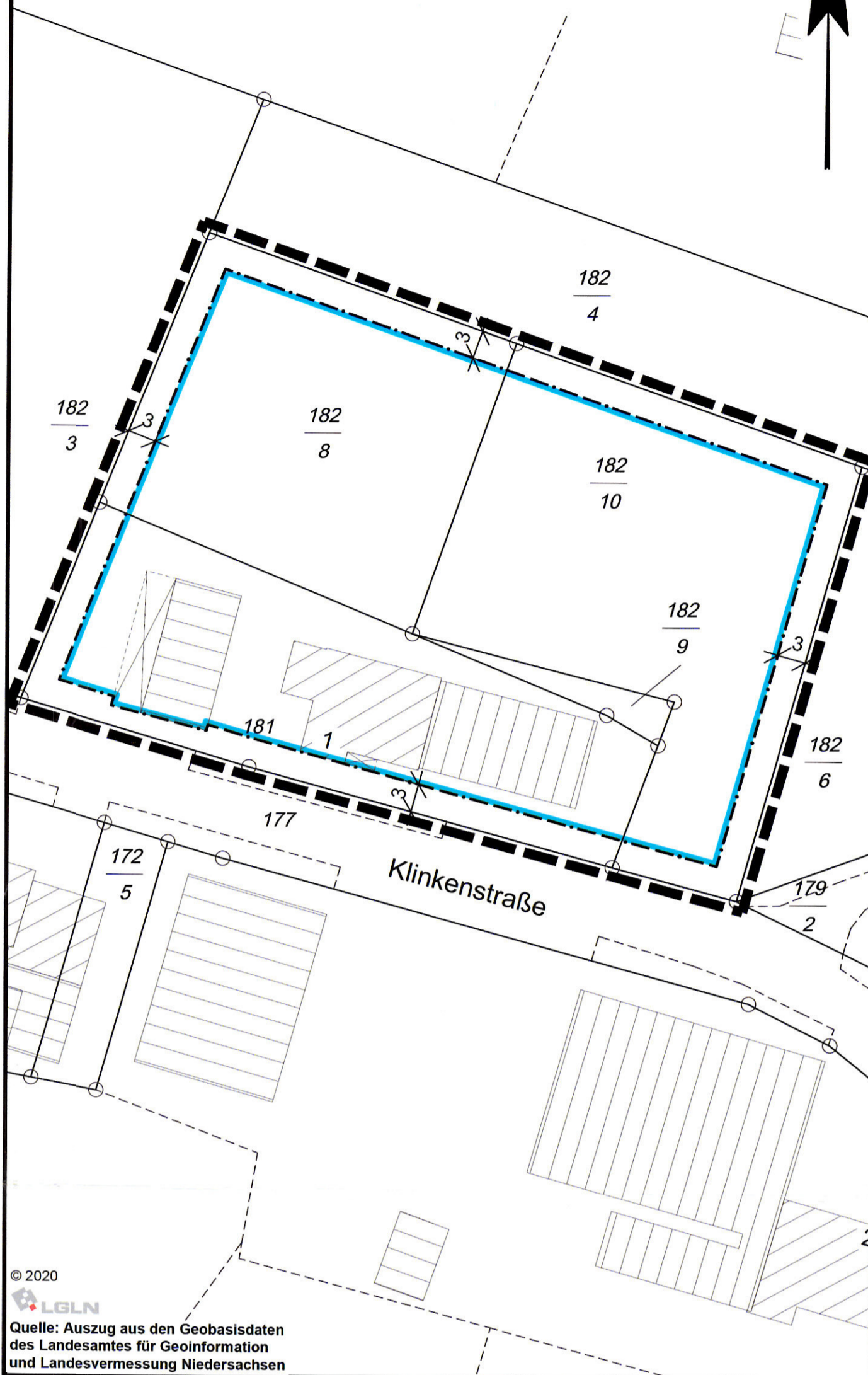


0 5 10 20 30 40 50 m

M. 1 : 500



© 2020  
LGLN  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
des Landesamtes für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

### 1 Hinweise

#### 1.1 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041. 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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

#### 1.2 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen. 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.

#### 1.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden.

#### 1.4 Landesstraße 51

Von der Landesstraße 51 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 25 in der Begründung vom 10.03.2021 dargelegt sind.

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

### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG) hat der Rat der Gemeinde Werpeloh den einfachen Bebauungsplan Nr. 25 "Klinkenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Werpeloh, den 10.03.2021

Bürgermeister



Gemeindedirektor

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 05.08.2020 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 "Klinkenstraße", beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 29.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Werpeloh, den 10.03.2021

Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 10.03.2021

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 05.08.2020 dem Entwurf des einfachen Bebauungsplanes 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 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.11.2020 bis 09.12.2020 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Den von diesem einfachen Bebauungsplan berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 29.10.2020 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Werpeloh, den 10.03.2021

Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes 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

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat den einfachen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 10.03.2021 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Werpeloh, den 10.03.2021

Gemeindedirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem einfachen Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 15.09.2021 im Amtsblatt ..... des Landkreises Emsland bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit am 15.09.2021 in Kraft getreten.

Werpeloh, den 15.09.2021....

Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes 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

### Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000 - 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2020

Gemeinde: Werpeloh  
Gemarkung: Werpeloh  
Flur: 10

- 9. AUG. 2021

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
RD Osnabrück-Meppen  
Katasteramt Meppen  
Obergerichtsstraße 18  
49716 Meppen



# Planzeichenerklärung Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

### 1. Baugrenzen

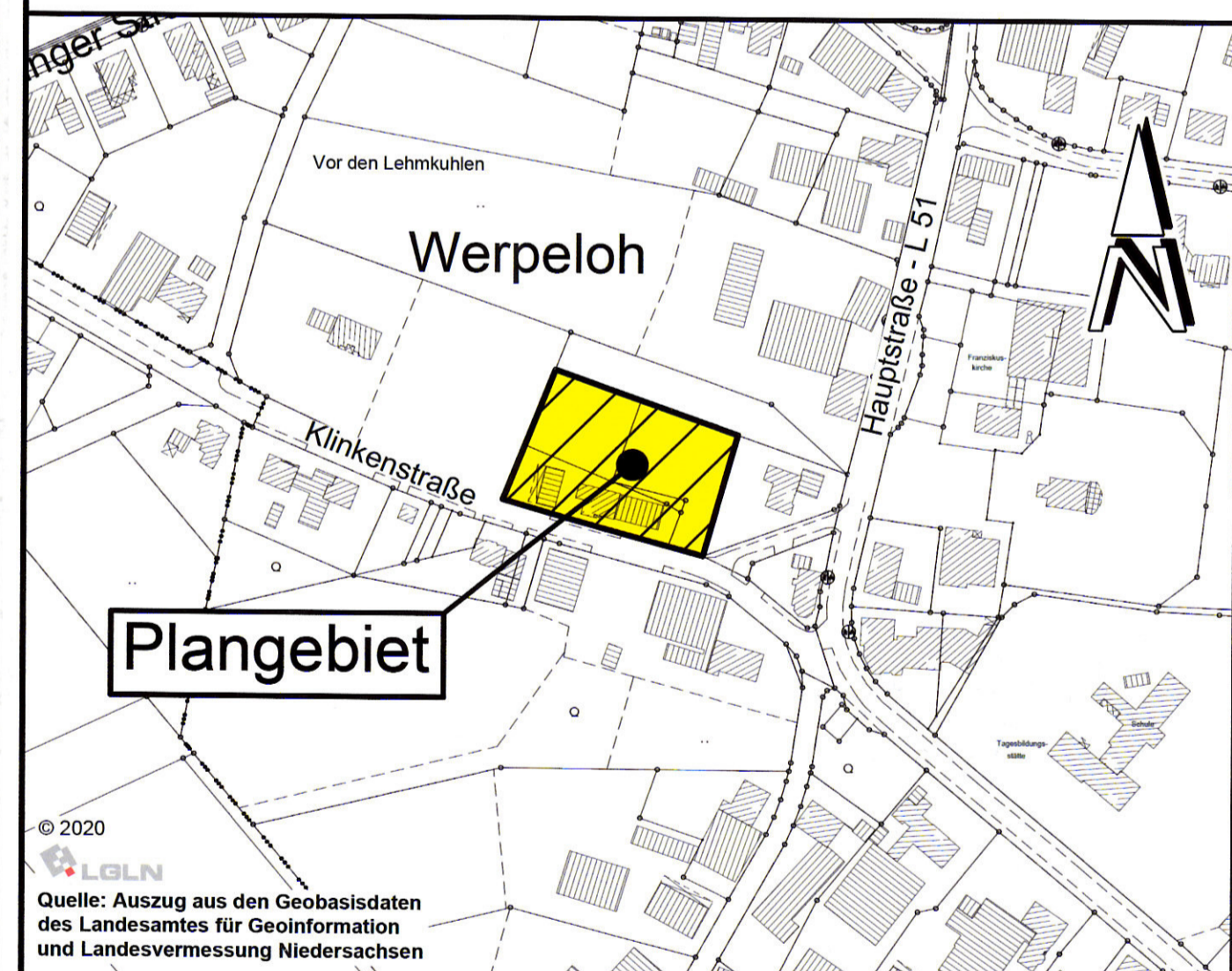
Baugrenze

### 2. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 25

### ÜBERSICHTSKARTE

Maßstab 1 : 2500



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
des Landesamtes für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen



**Gemeinde Werpeloh**  
Am Brink 6  
49751 Werpeloh

# Einfacher Bebauungsplan Nr. 25 " Klinkenstraße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

**URSCHRIFT**

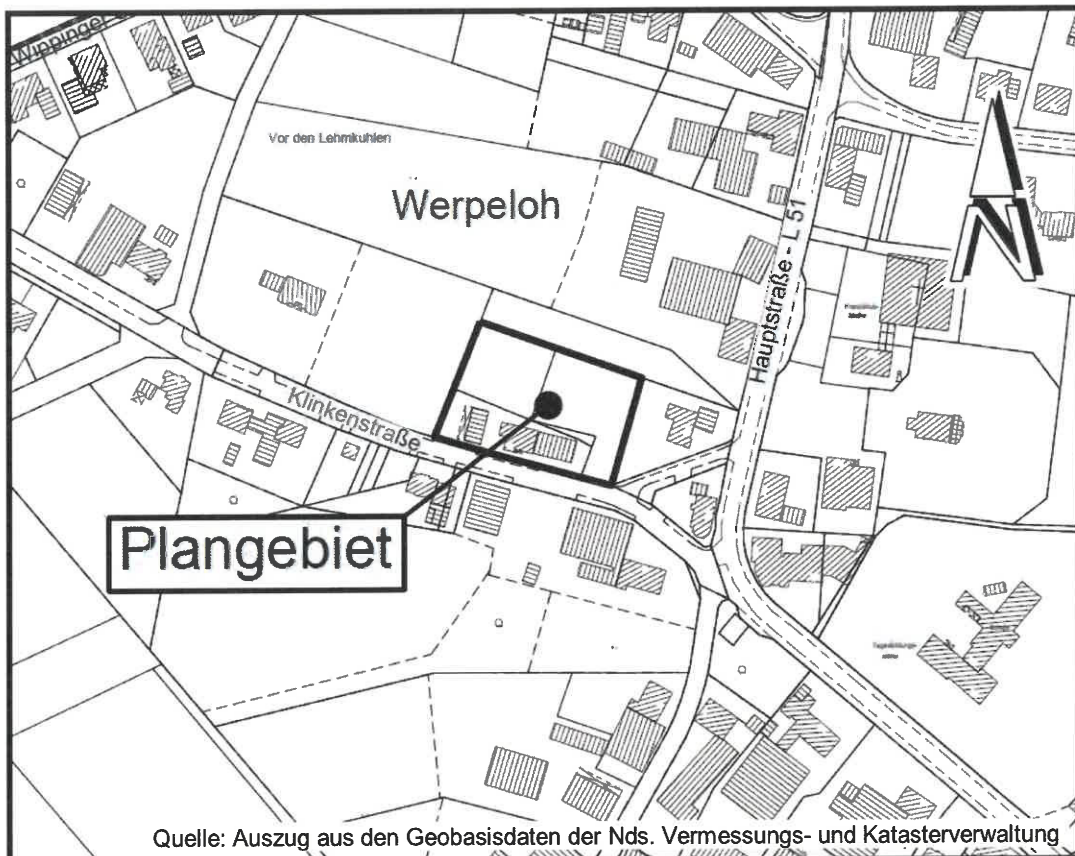


**Begründung**  
**zum einfachen Bebauungsplan Nr. 25**

**„Klinkenstraße“**

**(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)**

**URSCHRIFT**



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
<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    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>4</b>
3.1    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE .....	4
3.2    BAUGRENZEN / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE .....	5
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1    NATUR UND LANDSCHAFT .....	5
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>6</b>
5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	6
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	6
5.2.1    Oberflächenentwässerung.....	6
5.2.2    Abwasserbeseitigung .....	7
5.2.3    Abfallbeseitigung.....	7
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>7</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>9</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Werpeloh ca. 50 m westlich der Hauptstraße (L 51). Das Gebiet umfasst die Flurstücke Nr. 181, 182/8, 182/9 und 182/10 der Flur 10, Gemarkung Werpeloh und wird im Süden durch die Klinkenstraße begrenzt.

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

## 2 Planungserfordernis und Ziele

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG, 17.02.02-1 KN 7/04).

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Werpeloh und im südlichen Bereich mit den Gebäuden und Anlagen eines Bauunternehmens bebaut. Der östliche Teil des Plangebietes war, einschließlich des östlich angrenzenden Grundstückes, ehemals Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, welche mit entsprechenden Gebäuden und Anlagen bebaut war. Nach deren Aufgabe wurden die Flächen vom Betreiber des Bauunternehmens übernommen, die Gebäude abgerissen und östlich des vorliegenden Plangebietes ein Wohnhaus neu errichtet.

Es ist nunmehr beabsichtigt, im Plangebiet eine ergänzende Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus zu realisieren. Für das Bauunternehmen werden im rückwärtigen Bereich ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten benötigt.

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb eines „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ (§ 34 BauGB) ist daher vorgesehen, mittels eines sogenannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere im rückwärtigen Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eindeutig festzusetzen.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des einfachen Bebauungsplanes im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan dient somit der Klarstellung und der gewollten Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer ehemals bereits baulich genutzten innerörtlichen Fläche. 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 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.800 qm. Das Gebiet ist Teil der zentralen Ortslage von Werpeloh und ist im Süden, Westen, Norden und Osten von Bebauung umgeben und in Teilen auch selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der nur geringen Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Örtliche Gegebenheiten**

Der südliche Teil des Plangebietes ist mit den Gebäuden und Anlagen eines Bauunternehmens bebaut. Der nördliche Teil war ehemals mit den Gebäuden und Anlagen einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut. Diese wurde aufgegeben und der Gebäudebestand beseitigt. Der nordwestliche Bereich wird vom Bauunternehmen als Lagerfläche genutzt. Der nordöstliche Teilbereich stellt sich derzeit als Rasenfläche dar.

Südlich angrenzend verläuft die Klinkenstraße und in ca. 50 m Entfernung östlich zum Plangebiet die Hauptstraße (L 51). Beidseitig dieser Straßen schließt sich, südlich, östlich und nördlich des Plangebietes, die weitere Ortslage von Werpeloh mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, landwirtschaftlichen und ehemaligen Hofstellen, Wohngebäuden und öffentlichen Einrichtungen an.

Auch nach Westen setzt sich, durch eine unbebaute Fläche getrennt, die weitere Ortslage von Werpeloh fort.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB, wonach sich bauliche Anlagen

in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und die Erschließung gesichert sein muss. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden daher nicht getroffen.

### **3.2 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass auf den jeweiligen Grundstücken ein den heutigen Bedürfnissen entsprechendes Wohngebäude oder eine Gewerbehalle errichtet werden kann.

Bei den im südlichen Bereich vorhandenen Gebäuden wird, soweit sie näher als 3 m zum Straßengrundstück stehen, der Bestand gesichert und die Baugrenze entlang der Gebäude festgesetzt.

Durch die im Übrigen festgesetzten 3 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht.

Die Abstandsflächenregelungen der Niedersächsischen Bauordnung bleiben unberührt.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Werpeloh, vollständig von Bebauung umgeben und in Teilen auch selber bebaut bzw. als Lagerfläche in gewerblicher Nutzung. Auf weiteren Teilflächen wurde eine ehemals vorhandene Bebauung beseitigt.

Für die Planung kann daher das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt 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 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 3.800 qm große, dem Siedlungsbereich von Werpeloh zuzurechnende Fläche. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **Artenschutz**

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bebaut, in gewerblicher Nutzung (Lagerfläche) oder stellt sich als Rasenfläche dar. Vereinzelt Sträucher und kleinere Bäume finden sich nur im Bereich der vorhandenen Bebauung.

Aus diesen Gründen und aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Freiflächen, Bäume und Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung auf den Freiflächen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Juli, durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis enthalten.

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

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die vorhandene Bebauung ist von Süden über die Klinkenstraße erschlossen. Mögliche bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen sind ebenfalls über diese Straße zu erschließen.

Die Klinkenstraße hat nach Osten Anschluss an die Hauptstraße (L 51). Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Für eine ergänzende Bebauung ist der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich.

#### **5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst gering gehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung muss daher im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung und des wasserrechtlichen Antrages geführt werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

### **5.2.2 Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

### **5.2.3 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

## **6 Hinweise**

### **Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. 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. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. 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 erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

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).“

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Durch das GEG werden das bisher gültige Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das neue GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz 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 einfachen Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 09.11.2020 bis einschließlich 09.12.2020 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 10.03.2021.

Werpeloh, den 10.03.2021

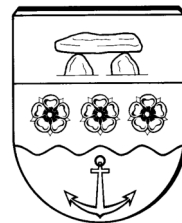
Bürgermeister



Gemeindedirektor

# AMTSBLATT

## für den Landkreis Emsland



2021

Ausgegeben in Meppen am 15.09.2021

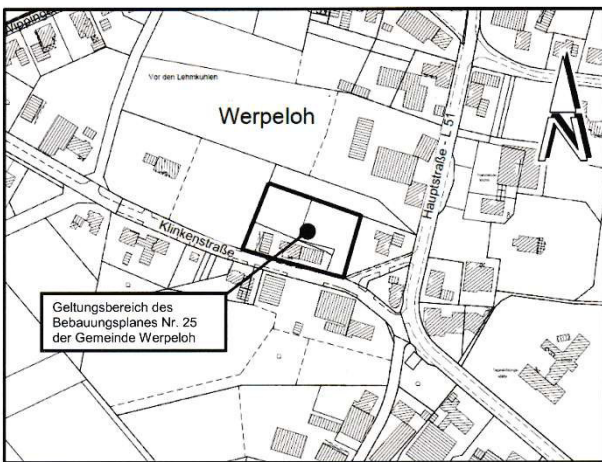
Nr. 20

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
<b>A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland</b>			
351 Sitzung des Ausschusses für Jugendhilfe und Sport	329	362 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 25 „Klinkenstraße“ der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	335
352 Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen	329		
353 Bekanntmachung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Heinz Geissing, Emsbüren	330	<b>C. Sonstige Bekanntmachungen</b>	
354 Bekanntmachung einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Erwin Grote, Surwold	330	363 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Flurbereinigung Salzbergen-Ost, Landkreis Emsland; Öffentliche Bekanntmachung; Schlussfeststellung	335
355 Bekanntmachung einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz; Hermann Meyer, Spahnharrenstätte	330	364 Amtliche Bekanntmachung des Zweckverbandes Volkshochschule Lingen, Veröffentlichung des Beschlusses über die Jahresrechnung für das Wirtschaftsjahr 2020 sowie die Entlastung der Geschäftsführerin	336
<b>B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden</b>			
356 Satzung der Gemeinde Dörpen über die Herstellung, Bereitstellung und Ablösung von Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)	331		
357 Bekanntmachung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 70 „Gewerbegebiet östlich der B 70 / nördlich Mittelweg“ Gemeinde Dörpen	331		
358 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Bebauungsplan Nr. 04-36 „Franzosenlager, Teil II (Neuaufstellung)“ mit örtlichen Bauvorschriften (§ 84 NBauO), Ortschaft Emmeln	332		
359 Bekanntmachung von Bebauungsplänen der Stadt Lingen (Ems); Bebauungsplan Nr. 17, Änderung Nr. 5 nach § 13a BauGB, Ortsteil Darne mit örtlichen Bauvorschriften; Baugebiet: „Aepken“	333		
360 1. Haushaltssatzung, Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Sögel für das Haushaltsjahr 2021	333		
361 Bekanntmachung der Stadt Werlte; Bebauungsplan Nr. 124 „Wöstenweg“; 13. Berichtigung des Flächennutzungsplans	334		

### 362 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan Nr. 25 „Klinkenstraße“ der Gemeinde Werpeloh; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Werpeloh hat in seiner Sitzung am 10.03.2021 den Bebauungsplan Nr. 25 „Klinkenstraße“ als Satzung und die Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Klinkenstraße“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



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

Der Bebauungsplan Nr. 25 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. 25 „Klinkenstraße“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Weiterhin können diese Unterlagen auch im Internet unter der Adresse „[www.soegel.de/samtgemeinde/bauleitplanung/bebauungsplaene](http://www.soegel.de/samtgemeinde/bauleitplanung/bebauungsplaene)“ eingesehen sowie zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen „<https://uvp.niedersachsen.de>“ abgerufen werden.

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 fristgerechter 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 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 Werpeloh unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Werpeloh, 09.09.2021

GEMEINDE WERPELOH  
Der Bürgermeister

## C. Sonstige Bekanntmachungen

### 363 Bekanntmachung des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems – Geschäftsstelle Meppen –; Flurbereinigung Salzbergen-Ost, Landkreis Emsland; Öffentliche Bekanntmachung; Schlussfeststellung

Das Flurbereinigungsverfahren Salzbergen-Ost, Landkreis Emsland, wird mit der Feststellung abgeschlossen, dass die Ausführung nach dem Flurbereinigungsplan bewirkt ist und dass den Beteiligten keine Ansprüche mehr zustehen, die im Flurbereinigungsverfahren hätten berücksichtigt werden müssen (§ 149 des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) i. d. F. der Bekanntgabe vom 16.03.1976 – BGBl I. S. 546 – zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2008 – BGBl I., S. 2794 -).

Die Aufgaben der Teilnehmergeinschaft sind abgeschlossen. Die Teilnehmergeinschaft wird daher gem. § 153 (1) FlurbG aufgelöst.

Gründe:

In der Flurbereinigung Salzbergen-Ost ist die Neueinteilung des Flurbereinigungsgebietes nach den Bestimmungen des Flurbereinigungsplanes und den Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes ausgeführt worden. Die Grundbücher wurden nach den Ergebnissen des Flurbereinigungsplanes berichtigt bzw. wurde die Berichtigung veranlasst. Ebenso sind die Ergebnisse der Flurbereinigung in das Liegenschaftskataster übernommen worden.

Die Teilnehmergeinschaft kann aufgelöst werden, da ihre Aufgaben erfüllt sind. Verbindlichkeiten bestehen nicht mehr. Die Unterhaltung der ausgebauten gemeinschaftlichen Anlagen ist sichergestellt.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Verwaltungsakt kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Weser-Ems, Theodor-Tantzen-Platz 8, 26122 Oldenburg sowie bei der Geschäftsstelle Meppen des ArL Weser-Ems, Hasebrinkstraße 8, 49716 Meppen, schriftlich oder zur Niederschrift erhoben werden.