

142. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Mitgliedsgemeinde Klein Berßen)



Bebauungsplan Nr. 29 "Nordstraße / Sögeler Straße" der Gemeinde Klein Berßen

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

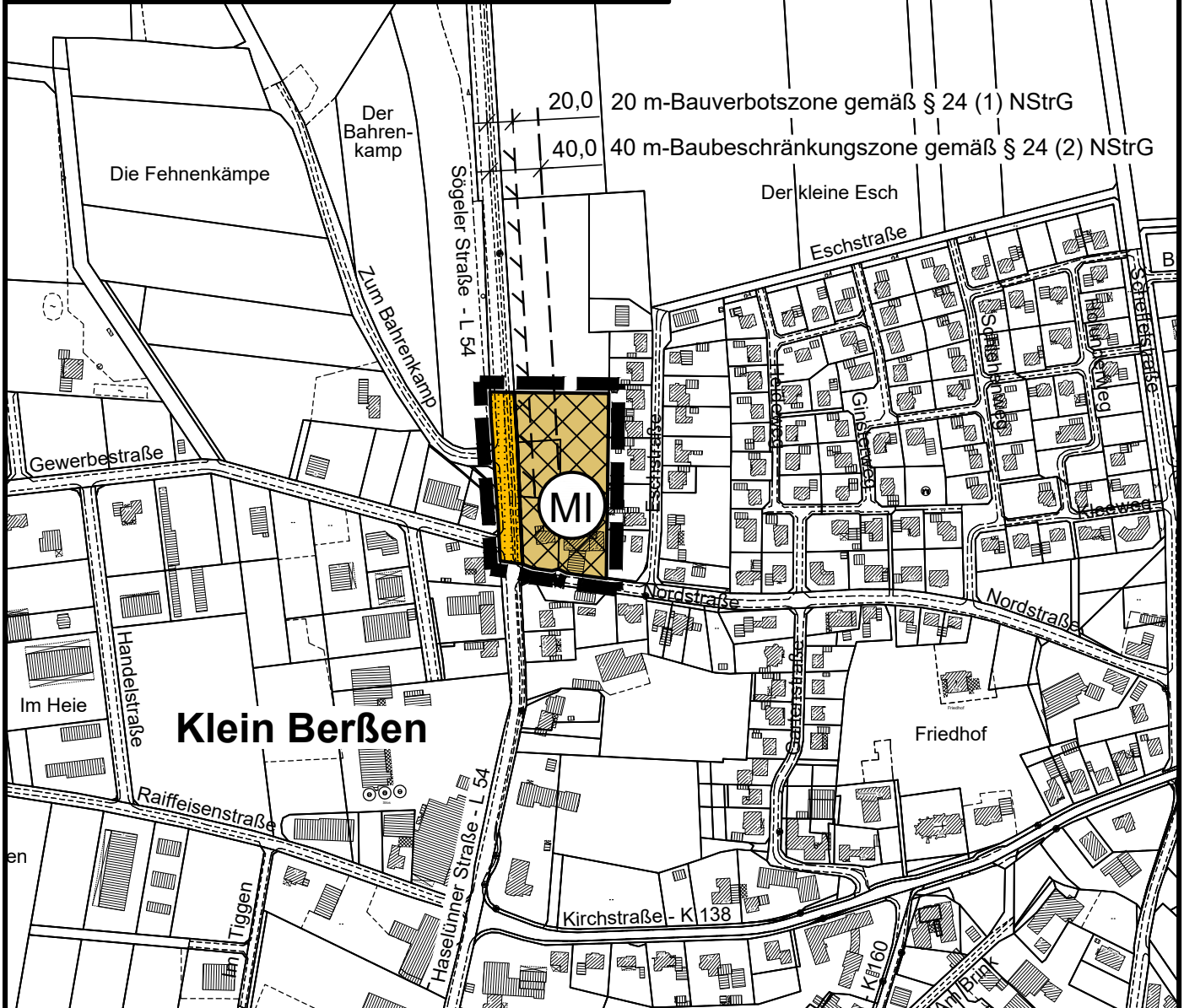


© 2020

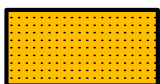
Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2020

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Mischgebiet

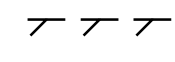


Straßenverkehrsfläche

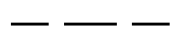


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

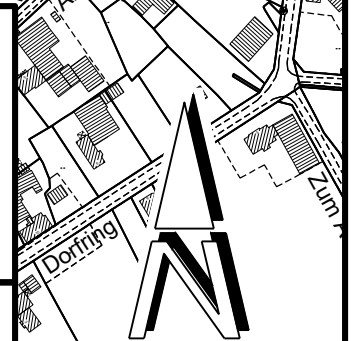
Nachrichtliche Übernahmen:



20 m-Bauverbotszone gemäß § 24 (1) NStrG

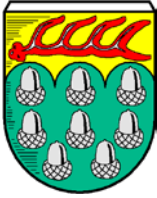


40 m-Baubeschränkungszone gemäß § 24 (2) NStrG



M. 1 : 5000

Stand: 10.10.2023



142. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 29 „Nordstraße/Sögeler Straße“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Klein Berßen

Frühzeitige 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

Das Gebiet der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 29 „Nordstraße/Sögeler Straße“ der Gemeinde Klein Berßen liegt am nördlichen Rand der Ortslage von Klein Berßen zwischen der Nordstraße im Süden und der Sögeler Straße (L 54) im Westen.

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar. Im Süden ist das Plangebiet mit zwei Wohnhäusern bebaut.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1 ha.

2. Planungsanlass / Planung

Zur Sicherstellung der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs beabsichtigt die Gemeinde Klein Berßen im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage (innerhalb des Plangebietes) einen Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb anzusiedeln. Zudem liegt der Gemeinde bereits eine konkrete Anfrage für die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² im nördlichen Teilbereich des vorliegenden Plangebietes vor.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher die bauleitplanerisch erforderlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden Wohnhäuser im südlichen Teil des Plangebietes planungsrechtlich abgesichert werden. Das Gebiet soll mit der vorliegenden Planung insgesamt als Mischgebiet festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich jedoch planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Außenbereich ist die geplante Nutzung nicht zulässig. Für die Realisierung der Planung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Bereich der bestehenden Wohnhäuser ist Dorfgebiet ausgewiesen. Für die geplante Nutzung soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden (142. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Geplante Darstellungen und Festsetzungen

Mit der 142. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt werden.

Im Bebauungsplan soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Neben einer Festsetzung als Mischgebiet, soll im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden. Zudem soll im nördlichen Teil des Plangebietes die zulässige maximale Höhe der baulichen Anlagen auf 10 m beschränkt werden. Insgesamt orientieren sich die Festsetzungen im Plangebiet an der geplanten und der bestehenden Bebauung im Plangebiet.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Das Plangebiet liegt zwischen der südlich verlaufenden Nordstraße und der westlich verlaufenden Sögeler Straße (L 54). Der südliche Bereich des Plangebietes ist bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Die übrige Fläche ist unbebaut und wird ackerbaulich genutzt.

Die nördlich angrenzenden Flächen stellen sich ebenfalls als Ackerflächen dar. Östlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Südlich des Plangebietes liegt der Ortskern der Gemeinde Klein Berßen, welcher eine gemischte Bebauungsstruktur aufweist. Westlich des Gebietes befindet sich das Gewerbegebiet der Gemeinde.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland

Im RROP 2010 des Landkreises Emsland ist das Plangebiet ohne besondere Darstellung.

Westlich des Plangebietes ist die Sögeler Straße (L 54) als Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel sind der nördliche Teil des Plangebietes und die angrenzenden Flächen im Norden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebietes ist, wie auch die südlich angrenzenden Flächen, als Dorfgebiet gekennzeichnet. Die östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen stellen sich als gemischte Baufläche dar. Dahinter sind die Flächen als gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete dargestellt.

4. Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des nördlichen Teilbereiches des Plangebietes soll über die westlich angrenzend verlaufende Sögeler Straße (L 54) erfolgen. Die Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes ist über die südlich angrenzend verlaufende Nordstraße erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird im Benehmen mit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Geschäftsbereich Lingen (Straßenbaubehörde) sowie dem Landkreis Emsland geregelt.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt ebenso wie die Beschaffenheit des Bodens für eine mögliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung werden ackerbaulich genutzte Flächen in bebaute Flächen umgewandelt. Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes auf entsprechenden Kompensationsflächen ausgeglichen. Im Rahmen eines bereits erstellten Artenschutzfachbeitrages wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Artengruppe der Brutvögel mittels einer einmaligen Begehung untersucht. Demnach können, unter Berücksichtigung eines Zeitfensters für die Baufeldfreimachung und einer ökologischen Baubegleitung, die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

5. Umweltsituation und Auswirkung der Planung

Emissionssituation

Um die zu erwartenden gewerblichen Emissionen durch den geplanten Neubau eines Lebensmittelmarktes im nördlichen Teil des Plangebietes zu ermitteln, wird im weiteren Verfahren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Gewerbebetriebe von denen sich Immissionen auf das vorliegende Plangebiet auswirken könnten. Aufgrund der geplanten Bebauung mit einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und dem geplanten Ausschluss von Wohnnutzungen sind im nördlichen Teil des Plangebietes jedoch keine unzumutbaren Lärmbelastungen durch Gewerbelärm zu erwarten.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei Wohnhäuser. In diesem Bereich werden die Baugrenzen jedoch so festgesetzt, dass eine mögliche Neubebauung nicht näher an bestehende Gewerbebetriebe heranrücken kann. Für diesen Bereich ergeben sich daher keine Änderungen zu der bestehenden Immissionssituation.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Sögeler Straße (L 54) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße direkt westlich angrenzend zum Plangebiet.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm im Bereich des Plangebietes wird eine Verkehrslärmermittlung durchgeführt.

Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorliegenden Planung führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, 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 den Umweltberichten 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 vor:

- Verkehrslärmermittlung
- Schalltechnischer Bericht (Gewerbelärm Lebensmitteleinzelhandel)
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Biotoptypenkartierung
- faunistische Untersuchung
- Versickerungsuntersuchung