

# Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



**49751 Sögel**

**Ludmillenhof**

☎ Vermittlung: (05952) 206-0

☎ Durchwahl: (05952) 206-543

Telefax: (05952) 206-606

Internet: [www.soegel.de](http://www.soegel.de)

Auskunft erteilt: Untiedt

Zimmer-Nr.: 47

E-Mail: [bauwesen@soegel.de](mailto:bauwesen@soegel.de)

Datum: 10.11.2021

## Bekanntmachung

### **Bauleitplanung der Gemeinde Sögel**

Bebauungsplan Nr. 99 „Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 17.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften sowie die 140. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Nördlich der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 28 „Ferienhausgebiet“ und Nr. 42 „Ferienhausgebiet, 1. Erweiterung“ soll durch den Bebauungsplan Nr. 99 die 2. Erweiterung der Ferienhausgebietes in der Gemeinde Sögel ermöglicht werden. Das Plangebiet hat eine Größe von 3,3 ha.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan (M 1 : 5.000).

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.

Daher erfolgt eine öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 99 „Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung“ in der Zeit vom

**25.11.2021 bis einschließlich 29.12.2021**

(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr  
und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeinde Sögel, Flur im I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel.

Während dieser Auslegungsfrist kann sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und zur Planung äußern.

Darüber hinaus können während dieser Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes Nr. 99 unberücksichtigt bleiben.

Bankkonten: Sparkasse Emsland 2 000 800 (BLZ 266 500 01)  
Oldenburgische Landesbank Sögel 364 31989 00 (BLZ 280 224 12)  
Raiffeisenbank Emsland-Mitte 22 35045 400 (BLZ 280 698 78)  
Postbank Hannover 4959 59-306 (BLZ 250 100 30)

Besuchszeiten: Mo.-Do. 8.00 – 17.00 Uhr  
Fr. 8.00 – 13.00 Uhr

Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung einschließlich der Kurzbeschreibung nachrichtlich im Internet unter „[www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen](http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen)“ veröffentlicht ist.

Im Auftrag

Gez. Untiedt

Aushang:

10.11.2021

Abnahme:

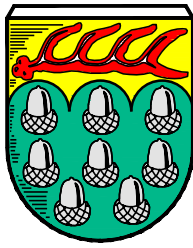
29.12.2021

Bankkonten: Sparkasse Emsland 2 000 800 (BLZ 266 500 01)  
Oldenburgische Landesbank Sögel 364 31989 00 (BLZ 280 224 12)  
Raiffeisenbank Emsland-Mitte 22 35045 400 (BLZ 280 698 78)  
Postbank Hannover 4959 59-306 (BLZ 250 100 30)

Besuchszeiten:

Mo.-Do.  
Fr.

8.00 – 17.00 Uhr  
8.00 – 13.00 Uhr



# 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Mitgliedsgemeinde Sögel)



## Bebauungsplan Nr. 99 "Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung" der Gemeinde Sögel

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

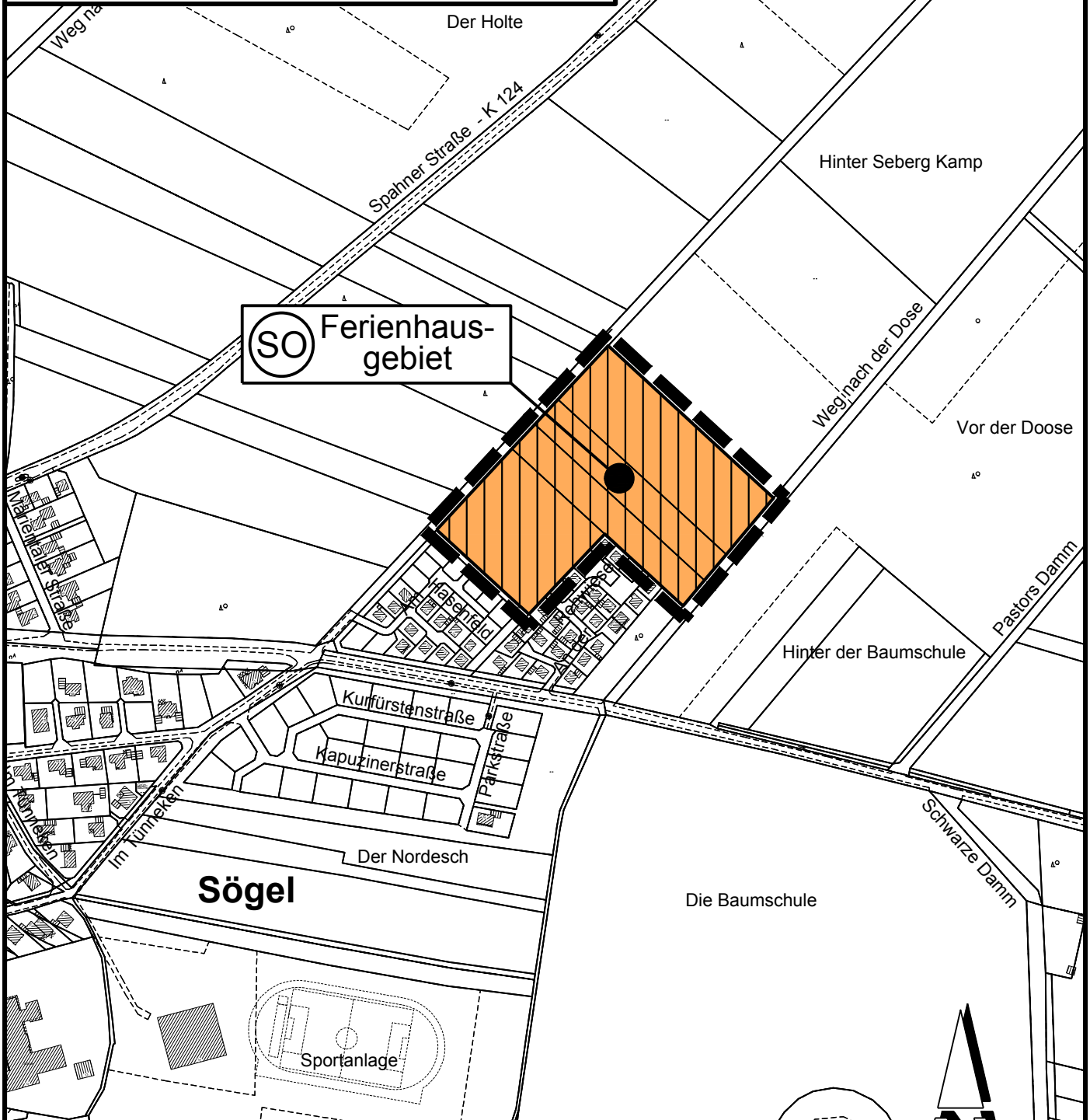


© 2020

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2020

Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Sondergebiete, die der Erholung dienen  
Zweckbestimmung: - Ferienhausgebiet -



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 03.11.2020



**Samtgemeinde Sögel, Gemeinde Sögel**  
Landkreis Emsland



**140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel  
Bebauungsplan Nr. 99 „Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 (1) BauGB**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

## **Grundzüge der Planung**

### **1. Grundsätzliche Vorgaben**

Das Gebiet der 140. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ferienhausgebiet, 2. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel liegt östlich angrenzend zur Ortslage Sögel und schließt direkt nordöstlich an das Ferienhausgebiet der Gemeinde Sögel an. Südwestlich befinden sich die Straßen „Am Hasenfeld“ und „An der Rehwiese“ innerhalb des bestehenden Ferienhausgebietes.

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

### **2. Planungsanlass und Ziele**

Die Gemeinde Sögel ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland u.a. als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus ausgewiesen.

Das bestehende Ferienhausgebiet ist fast vollständig bebaut bzw. die Ferienhausgrundstücke sind vergeben.

Der Gemeinde liegen jedoch weitere Nachfragen bezüglich der Errichtung von Ferienhäusern vor.

Diese Nachfrage beruht insbesondere auf den in den vergangenen Jahren erheblich angestiegenen Übernachtungszahlen in der Gemeinde und insbesondere im Ferienhausgebiet.

Um der vorliegenden Nachfrage nach weiteren Ferienhäusern zu entsprechen, soll daher das bestehende Ferienhausgebiet erweitert werden und gleichzeitig der Entwicklungsaufgabe Tourismus der Gemeinde Sögel nachgekommen werden.

Da die Fläche des Plangebietes planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, in dem die geplante Bebauung nicht zulässig ist, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### Darstellungen/Festsetzungen

Die vorliegende Planung soll der Erweiterung des bestehenden Ferienhausgebietes dienen.

Im Plangebiet wird daher ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gemäß § 10 (4) BauNVO festgesetzt. Weiterhin soll entsprechend den Festsetzungen im angrenzenden Ferienhausgebiet eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 und eine eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Bauhöhe von 8 m festgesetzt werden, die sich weitgehend den Festsetzungen im angrenzenden Gebiet anpasst.

## **3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen**

### Bestehende Nutzungsstruktur

Die Fläche des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Nördlich bzw. nordöstlich des Plangebietes setzt sich die Ackernutzung fort. Östlich bzw. südöstlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der von Baumreihen eingefasst ist und der an seiner Ostseite von einem ca. 50 m breiten Gehölzstreifen begleitet wird. Dahinter folgt weitere Ackerfläche.

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes befindet sich das Ferienhausgebiet Sögel mit ca. 40 Ferienhäusern. Dahinter folgt südlich ein Wohngebiet.

Westlich des Plangebietes ist hinter einem unbefestigten Feldweg eine Waldfläche angrenzend zum Plangebiet vorhanden.

### Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland weist für das überwiegende Plangebiet keine Darstellungen auf.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist jedoch ein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und für Erholung dargestellt.

Die westlich und östlich angrenzenden Wald- bzw. Gehölzflächen sind als Vorbehaltsgebiet für Wald ausgewiesen.

Für die Abwägung bedeutet die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes, dass dieser Belang eine besondere Gewichtung hat und so weit wie möglich berücksichtigt werden soll. Die Darstellung hat jedoch nicht den grundsätzlichen Ausschluss entgegenstehender Nutzungsarten zur Folge.

### Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südöstlich und nordwestlich angrenzend sind Flächen für Wald dargestellt.

Richtung Nordosten setzt sich die Fläche für die Landwirtschaft fort.

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes ist ein Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferien), ausgewiesen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Mit der vorliegenden Planung soll der Bereich des Plangebietes daher als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen bzw. dargestellt werden.

## **4. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die festgesetzten Straßen im südlich angrenzenden Ferienhausgebiet. Diese sollen in das Plangebiet verlängert werden. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung haben Untersuchungen und Erfahrungen in angrenzenden Baugebieten gezeigt, dass Böden mit Geschiebelehm im Untergrund vorliegen, die nicht für eine Versickerung geeignet sind. Im vorliegenden Plangebiet ist von einer ähnlichen Situation auszugehen. Eine Bodenuntersuchung bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird durchgeführt.

## **5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung**

### Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebietes besteht aus einer Ackerfläche.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) durchgeführt. Im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Fauna zu ermitteln, wird für das Plangebiet eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Der Untersuchungsumfang wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### Immissionssituation

#### *Emissionen des Plangebietes*

Aufgrund der geplanten Nutzung als Ferienhausgebiet, sind erhebliche Emissionen, die vom Plangebiet ausgehen könnten, nicht zu erwarten.

### *Verkehrsimmissionen*

Nordwestlich des Plangebietes verläuft die Spahner Straße (K 124) als nächstgelegene übergeordnete Straße. Die Spahner Straße hat einen Abstand von ca. 200 m zum Plangebiet. Zwischen dieser Straße und dem Plangebiet befindet sich zudem eine Waldfläche.

Aufgrund des Abstandes und der dazwischenliegenden Waldfläche sind im Plangebiet erhebliche Verkehrsimmissionen somit nicht zu erwarten.

### *Sonstige Immissionen*

Tierhaltungsanlagen oder gewerbliche Betriebe von denen erhebliche Emissionen ausgehen könnten, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso sind sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, nicht vorhanden.

Es sind im Plangebiet daher insgesamt keine Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **6. Weiteres Verfahren**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit den Planentwürfen einschließlich der Begründungen mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen bzw. liegen bereits vor:

- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Bodenuntersuchung
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)