

1 Textliche Festsetzungen (BauGB § 9, BauNVO 2017)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -

Die Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dient als Teil des allgemeinen Wohngebietes der Unterbringung der Gebäude und Anlagen einer Kindertagesstätte einschließlich erforderlicher Gemeinschafts- und Verwaltungsräume, Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,00 m bezogen auf die Sockelhöhe.

1.3 Höhenlage der Grundstücke

Die Höhenlage der Baugrundstücke darf nicht verändert werden. Die Straßen- und Gebäudehöhen (Sockelbereich) haben sich der vorhandenen natürlichen Höhenlage anzupassen.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Es sind mindestens 4 Arten zu verwenden, wobei der Mindestanteil je Art 10 % beträgt. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm eine Pflanze zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Bestehende Gehölze sind möglichst zu erhalten.

Pflanzliste			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer
Crataegus monogyna	Weißdorn		Holunder
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Ilex aquifolium	Stechpalme	Taxus baccata	Eibe

2 Hinweise

2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 "Umlandstraße", rechtskräftig seit dem 31.07.2018, außer Kraft.

2.2 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden.

Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

2.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

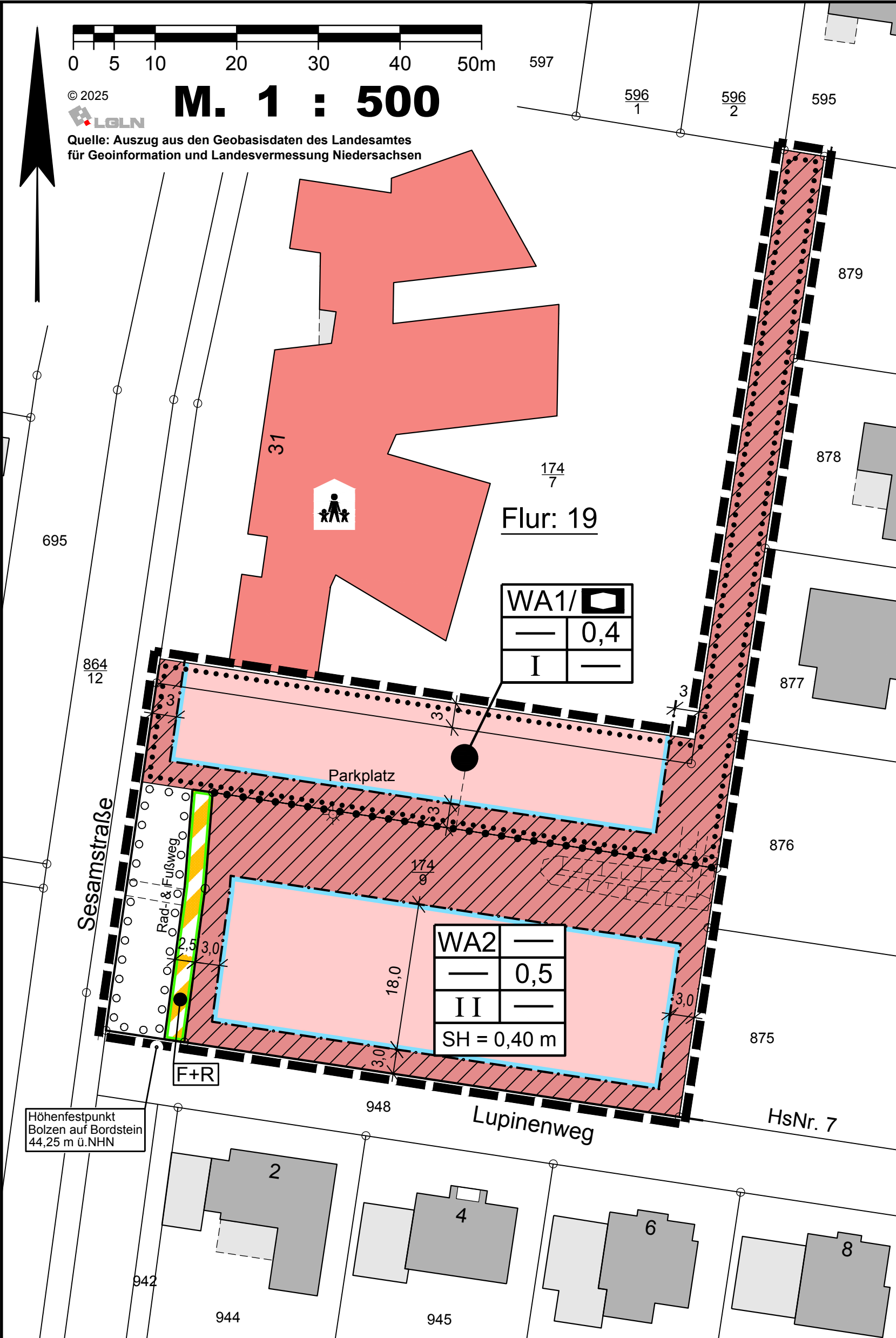
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

2.4 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmebeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

2.5 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 106 in der Begründung vom dargelegt sind.

2.6 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.



Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel am diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den
.....
Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:
Büro für Stadtplanung, Giesemann und Müller GmbH
Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den
.....

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung wurden vom bis (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Sögel hat den Bebauungsplan Nr. 106 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 106 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Sögel, den
.....
Gemeindedirektor

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2025
Planunterlage erstellt von: Auftragsnummer: 250481 / 250553
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Sögel Flur: 19
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 05.05.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den
ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung
- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
 - WA 2 Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
"Kindertagesstätte"

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,5 GRZ Grundflächenzahl
 - I I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

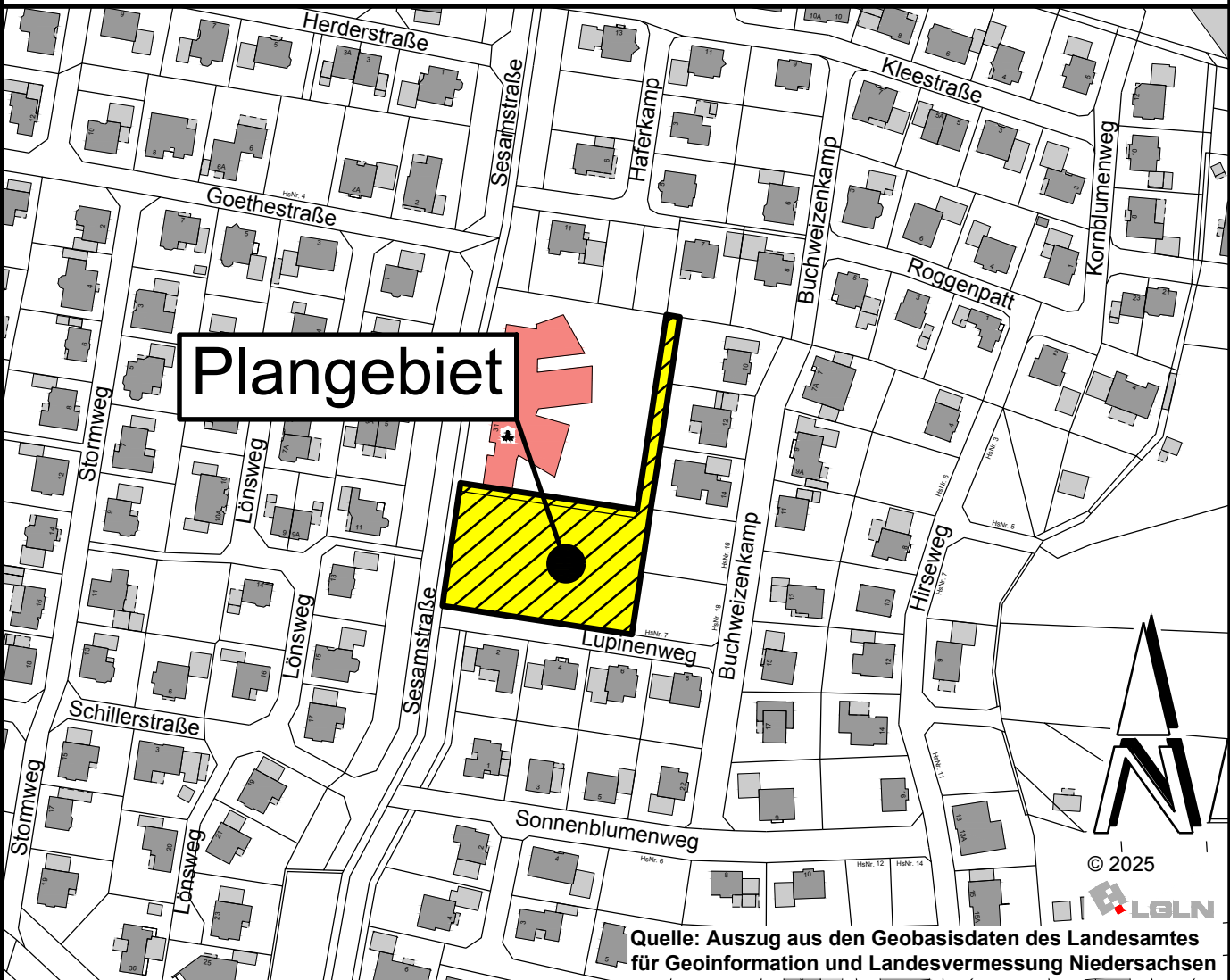
3. Bauweise, Baugrenzen
- Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - überbaubare Grundstücksflächen

4. Verkehrsflächen - öffentlich -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
[F+R] = Fuß- und Radweg

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 2500



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Stand: 19.01.2026

Bebauungsplan Nr. 106

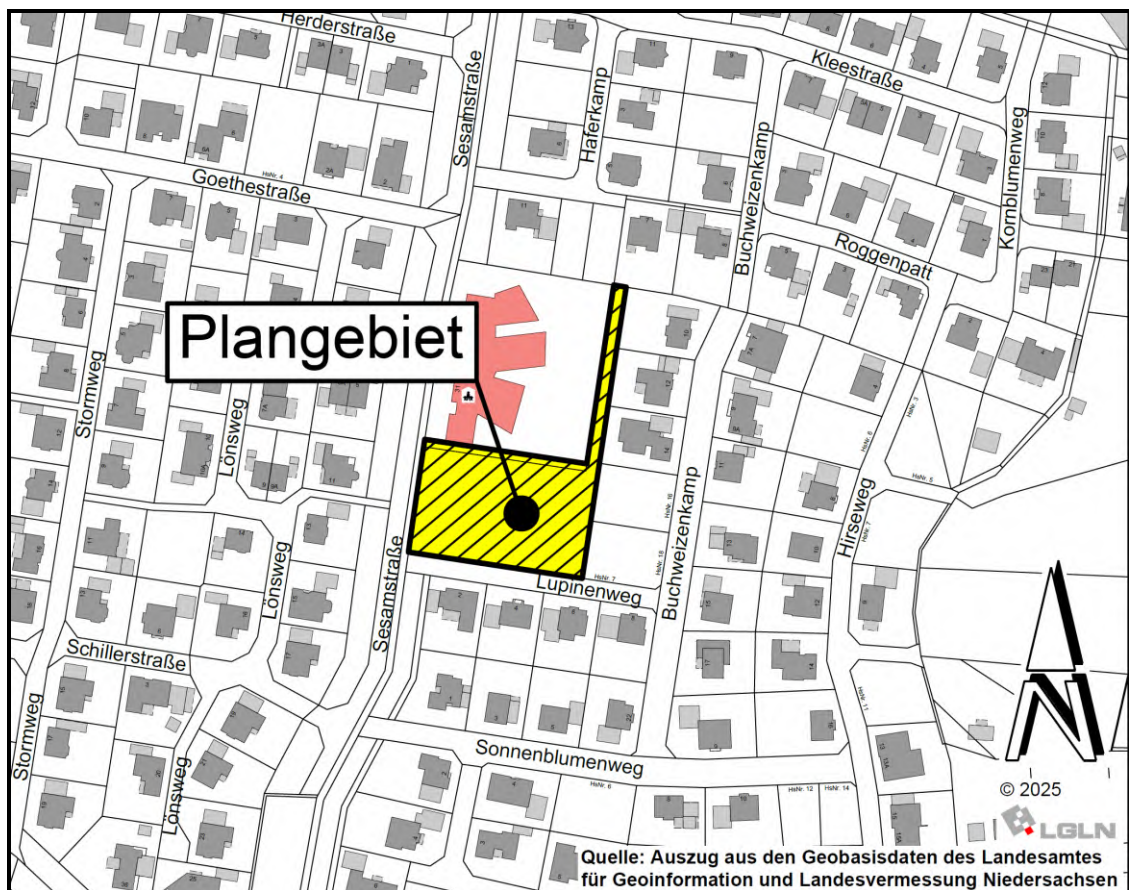
" Nördlich Torffehnsweg,
1. Erweiterung "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Entwurf -



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 106
„Nördlich Torffehnsweg, 1 Erweiterung“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)
-Entwurf-



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1)	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	7
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	8
4.3 ARTENSCHUTZ	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
5.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG	10
5.3 ENERGIEVERSORGUNG	11
5.4 ABFALLBESEITIGUNG	11
6 HINWEISE	11
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	13
8 VERFAHREN	13
9 ANLAGEN	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt westlich der Ortsmitte von Sögel innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Es befindet sich direkt südlich und östlich der Kindertagesstätte „Kunterbunt“. Westlich angrenzend verläuft die Sesamstraße von Norden nach Süden, direkt südlich befindet sich der Lupinenweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

In der Gemeinde Sögel ist bezogen auf die Wohnbauentwicklung neben dem herkömmlichen Einfamilienhausbau auch ein Bedarf an preiswerten Eigentumswohnungen bzw. Reihenhäusern vorhanden.

Um diesem Bedarf nachzukommen und unter dem Eindruck stark gestiegener und weiter steigender Baupreise, sollen im vorliegenden Plangebiet deshalb derartige Wohnformen ermöglicht werden.

Im vorliegenden Plangebiet sollen deshalb Reihenhäuser auf „kleineren“ Grundstücken errichtet werden.

Der Eigentümer der Fläche plant konkret die Errichtung von ca. neun Reihenhäusern mit einer Breite von jeweils etwa 6 m.

Entsprechende konkrete Nachfragen liegen bereits vor.

Die Planung entspricht daher den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und gleichzeitig erfolgt damit eine Innenentwicklung, so dass insbesondere den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB entsprochen wird und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Innenbereich erfolgt.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpas-

sung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.600 m². Die Fläche ist unbebaut und von allen Seiten von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m² wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 und einer somit zulässigen Grundfläche von ca. 1.800 m², weit unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan (Anlage 1)

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Soweit der Bebauungsplan vom Flächennutzungsplan abweicht, kann er im Verfahren gemäß § 13 a BauGB auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan wird daher durch Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich des Plangebietes berichtigt (Anlage 1).

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Sögel und ist großräumig von einer Wohnsiedlung umgeben. Die Fläche stellt sich überwiegend als Rasenfläche dar. Im westlichen Randbereich verläuft ein Fußweg, außerdem ist hier eine jüngere Baumreihe angepflanzt.

Westlich angrenzend verläuft die Gemeindestraße „Sesamstraße“ und südlich die Straße Lupinenweg. Daran angrenzend sind jeweils Wohnhäuser vorhanden. Direkt östlich angrenzend stehen ebenfalls Wohnhäuser.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Kindertagesstätte (Kita) Kunterbunt mit ihrem dazugehörigen Außengelände.

2.5 Immissionssituation

Kindertagesstätte

Durch die nördlich angrenzende Kindertagesstätte sind zeitweise Lärmimmissionen im geplanten allgemeinen Wohngebiet denkbar. Diese sind jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen. Die von Kinderspiel ausgehenden Geräuschemissionen sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG regelmäßig nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen. Kindergärten und Kindertagesstätten sind deshalb nach der BauNVO als sozial adäquate Ergänzung auch in Wohngebieten und für den Gebietsbedarf sogar in reinen Wohngebieten zulässig, sodass durch die Planung keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche Immissionen (z.B. aus gewerblichen Betrieben oder Anlagen, Tierhaltungsanlagen sowie aufgrund von Verkehrslärm), sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da derartige Anlagen im näheren Umfeld nicht vorhanden sind.

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.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund des konkret vorliegenden Bedarfes werden die Bauflächen im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und ergänzen damit die direkt angrenzend vorhandenen Wohngebiete städtebaulich sinnvoll.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen und damit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung angrenzend zu den bestehenden umliegenden großflächigen Wohngebieten.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleinere gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Die Teilfläche des Plangebietes im Bereich des Kindertagesstättengeländes (WA 1) wird, wie bisher, gleichzeitig als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zur Unterbringung einer Kindertagesstätte festgesetzt.

Da diese öffentliche Einrichtung auch in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig ist und zusätzlich in erster Linie den angrenzenden Wohngebieten dient, erfolgt hier die überlagernde Festsetzung der Fläche als Fläche für Gemeinbedarf.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet im Bereich des Kindertagesstättengeländes (WA 1) wie bisher der im § 17 (1) BauNVO genannte Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Damit soll grundsätzlich eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

Im südlichen Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird die Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt. In diesem Bereich ist die Errichtung von preiswerten Reihenhäusern mit „kleinen“ Grundstücken geplant. Der entsprechende Bedarf liegt vor. Um die hier geplante Anlage mit vorgesehenen Reihenhäusern verwirklichen zu können, ist für diesen Bereich die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,5 erforderlich.

Der Gemeinde ist bewusst, dass dadurch der in der BauNVO genannte Orientierungswert von 0,4 für die Grundflächenzahl in diesem Bereich überschritten wird.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (flächensparendes und ökologisches Bauen) sowie als Maßnahme des Umweltschutzes (energiesparendes und ressourcenschonendes Bauen) und um gleichzeitig ein relativ preiswertes Bauen zu ermöglichen, soll die Grundflächenzahl im Plangebiet jedoch entsprechend festgesetzt werden.

In einem Mischgebiet, in dem das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, gilt für die Grundflächenzahl ein Orientierungswert von 0,6. Daraus ergibt sich, dass eine höhere Baudichte auch mit Wohnnutzungen vereinbar ist.

Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene Grundflächenzahl von 0,5 für das WA 2 als verträglich zu bewerten, da nur eine maßvoll höhere Verdichtung in diesem Bereich vorgenommen werden soll, die noch unter dem Orientierungswert für ein Mischgebiet liegt.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die Überschreitung des Orientierungswertes für das vorliegende WA 2 daher insgesamt verträglich und zulässig.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung des Plangebietes ist durch freistehende eingeschossige Bebauung geprägt. Für den Bereich des Kitageländes (WA 1) wird die Zahl der Vollgeschosse daher, wie bisher, auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Im WA 2 soll eine zweigeschossige Reihenhausbauung entstehen. In diesem Bereich wird die Anzahl der Vollgeschosse daher auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Damit sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt, bzw. um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhe vorzubeugen, wird die Höhenentwicklung im WA 2 durch die Festsetzung der maximalen Sockel- und Firsthöhe begrenzt. Unterer Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird im WA 2 neben der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zusätzlich die Höhenentwicklung der Bebauung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe festgeschrieben. Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 10,00 m, bezogen auf die Sockelhöhe, festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung trotz der Zweigeschossigkeit in den Rahmen der bestehenden Bebauung bzw. die Umgebung einfügt und nicht wesentlich über diese hinausragt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da sich die Bebauung nur nach dem Bedarf richten soll und die geplante Reihenhausbauung eine Länge von über 50 m aufweist.

Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Plangebiet nicht überbaubare Grundstücksflächen von einheitlich 3 m Tiefe festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Im nördlichen Bereich des WA 2 dient der nicht überbaubare Bereich dazu, einen ausreichenden Abstand mit der Bebauung zum Kita-Gelände einzuhalten.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Plangebietes zu minimieren. Gleichzeitig sollen die in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grünstreifen und Pflanzgebote im Plangebiet weitergeführt und eine innere Durchgrünung des Baugebietes, wie in den angrenzenden Bereichen, sichergestellt werden.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 106 wird im Plangebiet eine Bebauung und Nachverdichtung im Bereich der westlichen Ortslage von Sögel ermöglicht. Durch die Lage des Gebietes im Bereich bestehender Wohnsiedlungen wird die Bebauung innerhalb der Ortslage verdichtet.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowohl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche (WA 1) als auch im allgemeinen Wohngebiet (WA 2), wird die zukünftige Bebauung an die umgebende Bebauung angepasst. Insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung entsprechen die Festsetzungen im Plangebiet der umliegend vorhandenen Bebauung. Für die vorhandene Nachbarbebauung sind somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen (z.B. erdrückende Wirkung o.ä.) zu erwarten.

Lärmbelastung durch die Kindertagesstätte

Durch die Kindertagesstätte sind zeitweise Lärmimmissionen denkbar. Diese sind jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen. Die von Kinderspiel ausgehenden Geräuschemissionen sind nach § 22 Abs. 1a BImSchG regelmäßig nicht als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen. Kindergärten und Kindertagesstätten sind deshalb nach der BauNVO als sozial adäquate Ergänzung in allgemeinen Wohngebieten und für den Gebietsbedarf sogar in reinen Wohngebieten zulässig, sodass durch die Planung keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet liegt inmitten einer Wohnsiedlung und ist von Bebauung umgeben und somit dem Siedlungsbereich von Sögel zuzurechnen. Wie in Kap. 2.2 dargelegt, kann das geplante Wohngebiet im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 3.600 m² große innerörtliche Fläche. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 ergibt sich somit eine Grundfläche von ca. 1.800 m², die bebaut werden könnte. Die versiegelbare Grundfläche des Plangebietes bleibt daher weit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

4.3 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Ca. 1.200 m² des Plangebietes liegen im Bereich der Außenflächen der Kita Kunterbunt und werden als Fahrzeugstellplatzfläche und als Spielfläche genutzt.

Die restliche Fläche von 2.400 m² ist als Rasenfläche genutzt. Im Plangebiet sind daher keine Bäume oder andere Gehölze vorhanden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit direkt umgebender Bebauung und der stark anthropogenen Nutzung im Gebiet sowie des direkten Umfelds, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die auf der Fläche zu erwartenden Allerweltsarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann, werden in den in der Umgebung vorhandenen Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, wird darauf hingewiesen, dass Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden dürfen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor der Baufeldräumung die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Werden dabei keine Brutplätze festgestellt, ist die Herrichtung gestattet.

Eventuell notwendige Rodungs- und Fällarbeiten dürfen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz verursacht die vorliegende Planung daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich angrenzend verlaufende Sesamstraße sowie den südlich angrenzenden Lupineweg.

Der von Süden kommende, östlich der Sesamstraße verlaufende Fuß- und Radweg wird im westlichen Randbereich des Plangebietes bis zum nördlich gelegenen Kita-Geländes weitergeführt, so dass dieses von Süden problemlos erreicht werden kann.

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist damit sichergestellt.

5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Trink- und Brauchwasser

Die Gemeinde Sögel ist an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ mit Sitz in Werlte angeschlossen.

Das Plangebiet kann, wie das angrenzende Wohngebiet, an das Leitungsnetz des o.g. Wasserverbandes angeschlossen werden.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine ausreichende Kapazität der angrenzend vorhandenen Leitungen ist gegeben. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung ist damit gewährleistet.

Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Aufstellung der direkt angrenzenden bzw. das Plangebiet umgebenden Bebauungspläne Nr. 56, 91 und 95 sind Untersuchungen bezüglich der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes durchgeführt worden. Dabei wurden im Untergrund Geschiebelehmsschichten vorgefunden, die nur eingeschränkt für eine Versickerung geeignet sind.

Für diese Baugebiete wurden daher bereits Regenwasserrückhalteanlagen vorgesehen, die das anfallende Oberflächenwasser vor einer Einleitung in die Vorflut auf das natürliche Maß drosseln.

Für das vorliegende Plangebiet ist daher ebenfalls vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser über vorhandene Leitungen dem nahegelegenen vorhandenen Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Die Plangebietsfläche ist bereits im Oberflächenentwässerungskonzept der Gemeinde Sögel berücksichtigt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken ist daher ausreichend dimensioniert und kann das Oberflächenwasser des vorliegenden Plangebietes mit aufnehmen. Von hier aus wird das Oberflächenwasser, dem natürlichen Abfluss entsprechend, der nächsten Vorflut zugeleitet.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die erforderlichen Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Diese kann durch die zentrale Wasserversorgung und zusätzliche Löschwasserquellen sichergestellt werden.

5.3 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die EWE NETZ GmbH erfolgen. Das Planungsgebiet kann an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen werden.

5.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 01.11.2020 in Kraft getreten. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 01.01.2025 sind gemäß § 32a NBauO bei der Errichtung eines Gebäudes mit einer Dachfläche von mindestens 50 m² mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit einer Solarenergieanlage zur Stromerzeugung auszustatten.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Zum 01.01.2024 ist zudem das Wärmeplanungsgesetz (WPG) in Kraft getreten. Dieses verpflichtet die Kommunen, gestaffelt nach der Einwohnerzahl, in den nächsten Jahren kommunale Wärmepläne aufzustellen. Die Pläne sollen detailliert darlegen, welche Gebiete über erneuerbar betriebene Wärme- oder Wasserstoffnetze versorgt werden können. Ein entscheidender Punkt des Gesetzes ist die Umstellung bestehender Wärmenetze auf erneuerbare Energien, mit Zielvorgaben von 30% bis 2030 und 80% bis 2040. Gemäß § 1 (6) Nr. 7 g BauGB sollen die Darstellungen der Wärmepläne bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Für die Gemeinde Sögel liegt ein solcher Plan noch nicht vor.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

Denkmalschutz

Der Gemeinde Sögel sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Dieses Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind für die Nutzung im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon - Fläche für Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“	3.345 m ² (1.448 m ²)	92,0 % (39,8 %)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad-+ Fußweg)	77 m ²	2,1 %
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	214 m ²	5,9 %
Plangebiet	3.636 m²	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Sögel, den

.....

Bürgermeister

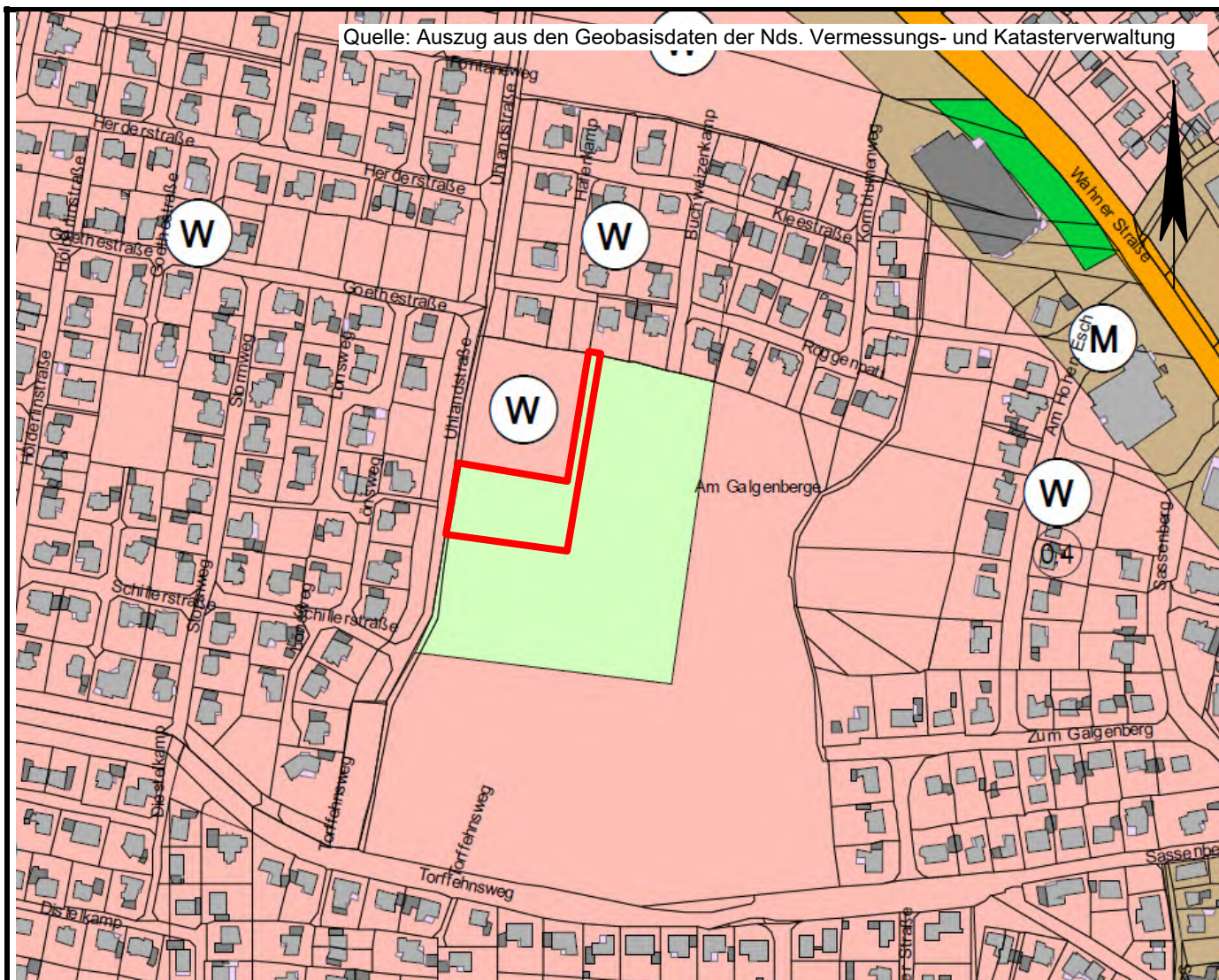
.....

Gemeindedirektor

9 Anlagen

- 1.1 Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- 1.2. Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 106
- W Wohnbaufläche
- M gemeschte Baufläche
- landwirtschaftliche Flächen
- Straßenverkehrsflächen

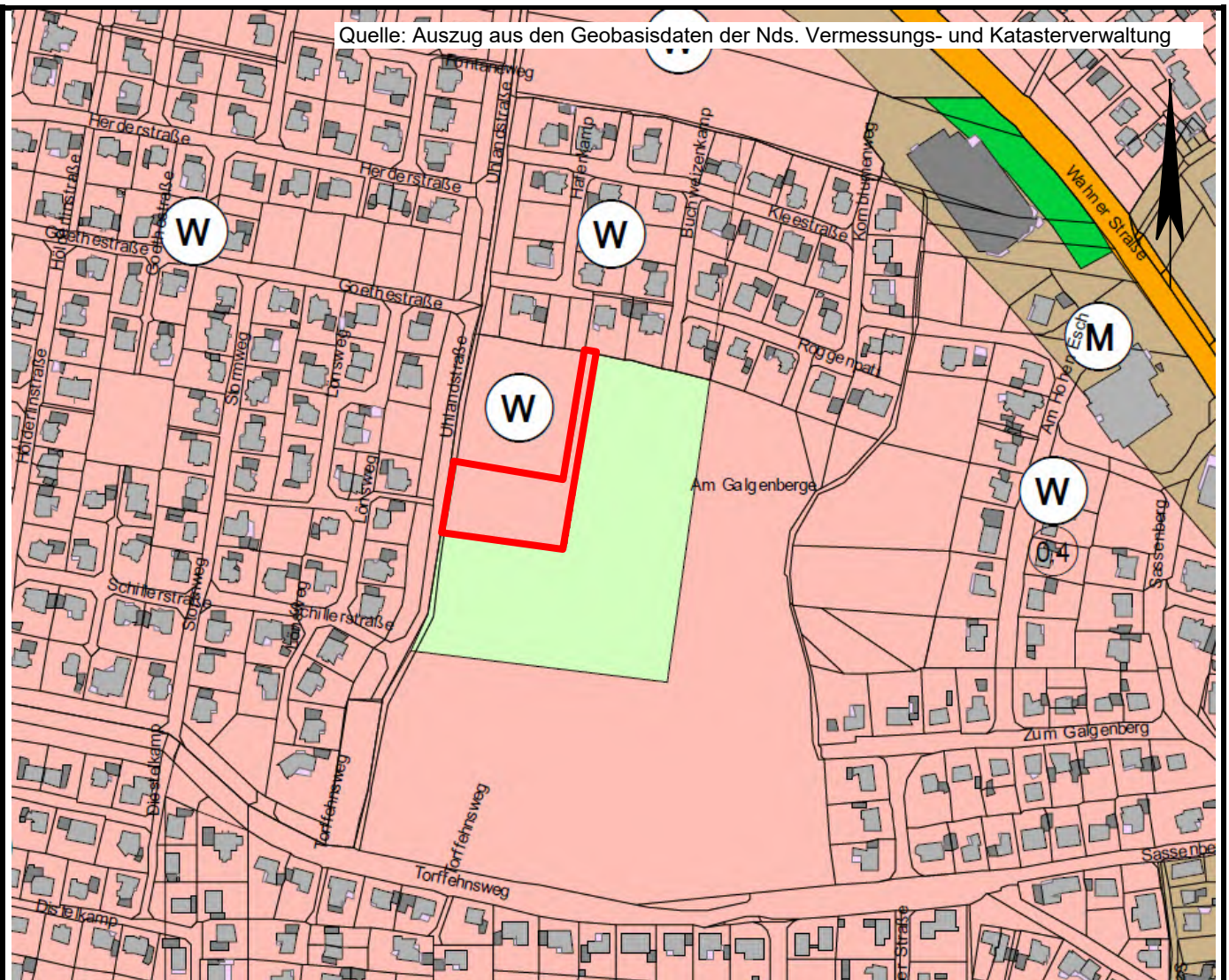
Gemeinde Sögel

Anlage 1.1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 106

Bisherige Darstellungen
des
Flächennutzungsplanes

- unmaßstäblich -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



Legende:

- Geltungsbereich der geplanten 23. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbaufläche
- M gemischte Baufläche
- landwirtschaftliche Flächen
- Straßenverkehrsflächen

Gemeinde Sögel

Anlage 1.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 106

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (23. Berichtigung)

- unmaßstäblich -

01/2026

Büro für Stadtplanung, Werlte



GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister

49751 Sögel

Ludmillenhof
Telefon 05952/2060
Website www.soegel.de

Datum: 21.01.2026

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel

Bebauungsplan Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB und öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die 23. Berichtigung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Sögel gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" nebst örtlichen Bauvorschriften als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 106 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel im Wege der 23. Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 106 liegt westlich der Ortsmitte von Sögel innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Es befindet sich direkt südlich und östlich der Kindertagesstätte „Kunterbunt“. Westlich angrenzend verläuft die Sesamstraße von Norden nach Süden, direkt südlich befindet sich der Lupinenweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.

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

Ebenso hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 27.04.2023 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 106 nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

02.02.2026 bis einschließlich 05.03.2026

im Internet unter

<https://www.soegel.de/oeffentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-gemeinde-soegel-bbp-106/>

veröffentlicht.

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

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften und die Begründung sowie der Inhalt dieser Bekanntmachung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom

02.02.2026 bis einschließlich 05.03.2026

(Montag bis Donnerstag 8:00 Uhr bis 16:30 Uhr
und Freitag 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr)

bei der Samtgemeinde Sögel, Flur im I. Obergeschoss, Ludmillenhof, 49751 Sögel öffentlich aus.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB weise ich darauf hin, dass Stellungnahmen elektronisch per Mail an bauwesen@soegel.de übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Wege abgegeben werden können.

Ich weise darauf hin, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 Ziffer 3 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 5 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 106 nebst örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Sögel deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans Nr. 106 nebst örtlichen Bauvorschriften nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klab
(Gemeindedirektor)

Beginn: 21.01.2026
Ende: 06.03.2026

Übersichtsplan

