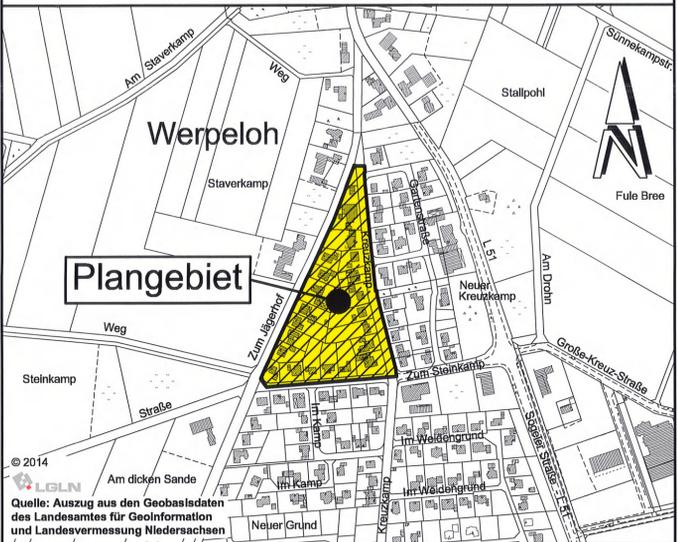
**Planzeichenerklärung**  
 Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017
- Art der baulichen Nutzung**  
 WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung**  
 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 SH = 0,50 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
  - Bauweise, Baugrenzen**  
 Baugrenze  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen  
 überbaubare Grundstücksflächen  
 O Offene Bauweise  
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Verkehrsflächen - öffentlich -**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
  - Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 1, 1. Änd.

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	

**ÜBERSICHTSKARTE** Maßstab 1 : 5000



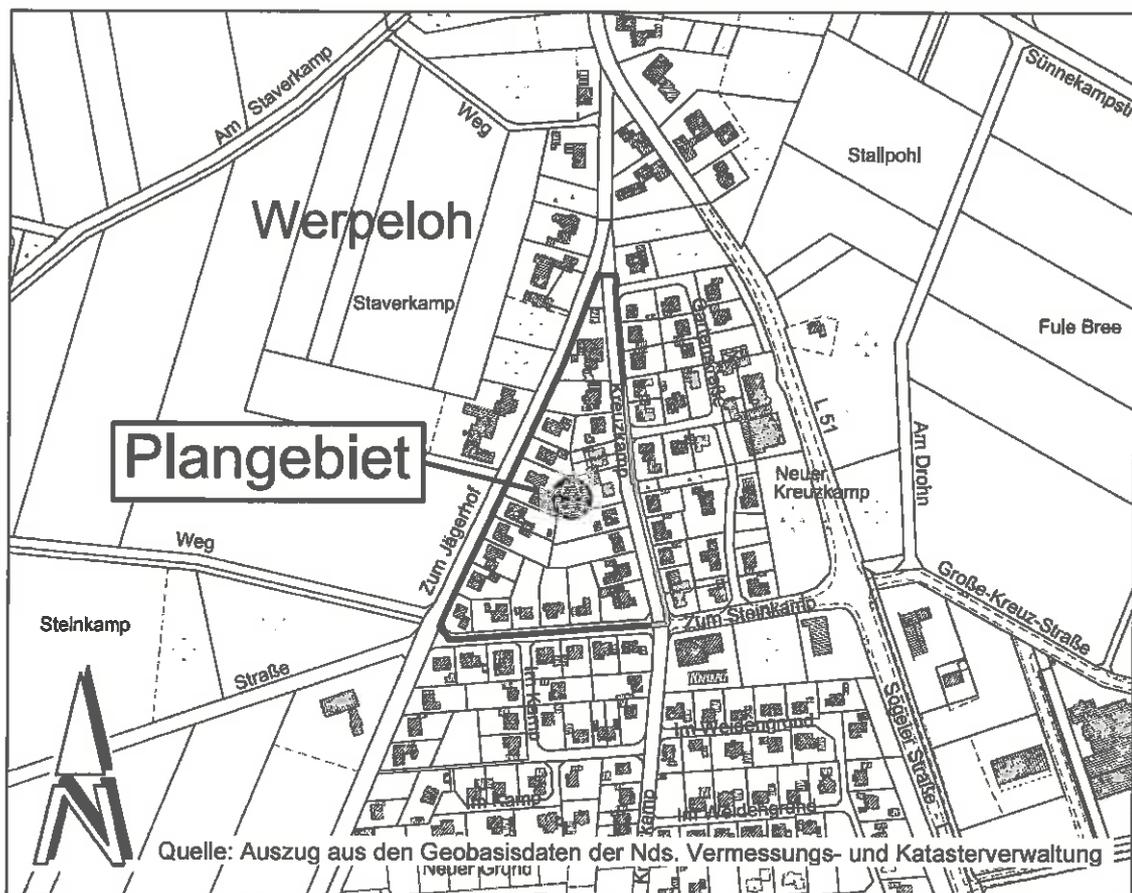
**Gemeinde Werpeloh**  
 Am Brink 6  
 49751 Werpeloh

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**"Neuer Grund", 1. Änderung**  
 Mit örtlicher Bauvorschrift  
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 1**  
**„Neuer Grund“,**  
**1. Änderung**  
**Mit örtlicher Bauvorschrift**

**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**



Inhalt	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE</b> .....	<b>2</b>
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
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3    BAUWEISE/ ZAHL DER WOHNUNGEN/AUFHEBUNG DER MINDEST- UND MAXIMALEN GRUNDSTÜCKSGRÖßE.....	8
3.4    BAUGRENZEN.....	9
3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT GEMÄß § 84 NBAUO.....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	10
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT.....	10
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
<b>8 ANLAGE</b> .....	<b>13</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 1 „Neuer Grund“ der Gemeinde Werpeloh liegt südlich der Ortsmitte von Werpeloh, innerhalb der dortigen Wohnsiedlung. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Kreuzkamp“ und die südliche Grenze die Straße „Zum Steinkamp“. Im Nordwesten wird das Gebiet von der Straße „Zum Jägerhof“ begrenzt. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplant den gesamten gültigen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1, genehmigt am 01.06.1965, sind die Flächen in seinem Geltungsbereich als Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Der Charakter des Plangebietes hat sich in den vergangenen 50 Jahren jedoch grundlegend gewandelt. Nach Aufgabe ehemaliger Hofstellen und der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten in den angrenzenden Gebieten ist das Plangebiet heute deutlich durch die wohnbauliche Nutzung geprägt. Das Vorhalten großer Gartenflächen für die Selbstversorgung (Grabeland, Kleintierhaltung) hat im Wesentlichen seine Bedeutung verloren und ist nicht mehr erforderlich. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die einem Kleinsiedlungsgebiet entsprechen würden, sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet entspricht von seiner Nutzungsstruktur daher den umliegend entstandenen Wohngebieten.

Der Gemeinde liegen nun konkrete Anfragen für eine ergänzende Wohnbebauung im Plangebiet vor. Dem stehen jedoch die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die im Wesentlichen auf eine Bauzeile entlang der Straßenzüge beschränkten Bebauungsmöglichkeiten entgegen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist daher eine Nachverdichtung im Plangebiet in Anpassung an die umliegende Bebauung im vorliegenden Bereich städtebaulich sinnvoll und soll deshalb ermöglicht werden. Mit der vorliegenden Planänderung sollen die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung somit dem konkreten Bedarf angepasst und die Bebauungsmöglichkeiten für Wohngebäude im Gebiet verbessert werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

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

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 mit einer Fläche von ca. 2,68 ha den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Werpeloh, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut und Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 0,90 ha deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch 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**

Die Fläche des Plangebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet soll mit der vorliegenden Planänderung vollständig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen**

Das Plangebiet liegt südlich der Ortsmitte von Werpeloh. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Straße „Kreuzkamp“ und die südliche Grenze die

Straße „Zum Steinkamp“. Im Nordwesten wird das Gebiet von der Straße „Zum Jägerhof“ begrenzt. Entlang der Straßen ist das Plangebiet mit jeweils einer Bauzeile aus Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die Freiflächen der Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Im Osten und Süden schließen sich vollständig bebaute Wohngebiete an. Diese Flächen sind mit den Bebauungsplänen Nr. 4, 5 und 6 als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Nordwestlich des Plangebietes, westlich der Straße „Zum Jägerhof“ befinden sich Wohngebäude und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, die nur noch wohnbaulich genutzt werden. Nach Norden schließt sich die gemischt genutzte Bebauungsstruktur der Ortslage von Werpeloh an.

Die weitere westlich angrenzende Fläche wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärmimmissionen

Mit der Hauptstraße (L 51) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einem Mindestabstand von ca. 120 m östlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund des Abstandes und der dazwischen liegenden Wohnbebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Gewerbelärm

Gewerbliche Betriebe bzw. das nächstgelegene festgesetzte Gewerbegebiet befinden sich ca. 180 m südöstlich des Plangebietes. Dem Plangebiet sind in dieser Richtung vollständig bebaute Wohngebiete vorgelagert, deren Schutzanspruch im Rahmen der Gewerbegebietsentwicklung berücksichtigt wurde. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

### Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Tierhaltungsanlagen von denen nennenswerte Emissionen ausgehen könnten sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen oder Stallanlagen befinden sich in ca. 400 bis 600 m Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes innerhalb der ursprünglichen Ortslage von Werpeloh. In diese Richtungen ist dem Plangebiet Wohnbebauung vorgelagert. Auch sind diese Betriebe in der Regel von direkt angrenzender Wohnnutzung umgeben, deren Schutzanspruch zu berücksichtigen ist. In Bezug auf diese Betriebe und Anlagen befindet sich das Plangebiet zudem außerhalb der Hauptwindrichtung.

Im Übrigen wird die im Ursprungsplan festgesetzte wohnbauliche Nutzung des Gebietes durch die vorliegende Planung nicht grundsätzlich geändert. Durch die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ergänzend mögliche Bebauung wird die Wohnbebauung nicht näher an die Betriebe herangeführt. Veränderte

Auswirkungen auf die Umgebung aufgrund der vorliegenden Planung sind somit nicht zu erwarten.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle sind auf den angrenzenden Nutzflächen denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

#### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen o. ä.), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind somit insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 wurde das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet (WS) gemäß § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962) festgesetzt. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das Kleinsiedlungsgebiet nicht getroffen. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die einem Kleinsiedlungsgebiet entsprechen würden, sind jedoch im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Das Plangebiet entspricht von seiner Nutzungsstruktur her den umliegend entstandenen Wohngebieten.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das Gebiet daher als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und die Art der baulichen Nutzung damit im Wesentlichen an die Nutzungsmöglichkeiten der umliegend festgesetzten Wohngebieten angepasst.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgebietes, nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig. Im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet sollen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein, um keinen unnötigen Verkehr in das Wohngebiet zu ziehen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und nicht störende Gewerbebetriebe sollen im Plangebiet ebenfalls ausgeschlossen werden. Entsprechende Betriebe stehen als gewerbliche Nutzung dem Charakter des geplanten Wohn-

gebietes entgegen. Die im Plangebiet vorhandene sowie die umliegende Bebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser geprägt.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Arbeitnehmerwohnheime nicht zulässig sein. Bei Arbeitnehmerwohnheimen als Unterkünfte für Beschäftigte handelt es sich nach einem gemeinsamen Runderlass des Niedersächsischen Landwirtschafts- und des Sozialministeriums (Gem. RdErl. d. ML und MS vom 17.12.2013 – Nds. MBl. Nr. 2/2014 S. 35) nicht um Wohnungen, sondern um gewerbliche Nutzungen, wenn die für die Führung eines selbstgestalteten Haushalts erforderlichen Einrichtungen (Koch- und Waschmöglichkeiten und Toilette) nicht vorhanden sind oder diese Einrichtungen oder die Schlafräume der gemeinschaftlichen Benutzung für Bewohner dienen, die nicht in einer persönlichen Beziehung zueinander stehen. In diesen Fällen wird diese Nutzung nicht von dem Begriff der „Wohnung“ i.S. des § 44 NBauO erfasst. Derartige gewerbliche Nutzungen können in allgemeinen Wohngebieten somit unter Umständen als Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zugelassen werden, soweit es sich um nicht störende Anlagen handelt. Unterkünfte die der zeitweisen Unterbringung von Beschäftigten dienen, widersprechen nach Auffassung der Gemeinde dem Charakter dieser Gebiete. Derartige Arbeitnehmerwohnheime werden daher im vorliegend geplanten allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO 2017 wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen, nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind.

Da solche Ferienwohnungen in der Gemeinde in der Vergangenheit ebenfalls bereits für die vorübergehende Unterbringung von Arbeitnehmern genutzt wurden, sollen sie im vorliegenden Wohngebiet aus den o.g. Gründen nicht zulässig sein und werden ebenfalls ausgeschlossen.

Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen dagegen zulässig bleiben, um im Einzelfall den Bewohnern auch eine Verbindung von Wohnen und Erwerbstätigkeit zu ermöglichen, soweit sich daraus keine Störungen für die Nachbarschaft ergeben.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) regelt neben der Nutzungsdichte hauptsächlich das Maß der möglichen Bodenversiegelung. Im Ursprungsplan wurde für das Plangebiet eine GRZ von 0,2 und damit der gemäß § 17 (1) BauNVO für ein Kleinsiedlungsgebiet zulässige Höchstwert festgesetzt.

Mit der vorliegenden Änderung sollen im Plangebiet ergänzende Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude geschaffen werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher auf 0,4 und damit auf den entsprechend dem § 17 (1) BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Höchstwert festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht auch der in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahl.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 1 ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt worden. 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 % der Grundstücke entstehen. Mit der jetzigen Planänderung gilt die BauNVO 2017. Damit sind Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO auf die festgesetzte Grundflächenzahl anzurechnen.

#### Zahl der Vollgeschosse, Sockelhöhe

Im Ursprungsplan ist für das Plangebiet eine mögliche eingeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die zulässige Geschosshöhe von einem Vollgeschoss wird unverändert übernommen. Damit ist sichergestellt, dass sich die zukünftig entstehende Bebauung an die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet und auch an die angrenzende Bebauungsstruktur anpasst.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich jedoch, da die Geschossflächenzahl seit der BauNVO 1990 nach den Außenmaßen der Gebäude nur noch in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist somit nicht mehr erforderlich.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass analog zur in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde getroffenen Regelung die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe = SH) maximal 0,5 m, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper, liegen darf. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Des Weiteren sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

### **3.3 Bauweise/ Zahl der Wohnungen/Aufhebung der Mindest- und maximalen Grundstücksgröße**

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO 1962 ist im Bebauungsplan die offene oder geschlossene Bauweise, soweit sie erforderlich ist, festzusetzen. Ist sie nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.1 setzt für das Plangebiet keine Bauweise fest, sah jedoch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor (s. An-

lage 1). Das Gebiet ist entsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Um für eine ergänzende Bebauung eine Anpassung an diese entstandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus gibt der Ursprungsplan im Plangebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> und eine maximale Grundstücksgröße von 1.500 m<sup>2</sup> vor. Diese Festsetzungen werden nicht übernommen. Um jedoch im allgemeinen Wohngebiet die bestehende und geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen zu gefährden ist es nach Auffassung der Gemeinde sinnvoll, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig ist.

### **3.4 Baugrenzen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 1 sind die überbaubaren Bereiche entlang der Straßen mit Tiefen von ca. 10-25 m zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Bauteppiche sollte entlang der Straßen jeweils eine Bauzeile geschaffen werden. Die einzelnen Bauteppiche wurden größtenteils zur Straße durch eine Baulinie auf die gebaut werden muss und durch Baugrenzen definiert (s. Anlage 1).

Das Gebiet ist fast vollständig bebaut. Für die Festsetzung von Baulinien besteht nach Auffassung der Gemeinde keine Notwendigkeit mehr. Mit der vorliegenden Planänderung wird die Abgrenzung der überbaubaren Bereiche daher einheitlich nur noch durch Baugrenzen vorgenommen.

Dabei wird das frühere Konzept, eine Bauzeile und z.T. versetzt angeordnete Wohngebäude vorzuschreiben, aufgegeben. Es wird stattdessen ein größerer zusammenhängender Bauteppich geschaffen, um die Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude, insbesondere im rückwärtigen Bereich des Plangebietes, zu verbessern.

Zu den Straßenverkehrsflächen werden die Baugrenzen mit einem Abstand von einheitlich 3 m neu festgesetzt. Dieser Abstand ist ausreichend, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten.

### **3.5 Örtliche Bauvorschrift gemäß § 84 NBauO**

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m hergestellt werden dürfen. Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

## 4 Auswirkungen der Planung

### 4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird ein bisheriges Kleinsiedlungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, und damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an die umliegend vorhandenen Wohngebiete angepasst.

Durch diese Umstufung werden die in einem Kleinsiedlungsgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unzulässig. Da solche Anlagen im vorliegenden Plangebiet jedoch nicht vorhanden sind, werden die Nutzungen in ihrem Bestand nicht eingeschränkt.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind in einem allgemeinen Wohngebiet als eine der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO weiterhin zulässig, soweit sie dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und der Eigenart nicht widersprechen.

Durch die Änderung werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausgeweitet und die Baulinien aufgehoben. Dadurch und durch die Anhebung der Grundflächenzahl kann die Grundstücksnutzung, insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden, erheblich verbessert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gefördert werden. Die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde durch die Änderung jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Bebauungsmöglichkeiten an die der angrenzenden Baugebiete angepasst werden.

Der Charakter als Einfamilienhausgebiet bleibt durch die Festsetzung der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten weiterhin gewahrt.

Damit ist sichergestellt, dass sich eine ergänzende Bebauung an die im Plangebiet vorhandene Bauungsstruktur anpasst.

### 4.2 Natur und Landschaft

#### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie bereits beschrieben, Teil der Ortslage von Werpeloh und fast vollständig bebaut. Die geplante Änderung kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26.800 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca.

9.000 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Ursprungsplan nicht getroffen. Ausgleichs bzw. Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### **Artenschutz**

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

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut.

Im Bereich der Freiflächen sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend 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 und Gehölzbestände genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen darf eine Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation sind bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert. Für eine ergänzend geplante Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich. Die verkehrliche Erschließung möglicherweise rückwärtig entstehender Bebauung ist privatrechtlich zu regeln.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur

Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

## 6 Hinweise

### **Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)**

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Dieses Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind für die Nutzung im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

### **Denkmalschutz**

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch 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) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

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

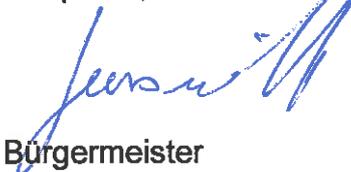
### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 08.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019 öffentlich im Gemeindebüro Werpeloh sowie im Rathaus Sögel (Samtgemeindesitz) 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 08.05.2019.

Werpeloh, den 08.05.2019

  
Bürgermeister



  
Gemeindedirektor

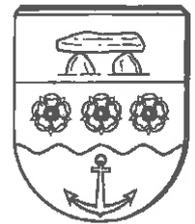
## 8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1



# AMTSBLATT

## für den Landkreis Emsland



2019

Ausgegeben in Meppen am 28.06.2019

Nr. 14

Inhalt		Seite	Inhalt		Seite
<b>A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland</b>			<b>B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden</b>		
342	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); BB Berßener Broilermast, Klein Berßen	256	350	Bekanntmachung der Gemeinde Anderverenne; 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Im Dörpe - Erweiterung“ der Gemeinde Anderverenne im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	259
343	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); BB Berßener Broiler-Mast, Groß Berßen	256	351	Bekanntmachung der Gemeinde Dörpen; Abstufung von Kreisstraßen zu Gemeindestraßen	259
344	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Alois Milsch, Walchum	257	352	1. Nachtragshaushaltssatzung und Bekanntmachung der Nachtragshaushaltssatzung der Gemeinde Emsbüren für das Haushaltsjahr 2019	260
345	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Markus Ottens, Dersum	257	353	Bekanntmachung über das Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch II“ der Gemeinde Heede	260
346	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Heiner Schulte, Sustrum	257	354	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Herzlake für das Haushaltsjahr 2019	261
347	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Schulte-Eissing, Papenburg	258	355	Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Lathen für das Haushaltsjahr 2019	262
348	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); von Twickel Hermeling KG/ Gut Stovern KG, Ohne, Betriebsstandort: Salzbergen	258	356	10. Verordnung über die Beförderungsentgelte und -bedingungen für die in der Stadt Lingen (Ems) zugelassenen Taxen vom 20.03.1981, zuletzt geändert durch die 9. Verordnung über die Beförderungsentgelte und -bedingungen für die in der Stadt Lingen (Ems) zugelassenen Taxen vom 22.10.2014	263
349	Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); Rudolf Wacker, Dörpen	258	357	Bekanntmachung der Stadt Meppen; Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 der Stadt Meppen, Baugebiet: „Industriegebiet Schwefinger Straße“ Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)	263
			358	Bekanntmachung der Stadt Meppen; Inkrafttreten der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 der Stadt Meppen, Baugebiet: „Gewerbegebiet zwischen Baumschulenweg und Haarbrücke“	264
			359	Bekanntmachung der Stadt Meppen; Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 551 der Stadt Meppen, Ortsteil Hüntel, Baugebiet: „Industriegebiet Hünensand“ Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)	264
			360	Bekanntmachung der Stadt Meppen; Sitzübergang im Rat der Stadt Meppen	265
			361	Hauptsatzung der Stadt Meppen	265

- 362 Satzung zur 1. Änderung der Satzung über die Entschädigung der Ratsmitglieder, der nicht dem Rat angehörenden Ausschussmitglieder und der ehrenamtlich Tätigen in der Stadt Meppen 267
- 363 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Oberlangen für das Haushaltsjahr 2019 267
- 364 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Rastdorf für das Haushaltsjahr 2019 268
- 365 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Renkenberge für das Haushaltsjahr 2019 269
- 366 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Sustrum für das Haushaltsjahr 2019 270
- 367 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Werlte für das Haushaltsjahr 2019 270
- 368 Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Grund“; 1. Änderung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB), Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 (BauGB) 271
- 369 II. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wettrup für das Haushaltsjahr 2019 272
- 370 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Wipplingen für das Haushaltsjahr 2019 273

### C. Sonstige Bekanntmachungen

- 371 Feststellung gem. § 5 UVPG (Holger Focke GmbH & Co. KG); Bek. d. Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Emden v. 20.05.2019 – H43.015.02/99/EMD17-063-01 273
- 372 Öffentliche Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems -Geschäftsstelle Meppen-; Vereinfachte Flurbereinigung Klein Stavem, Landkreis Emsland 274
- 373 Öffentliche Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems -Geschäftsstelle Meppen-; Vereinfachte Flurbereinigung Lage, Landkreis Emsland 275
- 374 Öffentliche Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems -Geschäftsstelle Meppen-; Vereinfachte Flurbereinigung Wesuwer Moor, Landkreis Emsland 275

### A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland

#### 342 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); BB Berßener Broilermast, Klein Berßen

Ergebnis der Vor-Ort-Besichtigung nach § 52 a Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz	
Datum der Vor-Ort-Besichtigung: 09.04.2019	
Betreiber	BB Berßener Broilermast Sögeler Str. 2 49777 Klein Berßen
Betriebsstandort (Adresse)	Nordallee 8 49777 Klein Berßen
Nr. und Bezeichnung gemäß der 4. BImSchV	7.1.3.1 Mastgefügel mit 40 000 oder mehr Mastgefügelplätze
<b>Fazit:</b>	
Wurden schwerwiegende Mängel (schwerwiegender Verstoß gegen Genehmigungsaufgaben) festgestellt, die eine zusätzliche Vor-Ort-Besichtigung innerhalb von sechs Monaten erfordern? <span style="float: right;">Nein</span>	
Wenn ja, welche:	
Mängel /.	Beseitigung bis
Nachprüfungstermin, Datum:	
Nächste reguläre Vor-Ort-Besichtigung, Datum: spätestens bis zum 08.04.2022	

#### 343 Veröffentlichung des Ergebnisses der Vor-Ort-Besichtigung von Tierhaltungsanlagen nach der Industrieemissionsrichtlinie (IE-Richtlinie 2010-75/EU); BB Berßener Broiler-Mast, Groß Berßen

Ergebnis der Vor-Ort-Besichtigung nach § 52 a Abs. 5 Bundes-Immissionsschutzgesetz	
Datum der Vor-Ort-Besichtigung: 09.04.2019	
Betreiber	BB Berßener Broilermast Sögeler Straße 2 49777 Klein Berßen
Betriebsstandort (Adresse)	Herzogstraße 49777 Groß Berßen
Nr. und Bezeichnung gemäß der 4. BImSchV	7.1.3.1 Mastgefügel mit 40 000 oder mehr Mastgefügelplätze



Der Bebauungsplan Nr. 1 liegt mit Begründung bei der Gemeinde Werpeloh, Am Brink 6, 49751 Werpeloh während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 1 „Neuer Grund“; 1. 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 Werpeloh unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Werpeloh, 21.06.2019

GEMEINDE WERPELOH  
Der Gemeindedirektor

### 369 II. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung der Gemeinde Wetrup für das Haushaltsjahr 2019

Aufgrund des § 112 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes hat der Rat der Gemeinde Wetrup in der Sitzung am 15.05.2019 folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2019 beschlossen.

#### § 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2019 wird

1.	im Ergebnishaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
1.1	der ordentlichen Erträge auf	432.500 €
1.2	der ordentlichen Aufwendungen auf	411.000 €
1.3	der außerordentlichen Erträge	0 €
1.4	der außerordentlichen Aufwendung auf	0 €
2.	im Finanzhaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag	
2.1	der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	403.900 €
2.2	der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf	381.900 €
2.3	der Einzahlungen für Investitionstätigkeit auf	43.800 €
2.4	der Auszahlungen für Investitionstätigkeit auf	86.000 €
2.5	der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit auf	0 €
2.6	der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit auf	2.900 €

festgesetzt.

Nachrichtlich:

Gesamtbetrag der Einzahlungen des Finanzhaushaltes	447.700 €
Gesamtbetrag der Auszahlungen des Finanzhaushaltes	470.800 €

#### § 2

Kredite für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) werden nicht veranschlagt.

#### § 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

#### § 4

Der Höchstbetrag, bis zu dem im Haushaltsjahr 2019 Liquiditätskredite zur rechtzeitigen Leistung von Auszahlungen in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 67.000 € festgesetzt.

#### § 5

Die Steuersätze (Hebesätze) für die Realsteuern werden für das Haushaltsjahr 2019 wie folgt festgesetzt:

##### 1. Grundsteuer

a)	für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe (Grundsteuer A)	320 v. H.
b)	für die Grundstücke (Grundsteuer B)	320 v. H.

##### 2. Gewerbesteuer

320 v. H.

#### § 6

(1) Als unerheblich im Sinne des § 117 Abs. 1 NKomVG gelten Beträge bis zu 2.500 €.

(2) Von erheblicher finanzielle Bedeutung im Sinne von § 12 Abs. 1 KomHKVO gelten Investitionen ab einem Betrag von 500.000 €.

Wetrup, 15.05.2019

GEMEINDE WETRUP

Berning  
Bürgermeister

Bekanntmachung der Haushaltssatzung

Die vorstehende Haushaltssatzung der Gemeinde Wetrup für das Haushaltsjahr 2019 wird öffentlich bekanntgemacht.

Eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde ist nicht erforderlich.

Der Haushaltsplan liegt nach § 114 Abs. 2 Satz 3 NKomVG vom 01.07.2019 bis 10.07.2019 zur Einsichtnahme im Büro der Gemeindeverwaltung Wetrup, Bahnhofstraße 11 in 49838 Wetrup, sowie der Samtgemeindeverwaltung, Zimmer 208, Mittelstraße 15 in 49838 Lengerich öffentlich aus.

Wetrup, 13.05.2019

GEMEINDE WETRUP  
Der Bürgermeister