GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister

Gemeinde Sögel · Postfach 11 49 · 49745 Sögel

Herr Wilken
FB Bauwesen

Zimmer-Nr.
47
Durchwahl
247
E-Mail
wilken@soegel.de
Website
www.soegel.de

Mein Zeichen

19.11.2026

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel
Bebauungsplan Nr. 104 „Nördlich Wahner Straße“ nebst örtlichen Bauvorschriften
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 11.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Nördlich Wahner Straße“ nebst örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 104 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 liegt westlich im Ortskern von Sögel und nördlich der Wahner Straße sowie östlich der Straße Am Schützenplatz und grenzt unmittelbar östlich an die vorhandene Bebauung im Bereich „Wahner Straße“ und „Mühlenberg“ an.
Die genaue Lage des Plangebietes ergibt sich aus der Darstellung im anliegenden Übersichtsplan.

Anwendung der gemeinsamen Vorschriften zur Beteiligung nach § 4a Abs. 2 BauGB:
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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert.

Es handelt sich um ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, da neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel geändert wird. Der Bebauungsplan wir aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 104 „Nördlich Wahner Straße“ findet statt am

Montag, den 14. Dezember 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/oeffentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-gemeinde-soegel-bbp-104/

in der Zeit vom 30. November 2026 bis einschl. 5. Januar 2027 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

30. November 2026 bis einschließlich 5. Januar 2027
(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 16:30 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr)

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

Es findet ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB statt, dies bedeutet, dass die Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Nördlich Wahner Straße“ der Gemeinde Sögel gleichzeitig mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel durchgeführt werden.

Datenschutz:

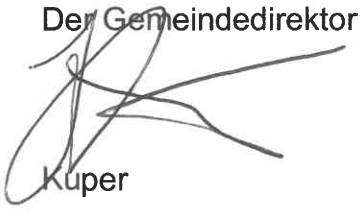
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des Art. 6 Abs. 1 Buchst. e der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) in Verbindung mit den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und dient der Durchführung des Bauleitplanverfahrens, insbesondere der Ermittlung und Bewertung der von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange.

Sofern Sie eine Stellungnahme abgeben, werden die darin enthaltenen personenbezogenen Daten (z. B. Name, Anschrift und sonstige Kontaktdaten) zum Zwecke der Bearbeitung und Abwägung Ihrer Stellungnahme erhoben, gespeichert und verarbeitet. Die Daten können im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an die zuständigen Gremien und gegebenenfalls beauftragte Dritte weitergegeben werden.

Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Angabe Ihrer Kontaktdaten abgeben, kann Ihnen keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung Ihrer Stellungnahme übermittelt werden.

Weitere Informationen zum Datenschutz, insbesondere zu den Rechten der betroffenen Personen gemäß der DSGVO sowie zu den Kontaktdaten des Datenschutzbeauftragten und der zuständigen Datenschutzaufsichtsbehörde, finden Sie in den gesonderten Datenschutzhinweisen zur Öffentlichkeitsbeteiligung in der Bauleitplanung, die auf der Internetseite der Samtgemeinde Sögel (www.soegel.de) abrufbar sind.

Der Gemeindedirektor



Küper

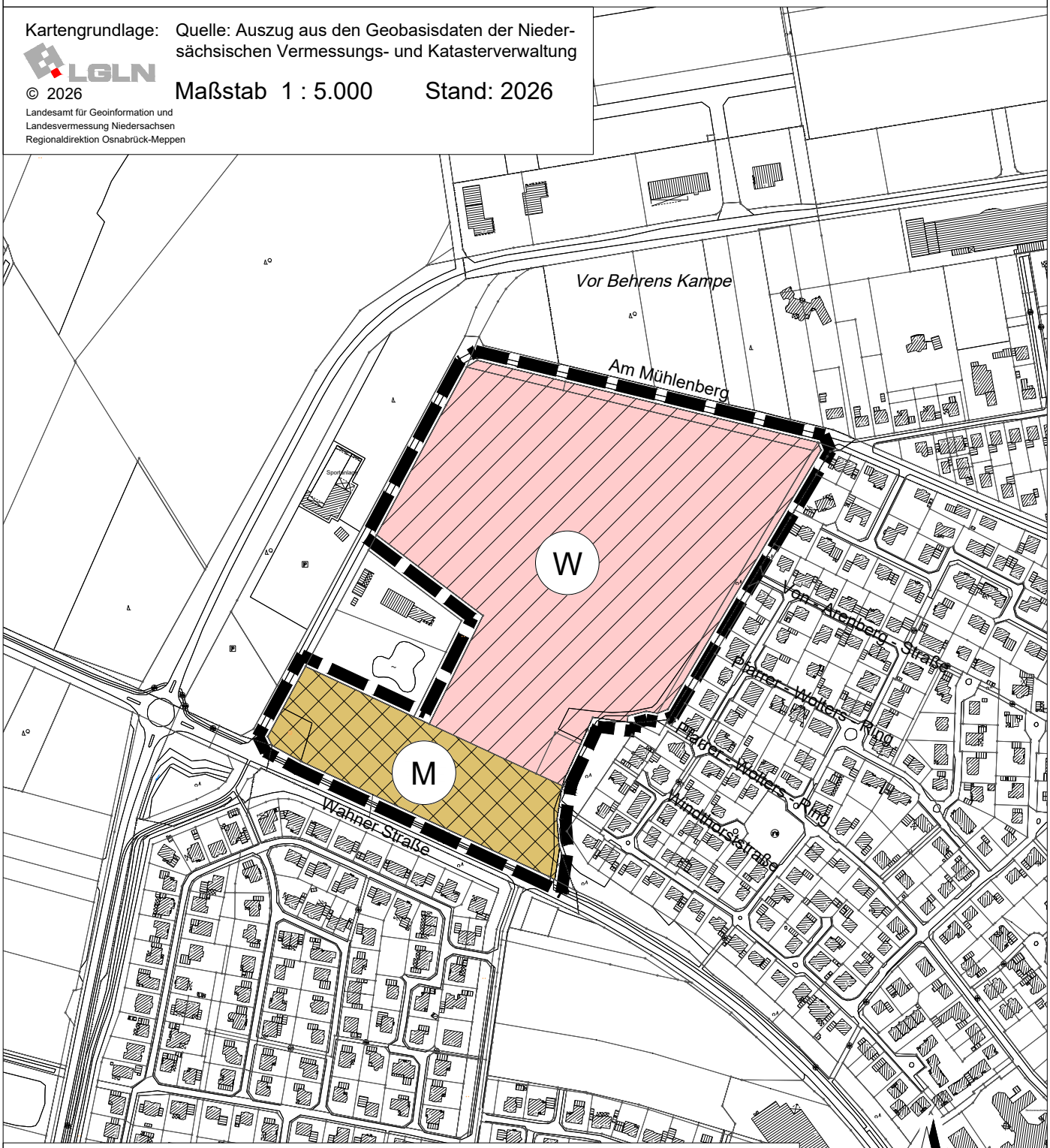
Aushang:
Abnahme:

123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel (Mitgliedsgemeinde Sögel)

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

© 2026
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2026



W Wohnbaufläche

M Gemischte Baufläche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: 17.11.2026

Gemeinde Sögel

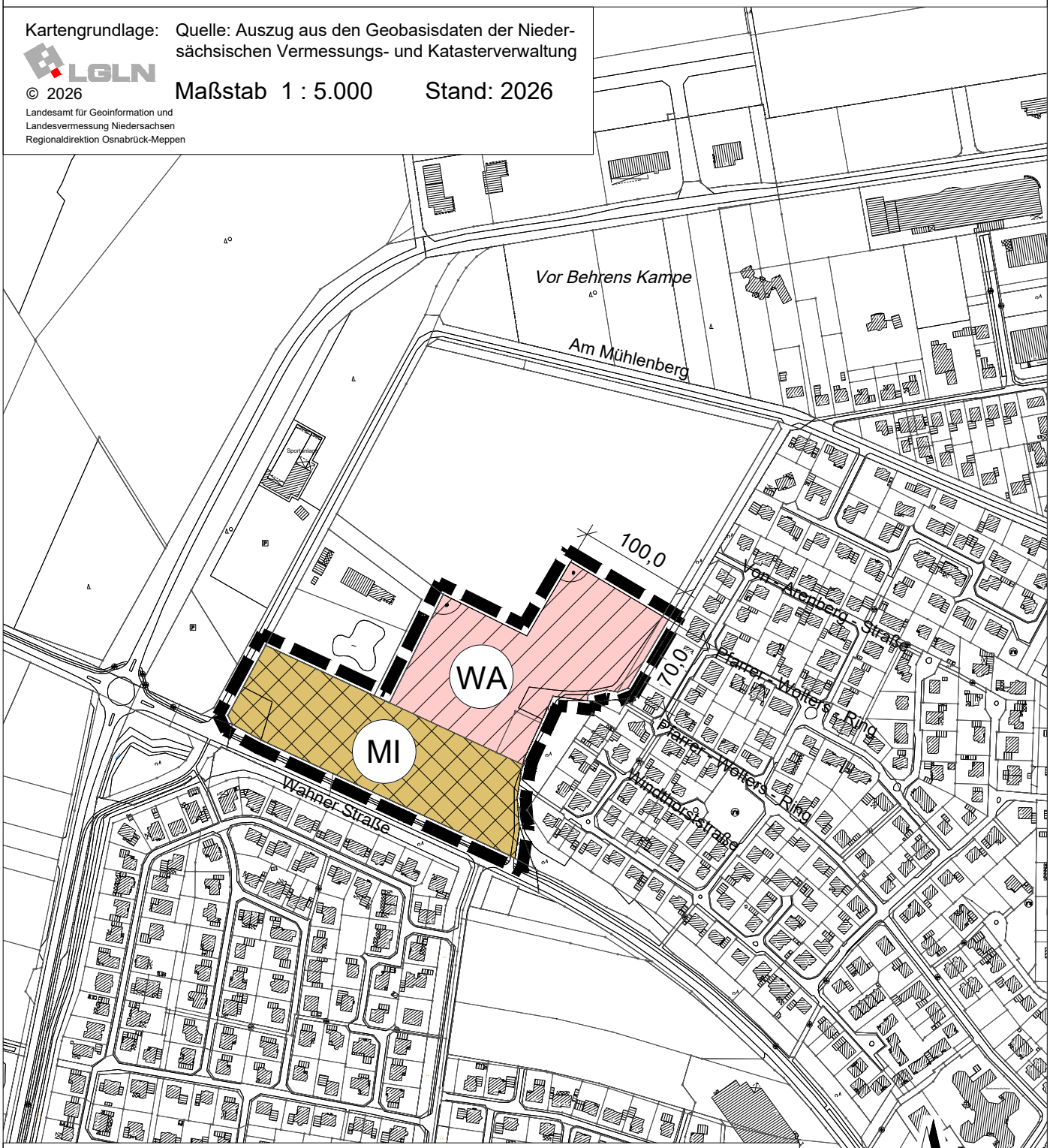
Bebauungsplan Nr. 104

" Nördlich Wahner Straße "

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

© 2026
Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Maßstab 1 : 5.000 Stand: 2026



WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

M. 1 : 5000

Stand: 17.11.2026



Samtgemeinde Sögel, Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland



123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Sögel
Bebauungsplan Nr. 104 „Nördlich Wahner Straße“ der Gemeinde Sögel

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 Geltungsbereich

Das Gebiet der 123. Flächennutzungsplanänderung der Samtgemeinde Sögel liegt am nordwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Sögel. Es umfasst eine ca. 10,5 ha große Fläche nördlich der Wahner Straße, östlich der Straße „Am Schützenplatz“ und südlich der Straße „Am Mühlenberg“.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 „Nördlich Wahner Str.“ der Gemeinde Sögel umfasst eine ca. 3,6 ha große Teilfläche im südlichen Bereich der 123. Flächennutzungsplanänderung.

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

2 Planungsanlass und -erfordernis

Der Gemeinde Sögel liegen zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen momentan jedoch kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung, die an Bauwillige veräußert werden können. Die mit den jüngsten Bebauungsplänen entwickelten Wohngebiete in Sögel sind im Wesentlichen umgesetzt und die Baugrundstücke fast vollständig vergeben.

Im südlichen Bereich des Plangebietes an der Wahner Straße sind die Errichtung eines Hospizes und einer Rettungswache des DRK vorgesehen. Zudem soll entsprechend dem Bedarf in der Gemeinde ein größeres Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten ermöglicht werden. Für diesen Bereich ist die Festsetzung eines Mischgebietes vorgesehen.

Die Flächen im vorliegenden Plangebiet befinden sich im Eigentum der Gemeinde und stehen damit für eine kurzfristige Umsetzung zur Deckung des o.g. Bedarfs zur Verfügung.

Das Gebiet grenzt außerdem direkt nordwestlich an die bebaute Ortslage von Sögel, bzw. an vorhandene Wohnbebauung. Das Gebiet stellt somit eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der Ortslage dar.

Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereichsflächen gemäß § 35 BauGB. Für die geplante Entwicklung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die geplante Nutzung im Außenbereich nicht zulässig ist.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet insgesamt als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Für die geplante Nutzung soll daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes auch der Flächennutzungsplan geändert werden. Mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet und entlang der Wahner Straße ein Mischgebiet dargestellt werden.

Festsetzungen

Die Festsetzungen im Plangebiet sollen sich an den Festsetzungen der jüngsten in der Gemeinde Sögel aufgestellten Bebauungspläne orientieren. Im überwiegenden Teil des allgemeinen Wohngebietes sollen daher eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt werden. Im südöstlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes sollen jedoch auch größere Häuser mit zum Teil mehreren Wohneinheiten zulässig sein. In diesem Bereich wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Für das Mischgebiet entlang der Wahner Straße sind eine Grundflächenzahl von 0,6 und zwei Vollgeschosse vorgesehen, um die Errichtung des geplanten Hospizes und der Rettungswache, sowie des geplanten Mehrfamilienhauses in diesem Bereich zu ermöglichen.

3 Bestehende Nutzungen / Flächennutzungsplan

Bestehende Nutzungsstruktur

Das vorliegende Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage von Sögel und wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Östlich des Plangebietes schließt sich die hier überwiegend durch Wohnbebauung geprägte Ortslage von Sögel an. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Baumreihe, die das Plangebiet von der angrenzenden Wohnbebauung trennt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Wahner Straße begrenzt, die in diesem Abschnitt beidseitig von Bäumen begleitet wird. Südlich der Wahner Straße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Südwestlich grenzt ein Grundstück mit einem Wohnhaus und einer Tierarztpraxis unmittelbar an das Plangebiet.

Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch die Straßen „Am Schützenplatz“ und „Am Mühlenberg“ begrenzt, an die sich jeweils Waldflächen anschließen. Nordöstlich der Straße „Am Mühlenberg“ befindet sich weitere Bebauung der Ortslage Sögel, die hier durch eine gemischte Nutzungsstruktur geprägt ist.

Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Im RROP des Landkreises Emsland ist die Gemeinde Sögel als Grundzentrum sowie als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten und Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ausgewiesen. Zudem ist Sögel als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus dargestellt.

Das Plangebiet liegt wie die gesamte Ortslage von Sögel in einem Vorbehaltsgebiet für die Trinkwasserversorgung. Darüber hinaus enthält das RROP für das Plangebiet keine weiteren zeichnerischen Festlegungen.

Dem vorbeugenden Trinkwasserschutz kommt im Plangebiet somit eine besondere Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Da sämtliche Bauflächen der Gemeinde innerhalb dieses großräumigen Vorbehaltsgebietes liegen, ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Gemeinde außerhalb dieses Gebietes nicht möglich.

Die nordöstlich, östlich und südlich angrenzende Ortslage ist nachrichtlich als Bereich mit vorhandener Bebauung bzw. als bauleitplanerisch gesicherter Bereich dargestellt.

Die westlich angrenzenden Waldflächen sind als Vorbehaltsgebiete für Wald und Erholung dargestellt. Die entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Straßen „Am Schützenplatz“ und „Am Mühlenberg“ sind zudem als regional bedeutsame Wanderwege ausgewiesen.

Darstellungen im Flächennutzungsplan

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

Die östlich und südlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die westlich und nördlich angrenzenden Flächen sind als Waldflächen dargestellt. Die südlich angrenzend verlaufende Wahner Straße ist als überörtliche/örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrserschließung

Südlich angrenzend verläuft die Wahner Straße, über die die Erschließung der im Plangebiet geplanten Wohnbaugrundstücke erfolgen kann.

Diese Straße hat Anschluss an bestehende Straßenverkehrsflächen. Der Anschluss des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

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. Ergänzend ist vorgesehen, die bestehende Regenrückhalte-

anlage an der Umgehungsstraße westlich von Sögel zu erweitern und das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser dorthin abzuleiten.

5 Umweltsituation und Auswirkungen der Planung

Immissionssituation

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

Eine Untersuchung von landwirtschaftlichen Immissionen ist nicht erforderlich, da Tierhaltungsanlagen, die das Plangebiet erheblich beeinträchtigen könnten, im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden sind.

Verkehrslärm, Schützenverein und Gewerbelärm (Lärmschutzgutachten)

Mit der Straße Nordring (L 53) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einem Abstand von ca. 100 m westlich des Plangebietes. Hierdurch können verkehrsbedingte Lärmbelastungen im Plangebiet auftreten. Zudem grenzen unmittelbar westlich des Plangebietes die Flächen des Schützenvereins Sögel an, von denen ebenfalls Lärmemissionen ausgehen können. Eine weitere mögliche Lärmquelle stellt das nordöstlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m, gelegene Gewerbegebiet dar. Zudem können von der geplanten Errichtung einer Rettungswache im Plangebiet Lärmimmissionen ausgehen, die sich auf die angrenzende und die geplante Wohnbebauung auswirken könnten.

Zur Beurteilung der zu erwartenden Lärmbelastungen wird im weiteren Verfahren daher ein Lärmschutzgutachten erstellt. Dieses berücksichtigt sowohl den Verkehrslärm als auch die möglichen Lärmbelastungen durch den Schützenverein und das bestehende Gewerbegebiet, sowie der geplanten Rettungswache. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse werden gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen festgelegt, um eine verträgliche Wohnnutzung im Plangebiet sicherzustellen.

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 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 gem. § 4 Abs.1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, in Betracht kommende, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

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:

- Lärmschutzgutachten (Verkehrslärm (L 53), Schützenverein und Gewerbelärm)
- Bodenuntersuchung
- Biotoptypenkartierung
- Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung
- Brutvogelkartierung
- Artenschutzrechtliche Prüfung