



Gemeinde Groß Berßen · Dorfstraße 18 · 49777 Groß Berßen

Herr Gößling

Durchwahl
05952/206-148
E-Mail
bauwesen@soegel.de
Website
www.soegel.de

Datum
05.02.2026

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Groß Berßen

Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Gemeinde Groß Berßen hat in seiner Sitzung am 27.01.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 9 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 liegt südlich der Kreisstraße 138 und grenzt unmittelbar nördlich an die vorhandene Bebauung im Bereich „Holtkamp“ an.

Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan.

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. Auch Kinder und Jugendliche sind Teil der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ findet statt am

Donnerstag, den 12.03.2026, in der Zeit von 14:00 bis 16:30 Uhr

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Fachbereich Bauwesen, Zimmer 48, Ludmillenhof, 49751 Sögel. Während dieser Unterrichtung wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Interessierte Personen können sich bereits vor dem Termin über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung im Internet im Rahmen einer Kurzbeschreibung auf der Homepage der Samtgemeinde Sögel unter <https://www.soegel.de/oefentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-gemeinde-gross-berssen-bbp-9/> in der Zeit vom 17.02.2026 bis einschl. 20.03.2026 informieren.

Darüber hinaus werden die Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen <https://uvp.niedersachsen.de> in der vorgenannten Zeit zugänglich gemacht.

Ebenso weise ich darauf hin, dass die Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom

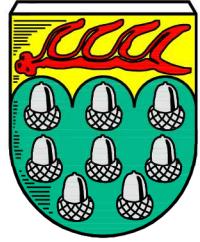
17.02.2026 bis einschließlich 20.03.2026
(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 16:30 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Flur I. Obergeschoss, Ludmillehof, 49751 Sögel sowie in der Gemeindeverwaltung Groß Berßen, Dorfstraße 18, 49777 Groß Berßen zur Einsichtnahme ausliegen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Gemeindedirektor

gez. Lüken

Aushang: 05.02.2026
Abnahme: 23.03.2026



148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Mitgliedsgemeinde und



Bebauungsplan Nr. Nr. 9 "Holtkamp, 1. Erweiterung" der Gemeinde Groß Berßen"

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

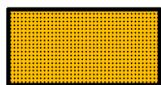
© 2026
LGLN

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2026

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Allgemeines Wohngebiet



Straßenverkehrsfläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000
Stand: 02.02.2026



**148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und
Bebauungsplan Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Groß Berßen**

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Grundzüge der Planung

1. Grundsätzliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel bzw. des Bebauungsplanes Nr. 9 „Holtkamp, 1. Erweiterung“ der Gemeinde Groß Berßen befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage von Groß Berßen. Es liegt östlich der Dorfstraße, westlich angrenzend zur Straße „Am Sportplatz“ und nördlich der Straße „Holtkamp“. Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 38/6, 38/10 und 38/11 sowie Teile der Flurstücke 39/10, 40/1, 114 und 115/3 der Flur 10, Gemarkung Groß Berßen und hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

2. Planungsanlass / Planung

In der Gemeinde Groß Berßen liegt eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen momentan jedoch keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung, die an Bauwillige veräußert werden können.

Innerhalb der bebauten Ortslage stehen keine Flächen zur Verfügung, die für eine Wohnbebauung vorgesehen werden könnten, da hier landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und entsprechenden Emissionen vorhanden sind. Leerstehende Bausubstanz, die für eine Wohnnutzung herangezogen werden könnte, ist innerhalb der Ortslage ebenfalls nicht vorhanden. Es werden daher zusätzliche Wohnbauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern benötigt.

Die zur Verfügung stehende Fläche schließt direkt nördlich an die im Zusammenhang bebaute Ortslage von Groß Berßen bzw. an den Bebauungsplan „Holtkamp“ der Gemeinde Groß Berßen an, bzw. überplant diesen teilweise.

Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angeschlossen wird, bzw. eine bestehende Wohnsiedlung erweitert wird, handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Ortslage von Groß Berßen entsprechend des Bedarfes.

Festsetzungen

Die geplanten Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen des angrenzenden Wohngebietes orientieren. Neben einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA), soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Randbereich der Ortslage von Groß Berßen und ist überwiegend unbebaut. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Nebengebäude. Südlich angrenzend befindet sich die Wohnsiedlung Holtkamp, die mit elf Wohnhäusern bebaut ist. Westlich angrenzend sind zwei weitere Wohnhäuser angrenzend zur Dorfstraße vorhanden, an die das Plangebiet anschließt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb. Nordöstlich liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Im östlichen Randbereich des Plangebietes verläuft die Gemeindestraße „Am Sportplatz“, dahinter liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Das RROP für den Landkreis Emsland weist für das Plangebiet und die nördlich gelegene Fläche keine Darstellungen auf. Südlich und westlich angrenzend ist vorhandene Bebauung, bzw. ein bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel, bis auf eine Teilfläche im südöstlichen Bereich, als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Mit der vorliegend geplanten 148. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel soll der nördliche Plangebietsbereich deshalb als Wohnbaufläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird somit entsprechend der neu geplanten Nutzung geändert.

Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die südlich gelegene Fläche ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über die im östlichen Randbereich verlaufende Gemeindestraße „Am Sportplatz“ und über die südlich vorhandene Straße „Holtkamp“ erfolgen. Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung sowie der Oberflächenentwässerung werden im weiteren Verfahren geklärt.

5. Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Natur und Landschaft

Die Fläche des Plangebietes wird bis auf die Gemeindestraßen „Am Sportplatz“ und „Holtkamp“ landwirtschaftlich genutzt.

Mit Umsetzung der Planung wird somit eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche in bebaute Fläche umgewandelt. Mit der Planung werden daher Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die Überplanung können außerdem artenschutzrechtliche Auswirkungen entstehen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine detaillierte Biototypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städteplanung“ (2013) durchgeführt.

Für das Plangebiet wird zudem eine faunistische Bestandsaufnahme bezüglich der Brutvögel erstellt. Die Auswirkungen durch die Planung werden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bewertet.

Der Ausgleich der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll, soweit nicht innerhalb des Plangebietes möglich, auf externen Kompensationsflächen erfolgen.

Verkehrslärm

Die nächstgelegene übergeordnete Straße, die Kreisstraße 138, verläuft mit einem Mindestabstand von ca. 140 m nordwestlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund des bestehenden Abstandes und der dazwischen liegenden Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb. Die Emissionsquellen dieses Betriebes werden vor der Bebauung des Plangebietes in Abstimmung mit der Gemeinde bzw. nach den Vorgaben der Gemeinde so ausgestattet bzw. so abgeschirmt, dass erhebliche gewerbliche Lärmimmissionen im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Sonstige gewerbliche Betriebe sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Es wird daher für das Plangebiet eine Ermittlung der Geruchsimmissionen durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen durchgeführt.

Sonstige Immissionen

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

6. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt ebenfalls 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 Gebietes in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung 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 liegen bereits vor bzw. sind vorgesehen:

- Lärmschutzgutachten
- Geruchsgutachten
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Versickerungsuntersuchung