

Gemeinde Sögel

Der Gemeindedirektor



49751 Sögel

Ludmillenhof

☎ Vermittlung: (05952) 206-0

☎ Durchwahl: (05952) 206-147

Telefax: (05952) 206-647

Internet: www.soegel.de

Auskunft erteilt: Gößling

Zimmer-Nr.: 47

E-Mail: goesling@soegel.de

Datum: 07.12.2017

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel;

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Sögel beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs.1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ liegt zwischen der Landesstraße 54 „Berßener Straße“ und der Gemeindestraße „Diekkämpe“.

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.

Eine öffentliche Anhörung zum Bebauungsplan Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ findet daher am

Donnerstag, dem 04.01.2018, um 16.00 Uhr,

in der Gemeindeverwaltung Sögel, Ludmillenhof, Zimmer 47, 49751 Sögel, statt.

Während dieser Anhörung wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ich weise daraufhin, dass diese Bekanntmachung sowie die dazugehörige Kurzbeschreibung nachrichtlich im Internet unter <http://www.soegel.de/samtgemeinde/oeffentliche-bekanntmachungen> veröffentlicht sind.

Im Auftrag


(Gößling)

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)

Aushang: 07.12.2017

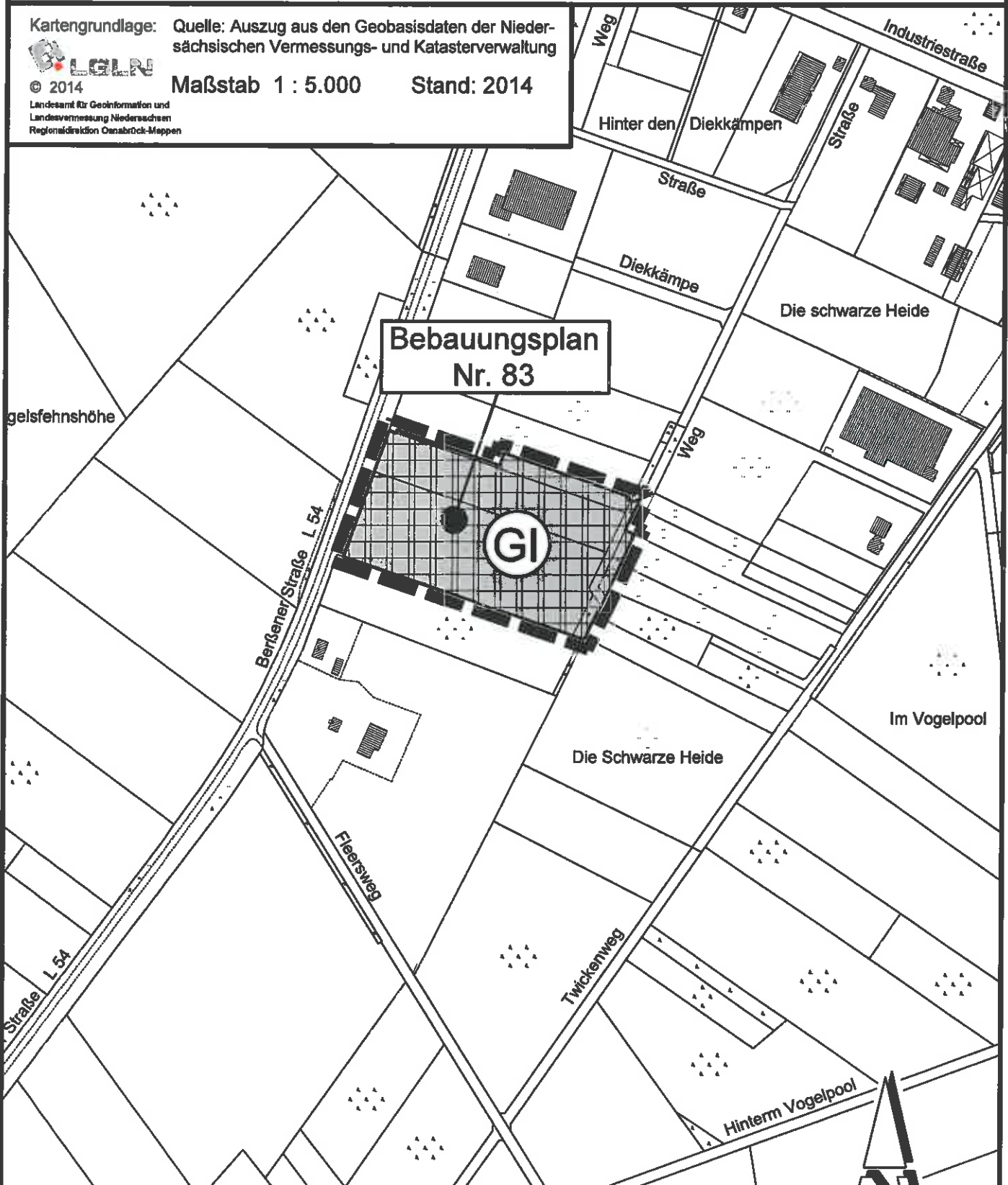
Abnahme: 09.01.2018

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

Bebauungsplan Nr. 83 "Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel



Kartengrundlage: Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2014 Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2014
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionalektion Osnabrück-Mappen



GI Industriegebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000
Stand: 06.11.2017



Bebauungsplan Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel

Frühzeitige 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 des Bebauungsplanes Nr. 83 „Industriegebiet Diekkämpe; 1. Erweiterung“ der Gemeinde Sögel schließt an den südwestlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebietes der Gemeinde Sögel an, bzw. überplant eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 59 „Industriegebiet Diekkämpe“. Diese Teilfläche stellt sich derzeit als Brachfläche dar. Die übrigen Flächen des vorliegenden Plangebietes werden fast vollständig ackerbaulich genutzt. Am östlichen Rand verläuft ein wasserführender Graben mit begleitendem Gehölzbestand von Norden nach Süden. Im Westen wird das Plangebiet von der Berßener Straße (Landesstraße 54) begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Sögel stehen derzeit keine freien Industriegebietsflächen zur Verfügung. Die mit den jüngsten Bebauungsplänen ausgewiesenen Flächen sind vollständig vergeben. In der Gemeinde besteht jedoch ein dringender Bedarf an der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen. Insbesondere für die vorliegende Fläche liegt bereits eine konkrete Nachfrage vor. Hier möchte ein vor Ort ansässiger Futtermittelhersteller ein neues Futtermittelwerk errichten.

Die Gemeinde beabsichtigt daher aufgrund der konkreten Nachfrage, die vorliegende, bereits im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Sögel dargestellte gewerbliche Baufläche, zu nutzen und durch einen Bebauungsplan als Industriegebiet auszuweisen. Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Planung möglich ist.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen der angrenzenden Industriegebietsflächen orientieren. Neben einer Festsetzung als Industriegebiet, soll im Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,8 und bei einer maximalen Sockelhöhe von 0,50 m eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet schließt direkt südlich an den Bebauungsplan Nr. 59, rechtskräftig seit dem 30.12.2008, an. Etwa 80 m nördlich des Plangebietes plant die Gemeinde zurzeit den Bebauungsplan Nr. 90, der eine neue Hupterschließungsstraße für den Gewerbestandort Sögel festsetzt. Diese geplante Straße verläuft von der Berßener Straße (L 54) im Westen bis zur östlich gelegenen Straße Twickerweg.

Für das geplante Futtermittelwerk werden die gesamten Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes sowie die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 59 südlich der neuen Hupterschließungsstraße benötigt. Eine innere Erschließung für diese Flächen ist daher nicht erforderlich.

Durch den direkten Anschluss des geplanten Betriebsgeländes an die neu geplante Hupterschließungsstraße ist die verkehrliche Erschließung somit sichergestellt. Der ausreichende Anschluss des Plangebietes an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist daher gegeben.

Im direkt nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 59 ist der Boden überwiegend als gering durchlässig zu bewerten. Im vorliegenden Plangebiet ist mit gleichartigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Das anfallende Oberflächenwasser muss daher im Plangebiet durch eine entsprechende Regenwasserrückhalteanlage zurückgehalten werden. Es kann entsprechend dem natürlichen Abfluss gedrosselt, dem geplanten Regenwasserkanal im Bereich der neu geplanten Hupterschließungsstraße zugeleitet werden. Eine Bodenuntersuchung im Plangebiet wird durchgeführt.

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird eine fast vollständig ackerbaulich genutzte Fläche in bebaute Fläche umgewandelt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen.

Für das Plangebiet ist eine faunistische Untersuchung durchgeführt worden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist das Vorhaben dabei als nicht bedenklich eingestuft worden.

Immissionssituation

Das dem Plangebiet nächstgelegene Wohnhaus im Außenbereich befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 100 m, hinter einer etwa 50 m breiten Waldfläche.

Um die aus dem Plangebiet zu erwartenden Lärmemissionen zu beschränken, werden Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt. Dabei werden u.a. die Vorbelastungen durch das bestehende Industriegebiet im Norden und Osten, berücksichtigt. Ein entsprechendes Immissionsgutachten wird erstellt.

Sonstige erhebliche Emissionen (z.B. Staub, Gerüche) sind aus dem Plangebiet allenfalls im Einzelfall zu erwarten und können daher sinnvoll, aber auch ausreichend auf der Ebene der Anlagengenehmigung beurteilt werden.

Der nächstgelegene landwirtschaftliche Betrieb liegt in einer Entfernung von ca. 350 m nordwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung und der Lage des Betriebes sind keine erheblichen Immissionen aus der Landwirtschaft im Plangebiet zu erwarten.

3. Weiteres Verfahren

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

In diesem Rahmen erfolgt auch die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 dem Planentwurf einschließlich der Begründung mit Umweltbericht die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Folgende Untersuchungen und Fachbeiträge sind vorgesehen:

- Faunistische Untersuchung
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Bodenuntersuchung
- Schalltechnische Untersuchung