

1 Hinweise

1.1 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).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-0.

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 Arbeit gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

1.2 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, 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 geltend gemacht werden.

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

1.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden.

Eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden.

1.4 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 107 in der Begründung vom dargelegt sind.

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

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und der §§ 10, 13, 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 Abs. 2 Nr. 2 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel am diesen einfachen Bebauungsplan Nr. 107 "Südstraße – Ludmillerstraße – Ulmenstraße", bestehend aus der Planzeichnung, als Satzung beschlossen.

Sögel, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 "Südstraße – Ludmillerstraße – Ulmenstraße" 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, Gieselmann 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 und der Begründung zugestimmt und 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 sowie die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 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 einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 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.

Den von diesem einfachen Bebauungsplan Nr. 107 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 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 einfachen Bebauungsplan Nr. 107 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Der Beschluss des einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 "Südstraße – Ludmillerstraße – Ulmenstraße" der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 107 ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den

.....
Gemeindedirektor

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 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

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,



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

Gemeinde: Sögel
Gemarkung: Sögel
Flur: 17

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Baugrenzen



Baugrenze



Nicht überbaubare Grundstücksflächen



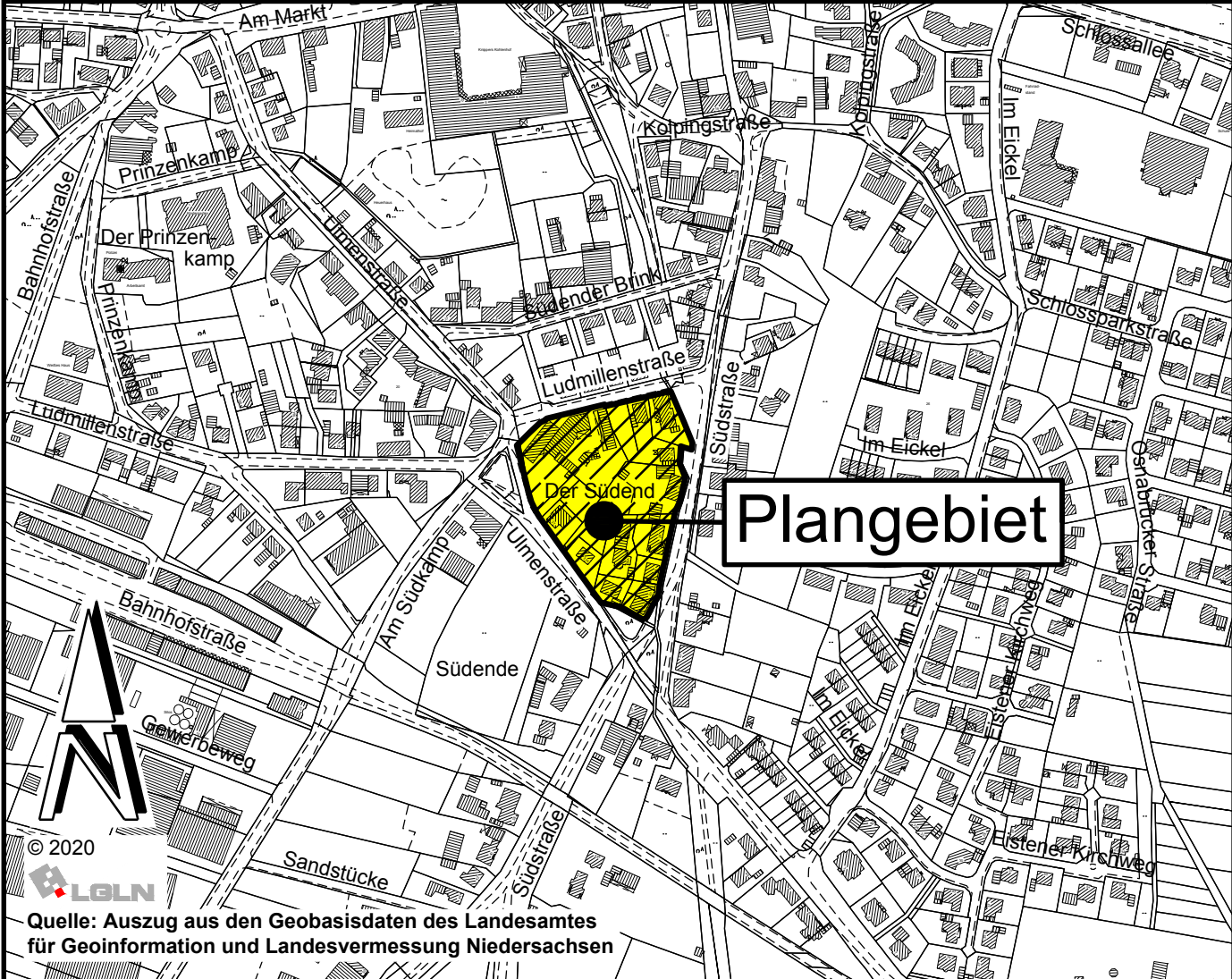
überbaubare Grundstücksflächen

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 107
(Größe des Plangebietes = 14075 qm)

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Stand: 15.01.2026

Einfacher Bebauungsplan Nr. 107

" Südstraße – Ludmillerstraße – Ulmenstraße "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

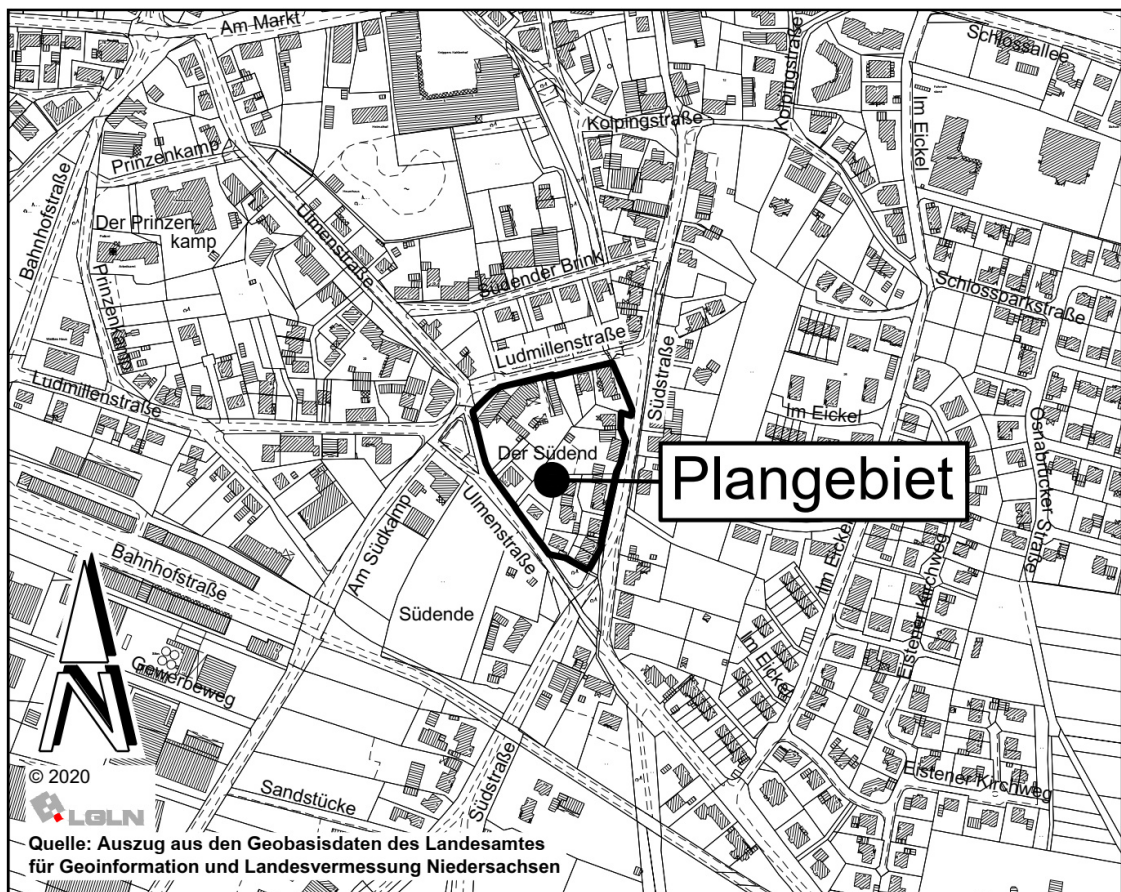
- Entwurf -



Begründung
zum einfachen Bebauungsplan Nr. 107
„Südstraße – Ludmillenstraße - Ulmenstraße“

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)

- Entwurf -



Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.4 IMMISSIONSSITUATION	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	6
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	6
3.2 BAUGRENZEN / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	7
4.1 NATUR UND LANDSCHAFT	7
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	8
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	8
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	8
5.2.1 Oberflächenentwässerung.....	8
5.2.2 Abwasserbeseitigung	9
5.2.3 Abfallbeseitigung.....	9
6 HINWEISE.....	9
7 VERFAHREN	10

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 107 „Südstraße - Ludmillenstraße - Ulmenstraße“ liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Sögel und wird im Norden durch die Ludmillenstraße, im Osten und Südosten durch die Südstraße und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das vorliegende Plangebiet ist Teil der Ortslage von Sögel und entlang der Straßen im Wesentlichen mit einer Bauzeile aus Wohngebäuden, einzelnen gewerblichen Nutzungen und ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden bebaut. Vereinzelt wurde eine Bebauung in zweiter Reihe realisiert.

Im Umfeld des Gebietes ist z.T. eine höhere Bebauungsdichte festzustellen bzw. wurde diese in den vergangenen Jahren ermöglicht.

Auch im vorliegenden Gebiet besteht aufgrund der Größe einzelner Grundstücke eine verstärkte Nachfrage nach einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine ergänzende rückwärtige Bebauung.

Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage dem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ (§ 34 BauGB) zuzuordnen. Es ist daher vorgesehen, mittels eines sogenannten einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, die überbaubare Grundstücksfläche insbesondere im rückwärtigen Bereich der Grundstücke eindeutig festzusetzen.

Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des einfachen Bebauungsplanes im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan dient somit der Klarstellung und der gewollten Nachverdichtung im Rahmen der bereits bestehenden Bebauungsstrukturen. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der 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 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 14.075 qm. Das Gebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Sögel vollständig von Bebauung um-

geben und ist auch selbst in wesentlichen Teilen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist 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 § 13 a 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 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist entlang der umgebenden Straßenzüge im Wesentlichen mit Wohngebäuden, ehem. landwirtschaftlichen Hofstellen bzw. einzelnen gewerblichen Nutzungen (Töpferei, Geschäft für Bodenbeläge) bebaut.

Die Freiflächen der bebauten Grundstücke sind z.T. durch Zufahrten und Stellplätze versiegelt bzw. werden insbesondere im rückwärtigen, inneren Bereich gärtnerisch genutzt oder stellen sich als Rasenflächen dar, die z.T. mit Gehölzen bestanden oder durch Hecken eingefasst sind.

Westlich angrenzend verläuft die Ulmenstraße, östlich und südöstlich die Südstraße und nördlich angrenzend die Ludmillenstraße. An diese Straßen schließt sich umliegend die weitere Ortslage mit ebenfalls überwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücken an.

Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet der Gewerbestandort „Püttkesberge“.

2.4 Immissionssituation

Geruchsimmissionen

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im näheren Umfeld noch vorhandene landwirtschaftliche Hofstellen sind, aufgrund ihrer Lage innerhalb der Ortslage von Sögel, jeweils von näher gelegener Wohnbebauung umgeben und betreiben eine Tierhaltung in nur geringem Umfang, z.T. nur als Hobbytierhaltung (Pferde).

Soweit am Gewerbestandort „Püttkesberge“ von dort ansässigen Betrieben (z.B. Agrarhandel, Schlachthof) Geruchsemissionen ausgehen, wurde die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben im jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen, nähergelegenen Nutzungen geprüft.

Im Plangebiet sind daher unzulässige Geruchsimmissionen aus Tierhaltungs- oder gewerblichen Anlagen nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung der Gewerbestandort „Püttkesberge“, welcher im Rahmen mehrerer Bebauungspläne entwickelt wurde. Für die Industrie- und Gewerbeflächen wurden schalltechnische Festsetzungen nur teilweise getroffen. Die ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen sind jedoch bereits vollständig mit Gewerbe- und Handelsbetrieben bebaut.

Umliegend zum Gewerbestandort findet sich näher gelegene Wohnbebauung bzw. grenzt diese z.T. unmittelbar an.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben (Betrieb oder Anlage) wurde im jeweiligen baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach den Vorgaben der TA Lärm unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen Nutzungen und den konkreten Schallausbreitungsverhältnissen geprüft.

Mit der vorliegenden Planung wird diese Bestandssituation nicht geändert. Es wird keine Wohnbebauung näher, als bereits gegeben, an den Gewerbestandort bzw. bestehende Gewerbebetriebe herangeführt. Auch der Schutzanspruch für die Bebauung im Plangebiet wird nicht verändert.

Verkehrsimmissionen

In ca. 150 m Abstand verläuft südlich des Plangebietes die Bahnstrecke Werlte-Lathen. Die Strecke wird im Durchschnitt ein- bis zweimal täglich durch einen Gütertransport genutzt. Der Hauptverladebahnhof wurde in den vergangenen Jahren jedoch verlagert und befindet sich in einem Abstand von über 500 m zum Plangebiet südöstlich angrenzend zur Ortslage Sögel, nördlich der L 53

Gelegentlich finden auf der Strecke auch Fahrten der „Museumseisenbahn Hümmlinger Kreisbahn e. V.“ statt.

Geplante Veränderungen des Verkehrsaufkommens, wie z.B. die Wiedereinführung des Personenverkehrs, sind auf der Bahnstrecke nicht auszuschließen. Eine Ausweitung des Bahnverkehrs wäre jedoch nur unter Berücksichtigung der umliegend vorhandenen Bebauung möglich.

Durch die Bahnlinie sind unzumutbare Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Mit der Straße „Püttkesberge“ (L 53) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von über 450 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung und der zwischengelagerten Bebauung sind unzulässige Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm der Landesstraße im Plangebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

Das Plangebiet befindet sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. 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. Das Schießen findet regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z.B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Eigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von derartigen potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes ist Rechtsgrundlage für die Beurteilung von Vorhaben der § 34 BauGB, wonach sich bauliche Anlagen in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen haben und die Erschließung gesichert sein muss. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden daher nicht getroffen.

3.2 Baugrenzen / überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die überbaubaren Grundstücksflächen so bemessen, dass den Eigentümern eine große Gestaltungs-

freiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Die Grundstücke im Plangebiet sind entlang der angrenzenden Straßenzüge vollständig bebaut, wobei die vorhandenen Gebäude den Abstand von 3 m zu den Straßengrundstücken in vielen Fällen unterschreiten. Die Baugrenzen orientieren sich daher im Wesentlichen an der vorhandenen Bebauung, um diese in ihrem Bestand zu sichern und werden im Übrigen überwiegend mit einem Abstand von 3 m zu den Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Insgesamt wird ein zusammenhängender Bauteppich festgesetzt, welcher insbesondere in den rückwärtigen Bereichen eine Nachverdichtung der Grundstücke im Plangebiet ermöglicht.

Die Abstandsflächenregelungen der Niedersächsischen Bauordnung bleiben unberührt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Sögel, fast vollständig von Bebauung umgeben und in wesentlichen Teilen auch selber bebaut. Für die Planung kann daher das Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewandt 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 S. 5 BauGB 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 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 14.075 qm große, dem Siedlungsbereich von Sögel zuzurechnende Fläche. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall sind wesentliche Teile des Plangebietes mit Wohngebäuden und vereinzelt gewerblichen Nutzungen bebaut und weitere Flächen als Hof- oder Stellplatzfläche versiegelt. Im Gebiet sind jedoch auch Gehölzstrukturen in Form von Bäumen, Hecken und Sträuchern vorhanden.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und selte-

nen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Gebiet und im Umfeld verbleibenden Freiflächen, Bäume und Gärten, genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, dürfen die Bauflächenvorbereitung, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli, stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen oder Abrissarbeiten dürfen ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) erfolgen.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände erfüllt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist über die angrenzend verlaufenden Straßen (Südstraße, Ludmillenstraße, Ulmenstraße) erschlossen. Diese haben Anbindung an das weitere örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Für bauliche Erweiterungen bzw. eine ergänzende rückwärtige Bebauung ist die Erschließung an diese vorhandenen Straßen jeweils privatrechtlich sicher zu stellen.

5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereichs. Für eine ergänzende Bebauung dürfte daher der Anschluss an bestehende Erschließungsanlagen möglich sein.

5.2.1 Oberflächenentwässerung

Bei der Oberflächenentwässerung sollen Auswirkungen der geplanten Flächenversiegelung auf den Grundwasserstand möglichst geringgehalten sowie eine Verschärfung der Abflusssituation vermieden werden.

Der Nachweis einer ordnungsgemäßen Entwässerung muss daher im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung und des wasserrechtlichen Antrages geführt werden.

Für die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in

Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

5.2.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Sögel angeschlossen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist somit gewährleistet.

5.2.3 Abfallbeseitigung

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

Die Eigentümer der ggf. rückwärtig entstehenden Bebauung müssen ihre Abfallbehälter für die regelmäßige Entleerung an die nächste mit Müllfahrzeugen zu befahrende Straße stellen. Die Wegestrecke beträgt im ungünstigsten Fall ca. 50 m und ist den Bewohnern zuzumuten.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

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). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-0.

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).“

Gebäudeenergiegesetz (GEG) / Klimaschutz

Zum 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. 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.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z.B. Solar oder Biomasse). Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann. Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten. Das Gesetz ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Zudem ist § 32 a NBauO „Photovoltaikanlagen für die Stromerzeugung auf Dächern“ zu beachten, wonach seit dem 1.1.2025 bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m² aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten sind.

7 Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

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

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

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

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Sögel, den

Bürgermeister

Gemeindedirektor



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. 107 "Südstraße/Ulmenstraße/Ludmillenstraße" (einfacher Bebauungsplan)

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

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 01.04.2025 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 107 "Südstraße/Ulmenstraße/Ludmillenstraße" als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der einfache Bebauungsplan Nr. 107 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird. Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB hiermit bekanntgemacht.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 107 "Südstraße/Ulmenstraße/Ludmillenstraße" der Gemeinde Sögel liegt im südlichen Bereich der Ortslage von Sögel und wird im Norden durch die Ludmillenstraße, im Osten und Südosten durch die Südstraße und im Westen durch die Ulmenstraße begrenzt.

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

Gleichzeitig hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 01.04.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des einfachen Bebauungsplans Nr. 107 mit Begründung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Der Entwurf des einfachen Bebauungsplans Nr. 107 „Südstraße/Ulmenstraße/Ludmillenstraße“ nebst Begründung und 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

- 2 -

im Internet unter

<https://www.soegel.de/oeffentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-gemeinde-soegel-bbp-107/>

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 einfachen Bebauungsplans Nr. 107 „Südstraße/Ulmenstraße/Ludmillenstraße“ nebst Begründung und 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 einfachen Bebauungsplan Nr. 107 unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Sögel deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des einfachen Bebauungsplans Nr. 107 nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klab
(Gemeindedirektor)

Beginn: 21.01.2026

Ende: 06.03.2026

Übersichtsplan

