



SAMTGEMEINDE SÖGEL
Der Samtgemeindebürgermeister

Samtgemeinde Sögel · Postfach 11 49 · 49745 Sögel

Herr Wilken

Bauwesen (60)

Zimmer-Nr.
48

Durchwahl
05952/206-249

Telefax
05952/206-666

E-Mail
bauwesen@soegel.de

Website
www.soegel.de

Datum:
28.07.2026

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Samtgemeinde Sögel

149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel
(Wohnbaufläche in der Mitgliedsgemeinde Stavern)

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

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 22.05.2024 die Aufstellung der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Die Fläche liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Klein Stavern der Mitgliedsgemeinde Stavern östlich der Kreisstraße 127 „Am Steinberg“.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das Plangebiet der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel soll zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

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 zur 149. Änderung des Flächennutzungsplanes findet statt am

Donnerstag, den 03.09.2026, in der Zeit von 14:00 bis 16:30 Uhr

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Fachbereich Bauwesen, Zimmer 149, 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/oeffentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-samtgemeinde-soegel-149-aenderung-fnp-stavern/> in der Zeit vom 10.08.2026 bis einschl. 10.09.2026 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

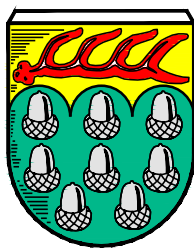
10.08.2026 bis einschließlich 10.09.2026
(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 16:30 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 13:00 Uhr)

bei der Samtgemeindeverwaltung Sögel, Flur I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel zur Einsichtnahme ausliegen.

Im Auftrag

gez. Wilken

Aushang: 28.07.2026
Abnahme: 11.09.2026



Samtgemeinde Sögel

149. Änderung des Flächennutzungsplanes

Mitgliedsgemeinde **Stavern**

- Entwurf -

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

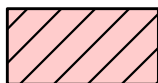
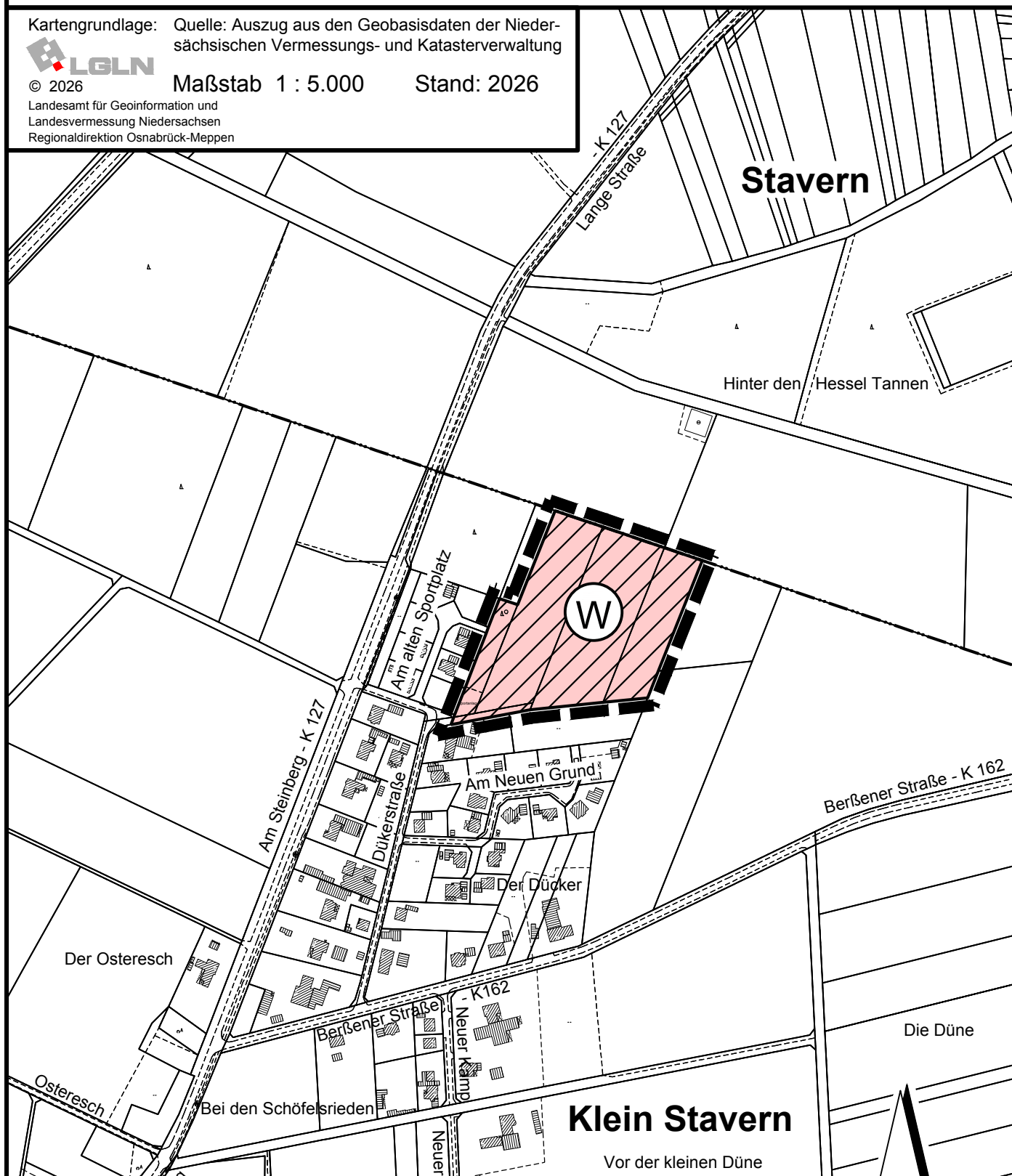


© 2026

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2026

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Wohnbaufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 04.06.2026



Gemeinde Stavern

Bebauungsplan Nr. 15

" Beim Sportplatz, 3. Erweiterung "

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

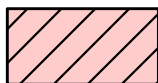
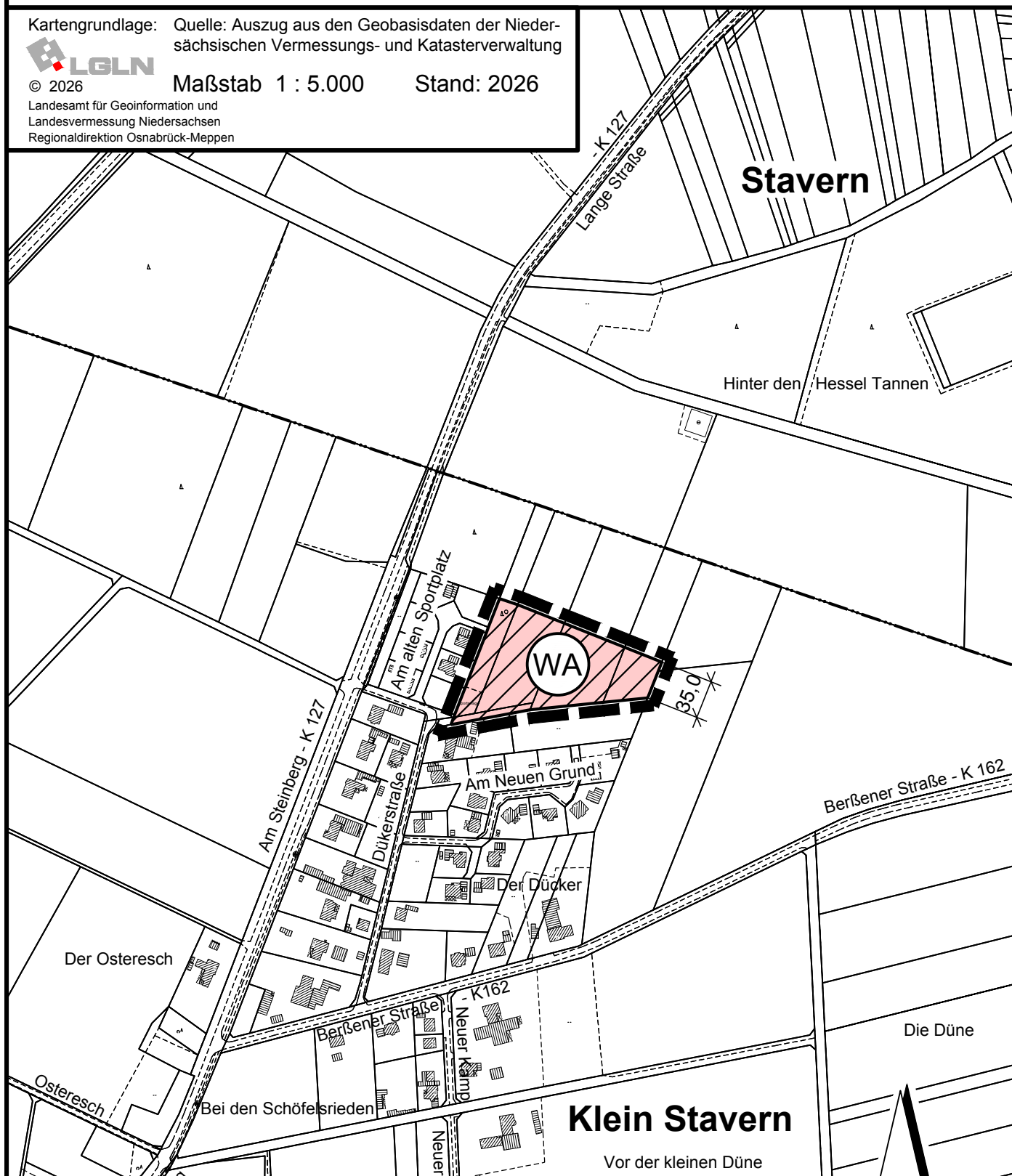


© 2026

Maßstab 1 : 5.000

Stand: 2026

Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen



Allgemeines Wohngebiet



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



M. 1 : 5000

Stand: 04.06.2026



**149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Werlte
Bebauungsplan Nr. 15 „Beim Sportplatz, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Stavern**

**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 Plangebiet der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel und des Bebauungsplanes Nr. 15 „Beim Sportplatz, 3. Erweiterung“ der Gemeinde Stavern liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Klein Stavern, in einem Abstand von ca. 100 m östlich der Straße „Am Steinberg“ (K 127). Die Fläche der 149. Änderung des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 2,6 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 umfasst den südlichen Bereich der o. g. Flächennutzungsplanänderung und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Plangebiete ergeben sich aus den Übersichtsplänen.

2 Planungsanlass / Planung

Mit dem westlich an das vorliegende Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan Nr. 14 „Beim Sportplatz, 2. Erweiterung“ wurde im Jahre 2021 das letzte allgemeine Wohngebiet in der Gemeinde Stavern ausgewiesen und entwickelt. Die damit ausgewiesenen acht Baugrundstücke sind seit Jahren vollständig vergeben und bebaut.

Der Gemeinde stehen daher in Klein Stavern keine Wohnbaugrundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine übliche Einfamilienhausbebauung anbieten kann. Es besteht jedoch weiterhin eine rege Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, vor allem durch junge Familien, die sich aufgrund ihrer sozialen Bindungen vor Ort ansiedeln möchten. Zur Sicherung und Entwicklung des Einwohnerbestandes sowie zur ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, ist daher die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Klein Stavern erforderlich.

Um den vorliegenden Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, soll deshalb im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Gebiet ergänzt städtebaulich sinnvoll die südlich und westlich angrenzende Ortslage bzw. bestehenden Wohngebiete.

Die Plangebietsfläche steht der Gemeinde für die geplante Nutzung zur Verfügung und bietet somit die Möglichkeit zeitnah Wohnbaugrundstücke auszuweisen.

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

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet zudem insgesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die geplante wohnbauliche Nutzung soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen der jüngsten in der Gemeinde Stavern aufgestellten Bebauungspläne orientieren. Neben einer Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, soll im Plangebiet daher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden.

3 Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

Bestehende Nutzungsstruktur

Die Fläche des Plangebietes wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Den westlichen Plangebietsrand bildet ein Gehölzbestand, sowie eine Regenrückhalteanlage. Dahinter schließt sich das mit dem Bebauungsplan Nr. 14 ausgewiesene und vollständig bebaute allgemeine Wohngebiet an.

Nordwestlich des Plangebietes grenzt ein Gehölzbestand an das Plangebiet. Nach Norden und Osten setzt sich die ackerbauliche Nutzung des Plangebietes fort. Im Süden schließt ebenfalls eine kleinere ackerbaulich genutzte Fläche an. Dahinter befindet sich die mit dem Bebauungsplan Nr. 10, rechtskräftig seit dem 28.02.2007, ausgewiesene Wohnbebauung an.

Westlich in einer Entfernung von ca. 100 m verläuft mit der Straße „Am Steinberg“ (K 127) die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Im RROP für den Landkreis Emsland ist der Bereich des Plangebietes sowie die umliegenden Flächen als Vorbehaltsgebiet für Erholung ausgewiesen.

Die gesamte bebaute Ortslage von Klein Stavern ist ohne besondere Darstellung.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bestehende Ortslage an und dient der bedarfsgerechten wohnbaulichen Entwicklung. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet für Erholung steht der geplanten Wohnnutzung nicht grundsätzlich entgegen, da Vorbehaltsgebiete der Abwägung zugänglich sind. Erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der bestehenden siedlungsstrukturellen Prägung nicht zu erwarten.

Die Planung wird daher als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die südlich mit den Bebauungsplänen Nr. 10 und Nr. 13 entwickelten Wohngebiete und das westlich mit dem Bebauungsplan Nr. 14 entwickelte Wohngebiet sind als Wohnbaufläche dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes ist zudem Waldfläche dargestellt. Die übrige umgebende Ortslage ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die westlich verlaufende Straße „Am Steinberg“ (K 127) ist als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

4 Erschließung und Versorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung soll von Südwesten über die Dükerstraße und von Westen über die Straße „Am Alten Sportplatz“ erfolgen. Die Straßen haben Anschluss an die bestehende Hauptverkehrsstraße „Am Steinberg“ (K 127). Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

Die innere Erschließung kann über Ring- und Stichstraßen organisiert werden.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der technischen Ver- und Entsorgung werden im weiteren Verfahren geklärt. Bezüglich der Oberflächenentwässerung werden für das Plangebiet die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung im Gebiet geprüft. Eine entsprechende Bodenuntersuchung wird durchgeführt.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Der nächste wirtschaftende Betrieb mit Tierhaltung befindet sich ca. 700 m südwestlich des Plangebietes. Weitere in der ursprünglichen Ortslage von Klein Stavern gelegene Betriebe halten bereits einen Abstand von ca. 900 m ein.

Aufgrund dieser großen Entfernungen sind erhebliche Geruchsimmissionen im Plangebiet somit nicht zu erwarten. Die Entwicklung dieser Betriebe wird durch die in der Ortslage vorhandene Wohnbebauung bestimmt.

Im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehende Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch denkbar und lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Verkehrsimmissionen

Mit der Straße „Am Steinberg“ (K 127) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 100 m westlich des Plangebiets. Zwischen der K 127 und dem Plangebiet befinden sich das mit dem Bebauungsplan Nr. 14 „Beim Sportplatz, 2. Erweiterung“ ausgewiesene und vollständig bebaute Wohngebiet sowie ein zu erhaltender Gehölzbestand.

Für den o. g. Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahr 2021 wurden die Verkehrslärmimmissionen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch den Verkehrslärm nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der größeren Entfernung des vorliegenden Plangebiets zur K 127 sowie der vorgesehenen Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände westlich und innerhalb des Plangebiets, sind erhebliche Verkehrsimmissionen im Plangebiet somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

Natur und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird eine ackerbaulich 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 Biotoptypenkartierung erstellt und eine Eingriffsbilanz nach der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung der Niedersächsischen Städtetages“ (2013) durchgeführt.

Für das Plangebiet wird zudem eine faunistische Bestandsaufnahme bezüglich der Brutvögel und der Fledermäuse 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.

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 dem Planentwurf, einschließlich der Begründung mit Umweltbericht, die Veröffentlichung gemäß § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

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

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