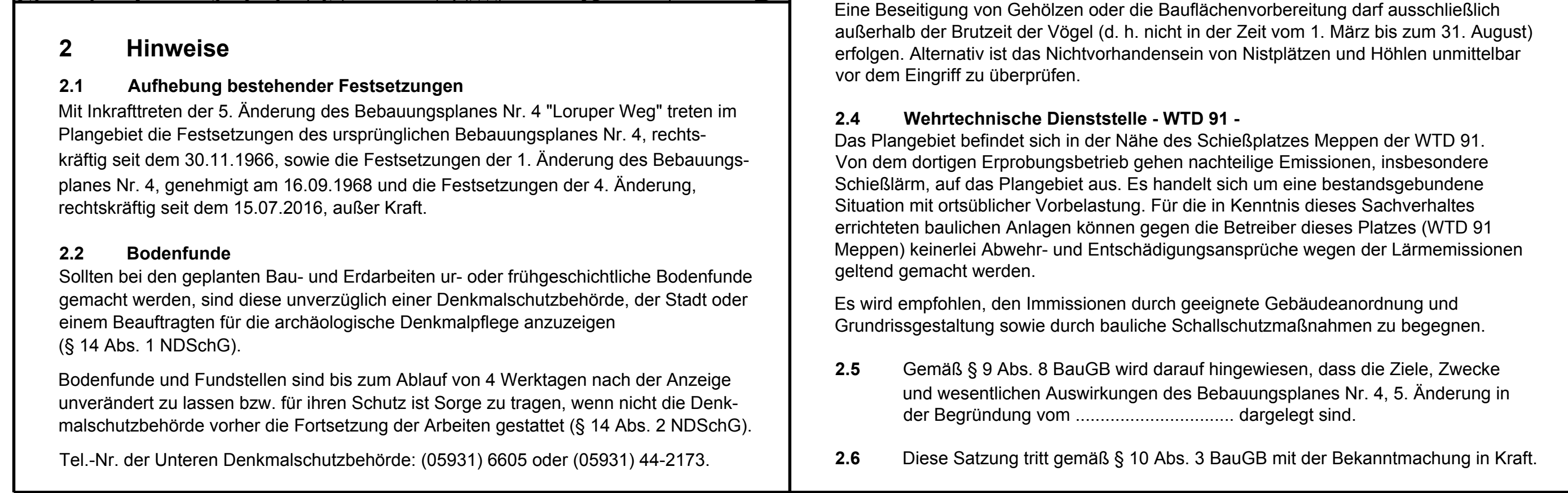




Präambel	
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Sögel am diesen Bebauungsplan Nr. 4 "Loruper Weg", 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.	
Sögel, den	
Bürgermeister	Gemeindedirektor
Verfahrensvermerke	
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg", 5. Änderung 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 Bebauungsplanes Nr. 4, 5. Änderung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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. 4, 5. Änderung und der Begründung wurden vom bis (einschl.) gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 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. 4, 5. Änderung 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. 4, 5. Änderung 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. 4 "Loruper Weg", 5. Änderung der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.	
Der Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung ist mit der Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.	
Sögel, den	
Gemeindedirektor	
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4, 5. Änderung 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
 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2025	
Gemarkung: Sögel	Flur: 3
..... (Unterschrift)	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung

	WA 1	Allgemeine Wohngebiete
	WA 2	
	WR	
- Maß der baulichen Nutzung

$\textcircled{0,8}$	GFZ	Geschossflächenzahl
0,4	GRZ	Grundflächenzahl
I	Z	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,40 m	SH	Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
H = 9,00 m	H	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen

	Baugrenze
	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
	überbaubare Grundstücksflächen
- Verkehrsflächen - öffentlich -

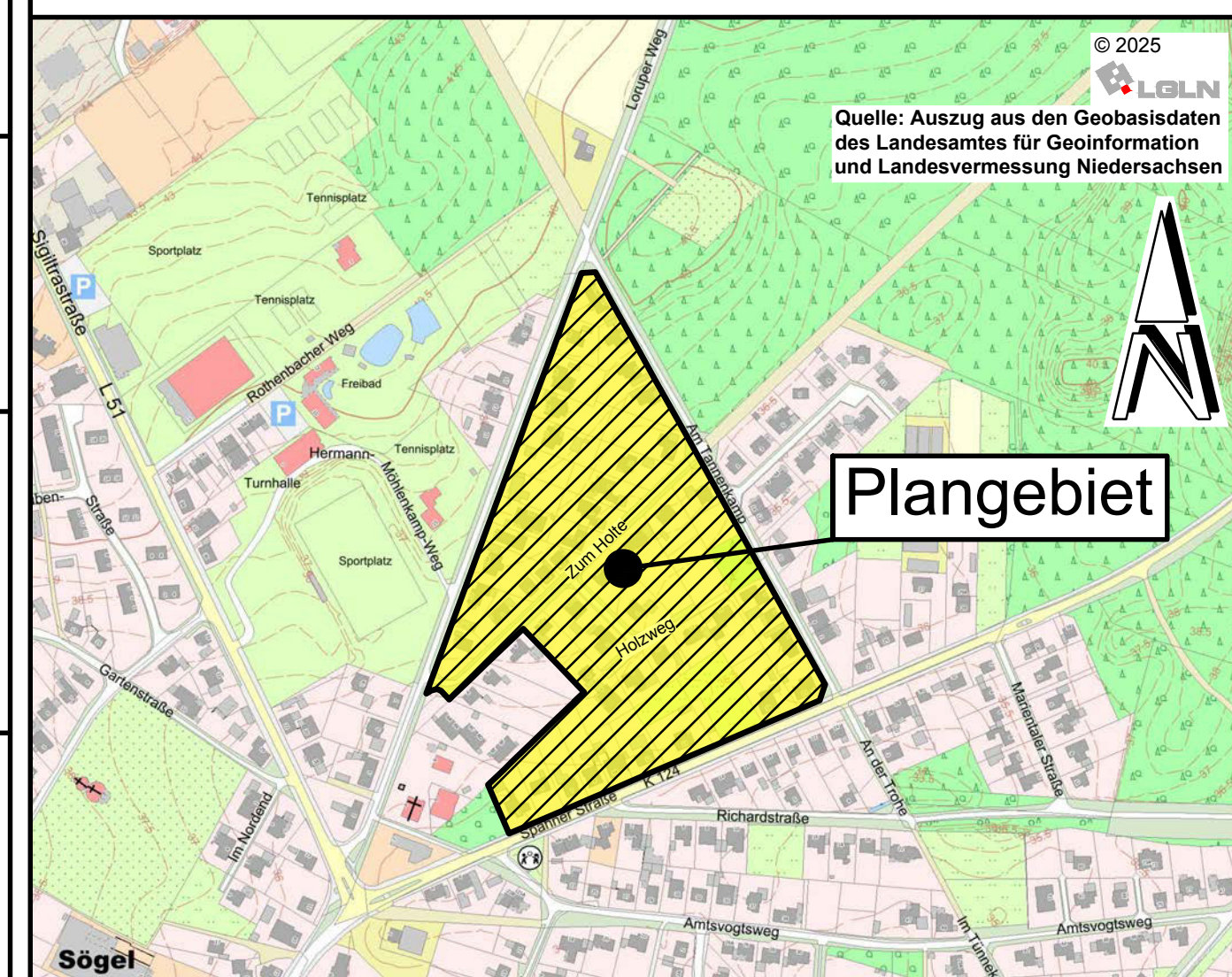
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Höhe baulicher Anlagen (H)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Stand: 08.10.2025

Bebauungsplan Nr. 4 " Loruper Weg ", 5. Änderung

vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

- Entwurf -



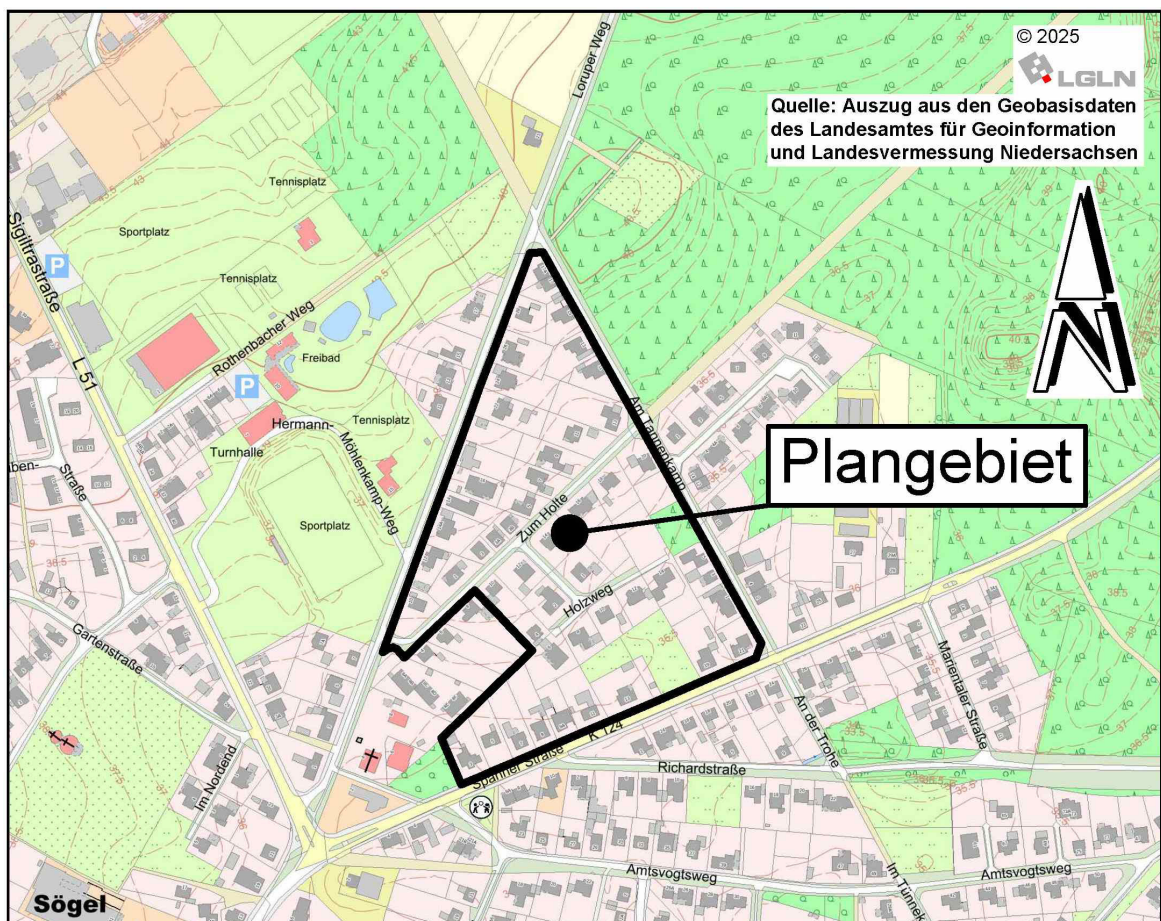
Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 4

„Loruper Weg“

5. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)

- Entwurf -



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	5
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
3.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	8
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	8
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE.....	11
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	12
8 VERFAHREN.....	12
ANLAGE	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 "Loruper Weg" liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Sögel zwischen der Spahner Straße (K 124) und dem Loruper Weg.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 umfasst den gesamten östlichen Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. dessen 1. Änderung. Das Plangebiet wird im Süden durch die Spahner Straße (K 124), im Nordwesten durch den Loruper Weg und im Osten durch die Straße „Am Tannenkamp“ begrenzt.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 4, rechtskräftig seit dem 30.11.1966, setzt die Flächen der 5. Änderung entlang der Spahner Straße (K 124) im Süden und weitere Teilflächen im Nordwesten als allgemeines Wohngebiet fest. Die übrigen Flächen wurden im Ursprungsplan bzw. im Rahmen der 1. Änderung (Genehmigt am 16.09.1968) als reines Wohngebiet ausgewiesen (s. Anlage 1). Innerhalb der Baugebiete sollte jeweils eine eingeschossige Bebauung zulässig sein.

Die Bebauungsmöglichkeiten wurden jedoch durch die Festsetzung eng gefasster Bauteppiche und straßenseitig festgesetzter Baulinien, auf die gebaut werden muss, erheblich eingeschränkt.

Im Rahmen früherer Änderungen wurde durch die Ausweitung der Bauteppiche für Teilflächen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 bereits eine verbesserte Bebaubarkeit ermöglicht (s. Anlage 1).

Der Gemeinde liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes vor, um auch im vorliegenden Siedlungsbereich eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die festgesetzten Baulinien, auf die gebaut werden muss, insgesamt nicht weiter erforderlich. Auch ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verbesserung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen für eine Nachverdichtung sinnvoll und soll neben der Umwandlung der Baulinien durch eine weitere Lockerung bzw. Ausweitung der überbaubaren Bereiche ermöglicht werden.

Angrenzend zur Kreisstraße 124 soll zudem durch Ausweitung der zulässigen Geschosshöhe eine höhere Ausnutzbarkeit erreicht und auch dadurch im Plangebiet eine wohnbauliche Verdichtung zugelassen werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung (vorliegend zur Versorgung der Bürger mit angemessenem Wohnraum) vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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.

Die vorliegende Planänderung umfasst die östlichen Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 4 bzw. dessen 1. Änderung mit einer Größe von ca. 58.545 m². Mit der Änderung sollen in den Baugebieten die Baulinien durch Baugrenzen ersetzt und die überbaubaren Bereiche insgesamt ausgeweitet werden.

Die Lage und Gesamtgröße der festgesetzten Wohngebiete und die für die Gebiete jeweils getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert bzw. wird eine nur kleine Teilfläche der Straßenverkehrsfläche „Im Holte“ zugeordnet. Auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen bestehen bzw. wird die zulässige Sockelhöhe nur geringfügig angepasst. Entlang der Kreisstraße 124 soll durch die Änderung der zulässigen Geschosshöhe zudem eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden. Im Gegenzug wird die zulässige Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in diesem Bereich begrenzt.

Durch die geplanten Änderungen werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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 Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen im Plangebiet werden mit der vorliegenden Planung unverändert als allgemeines bzw. reines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet wird im Süden durch die Spahner Straße (K 124), im Nordwesten durch den Loruper Weg und im Osten durch die Straße „Am Tannenkamp“ begrenzt.

Im zentralen Bereich quert die Straße „Zum Holte“ das Gebiet, welche im Westen und Osten an die angrenzenden Straßen anbindet. Von der Straße „Zum Holte“ zweigt innerhalb des Plangebietes die Straße „Holzweg“ ab.

Die an die Straßen angrenzenden Grundstücke im Plangebiet wurden im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 bzw. der 1. Änderung als allgemeines bzw. reines Wohngebiet mit der Möglichkeit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Sie sind fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Freibereiche der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt, sind zum Teil mit Gehölzen bestanden oder als Rasenfläche ausgebildet.

Die wohnbauliche Nutzung setzt sich im Osten, Süden und Nordwesten fort. Nordwestlich befinden sich neben einzelnen Wohngebäuden auch Sportanlagen der Gemeinde.

Südwestlich schließen sich Wohnnutzungen und das Gelände der ev.-luth. Kirche an, welche im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 als Gemeinbedarfsfläche „Ev. Kirche“ festgesetzt wurde. Der Bereich ist außer mit dem Kirchengebäude auch mit dem Pastorat, einem Glockenturm und einer Bücherei bebaut. Daran schließt sich westlich das Ortszentrum von Sögel mit einer zunehmend gemischten Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben sowie weiteren öffentlichen Einrichtungen an.

3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt Teilflächen im südlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Flächen im zentralen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes wurden als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurden auch die nördlichen Teilflächen in diese Baugebietsfestsetzung einbezogen. Mit der vorliegenden Planung bleibt die jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung bestehen.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog sind im ursprünglichen Bebauungsplan bzw. der 1. Änderung für die Baugebiete nicht enthalten.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4, rechtskräftig seit dem 30.11.1966, wurden jedoch, wie auch die 1. Änderung, auf Grundlage der BauNVO 1962 getroffen. Mit der Planänderung greift die aktuelle BauNVO 2017. Insofern ergeben sich für den vorliegenden Teilbereich Änderungen des Nutzungskataloges:

Allgemeines Wohngebiet

Die BauNVO 1962 lässt in einem allgemeinen Wohngebiet Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zu (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1962). Diese Ausnahme ist im Nutzungskatalog der BauNVO 2017 nicht weiter enthalten.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder

sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Reines Wohngebiet

In der BauNVO 1962 wurde die allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen ausschließlich auf Wohngebäude beschränkt. Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie der Deckung des täglichen Bedarfs für Bewohner des Gebietes dienen, und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten ausnahmsweise zulässig sein.

Nach der BauNVO 2017 sind in einem reinen Wohngebiet neben Wohngebäuden auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig. Weiterhin wurde klargestellt, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Der Katalog der nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurde ebenfalls erweitert. Danach sind in einem reinen Wohngebiet auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Damit bleiben im gesamten Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und für den überwiegenden Teil (WR, WA1) eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Aufgrund der bislang im Plangebiet gültigen Baunutzungsverordnung von 1962 waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Seit 1990 ist in der BauNVO eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO enthalten. Danach darf, soweit im Bebauungsplan nichts anderes bestimmt ist, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Nebenanlagen nur um bis zu 50 % überschritten werden. Damit wird die bauliche Nutzung im Plangebiet auf maximal 60% des Baugrundstückes begrenzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind, gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden müssen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wird entlang der Kreisstraße (K 124) im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA2) mit max. II Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von 0,8 eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht.

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt darüber hinaus auch für die Baugebiete mit einem zulässigen Vollgeschoss eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,4 fest. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 2017 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1962 die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Bei einer max. zulässigen eingeschossigen Bebauung und damit für den überwiegenden Teil des Plangebietes (WR, WA1) erübrigt sich daher die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Höhe der baulichen Anlagen, Dachgeschossausbau

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzte in einer zugehörigen textlichen Satzung für die Baugebiete eine maximale Sockelhöhe von 0,5 m über der fertigen Straße fest. Die Höhenlage der Grundstücke sollte nur in unmittelbarer Hausnähe geändert werden dürfen. Im Übrigen sollte die natürliche Höhenlage der Grundstücke belassen werden. Diese Regelungen sollen im Grundsatz bestehen bleiben, werden jedoch modifiziert bzw. an neuere Regelungen der Gemeinde angepasst.

Da sich im Bereich der Wohngebiete bei zulässigen Sockelhöhen von 0,5 m oftmals unverhältnismäßige Geländemodellierungen ergeben haben hat die Gemeinde in neueren Bebauungsplänen für Wohngebiete geringere Sockelhöhen von 0,3 - 0,4 m vorgesehen. Um bei einer ergänzenden Bebauung eine der Tradition bzw. der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen zu gewährleisten und Geländeaufschüttungen und die damit verbundene Probleme der Oberflächenentwässerung zu vermeiden, wird die zulässige Sockelhöhe im vorliegenden Plangebiet auf 0,4 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper, reduziert.

Im WA 2 wird mit der vorliegenden Planänderung ein zweites Vollgeschoss ermöglicht. Um sicherzustellen, dass sich eine ergänzende bzw. Neubebauung weiterhin an die im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur anpasst, wird für das WA 2 zusätzlich eine höchstzulässige Gebäudehöhe von 9,00 m und festgesetzt, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht zulässig sind. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, unberücksichtigt.

3.3 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet wird die offene Bauweise, wie bisher, festgesetzt. Damit sind im Gebiet unverändert Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Gesamtlänge von bis zu 50 m zulässig.

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 und der 1. Änderung wurden die Bauteppiche straßenseitig weitgehend durch Baulinien, auf die gebaut werden musste, begrenzt. Zu den übrigen Seiten wurden die Bauteppiche durch Baugrenzen definiert.

Die Festsetzung von Baulinien ist zur Einfassung des Straßenraumes nach Auffassung der Gemeinde nicht mehr erforderlich. Im Rahmen der 3. Änderung wurde dies für Teilflächen im westlich angrenzenden Bereich bereits geändert (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Planänderung werden zur Abgrenzung der Bauteppiche auch im vorliegenden Bereich einheitlich Baugrenzen festgesetzt und die Bauteppiche werden weitgehend zusammengefasst, um die Innenentwicklung durch flexiblere Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten zu fördern.

Die straßenseitig festgesetzten Baugrenzen orientieren sich dabei an der entstandenen Bebauung. Dadurch ergeben sich entlang der Straßen nicht überbaubare Grundstücksflächen in unterschiedlicher Tiefe von 3 - 7 m.

Im zentralen Bereich schließen die Baugrenzen des WA 1 nach Südwesten an den dort mit der 3. Änderung bereits ausgeweiteten Bauteppich an.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dienen entlang der Straßen insbesondere der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Bereiches und der Verkehrssicherheit. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen. Dies entspricht den auch in anderen Bebauungsplänen der Gemeinde, u.a. der 3. und 4. Änderung des B.-Planes Nr. 4, getroffenen Regelung.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan für das vorliegende Plangebiet nicht getroffen und sind nach Auffassung der Gemeinde auch weiterhin nicht erforderlich.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes bleibt die jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung als allgemeines bzw. reines Wohngebiet unverändert. Eine ergänzende oder Neubebauung hat sich hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten weiterhin in den jeweils gesetzten Rahmen einzufügen.

Durch die Planung werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausgeweitet und dadurch die Bebaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden verbessert.

Die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben größtenteils bestehen bzw. werden nur geringfügig modifiziert (z.B. Sockelhöhe) und an neuere Festsetzungen der Gemeinde angepasst. Insbesondere bleibt für den überwiegenden Teil des Plangebietes die zulässige Geschosszahl unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes wird die zulässige Geschosszahl auf zwei Vollgeschosse erhöht. Aufgrund der Lage des Gebietes angrenzend zur Kreisstraße (K 124) erscheint in diesem Bereich eine höhere Nutzbarkeit der Grundstücke sinnvoll und angemessen. Im Gegenzug wird die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe auf 9,0 m begrenzt. Damit kann trotz der höheren Geschosszahl weiterhin eine Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet werden.

Zudem bleiben im südöstlichen Bereich des Plangebietes teilweise geteilte Bauteppiche bestehen, welche eine Bebauung mit Hauptgebäuden auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen begrenzen. Im Übrigen sind bei geplanten Baumaßnahmen die Abstandsregelungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) zu beachten.

Durch die Planänderung sind unzumutbare negative Auswirkungen in Bezug auf Belichtung und Belüftung daher nicht zu erwarten und die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die Grundflächenzahl von 0,4 als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Artenschutz

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

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Sträuchern und Bäumen vorhanden. Diese hätten, da grünordnerische Festsetzungen für das Gebiet im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 nicht getroffen wurden, jederzeit beseitigt werden können.

Mit der vorliegenden Planung werden die Bauteppiche im Plangebiet ausgeweitet und größtenteils zusammengefasst, um die Bebauungsmöglichkeiten für Hauptgebäude im Gebiet zu verbessern. Bei Baumaßnahmen ist daher von einer teilweisen Beseitigung bestehender Gehölze auszugehen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Wesentlichen bereits bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Gärten und Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen oder die Bauflächenvorbereitung nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ ist das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 4 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht geändert. Die verkehrliche Erschließung möglicherweise rückwärtig entstehender Baugrundstücke ist bei Bedarf privatrechtlich zu sichern.

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.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91 Meppen. Bei diesem Platz handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Anlage der Landesverteidigung. Auf dem Platz finden regelmäßig tags und nachts Übungs- und Versuchsschießen statt. Dabei entstehen Lärmemissionen, die unter besonderen Bedingungen Schallpegelspitzenwerte erreichen, die die in der TA-Lärm und in der VDI-Richtlinie 2058 Bl. 1 angegebenen Werte überschreiten können. Diese Lärmemissionen sind aus folgenden Gesichtspunkten hinzunehmen: Für das Plangebiet besteht eine weitestgehend bestandsgebundene Situation, in der hinsichtlich der Nachbarschaft von Wohnnutzung und militärischem Übungsbetrieb eine ortsübliche Vorbelastung anzuerkennen ist. Art und Ausmaß der Lärmemissionen sind bekannt. Die Lärmemissionen haben im Plangebiet die Qualität der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz erreicht. Die Eigentümer und/oder künftigen Erwerber ausgewiesener Baugrundstücke werden auf diese Sachlage ausdrücklich hingewiesen. Sie werden ferner darauf hingewiesen, dass die Bundeswehr keine Einschränkung des militärischen Übungsbetriebes akzeptieren kann. Die Bundeswehr ist auf die Nutzung des Platzes angewiesen und hat keine Möglichkeit, an einem anderen Ort den hier stattfindenden Übungs- und Versuchsbetrieb durchzuführen. Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Verringerung der Lärmemissionen sind nicht möglich. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Bundeswehr keine privat- oder öffentlich-rechtlichen nachbarlichen Abwehransprüche auf eine Verringerung der Emissionen oder auf einen Ausgleich für passive Schallschutzmaßnahmen geltend gemacht werden. Die Bauherren errichten bauliche Anlagen in Kenntnis dieser Sachlage. Sie schützen sich durch eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen soweit technisch möglich gegen die Immissionen.

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).“

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.“

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 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	25.103 qm	42,9 %
Reines Wohngebiet	28.952 qm	49,4 %
Straßenverkehrsfläche	4.490 qm	7,7 %
Plangebiet	58.545 qm	100 %

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 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 der Bebauungsplanänderung 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 Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

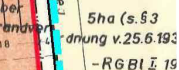
Sögel, den

.....
Bürgermeister

.....
Gemeindedirektor

Anlage

1. Zeichnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 einschließlich der bisherigen Änderungen



 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung
 Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 4
 Bisherige Änderungen

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
MI	Mischgebiet

0,4 / 0,6 Grundflächenzahl

I / II	Zahl der Vollgeschosse
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10	10
11	11
12	12
13	13
14	14
15	15
16	16
17	17
18	18
19	19
20	20
21	21
22	22
23	23
24	24
25	25
26	26
27	27
28	28
29	29
30	30
31	31
32	32
33	33
34	34
35	35
36	36
37	37
38	38
39	39
40	40
41	41
42	42
43	43
44	44
45	45
46	46
47	47
48	48
49	49
50	50
51	51
52	52
53	53
54	54
55	55
56	56
57	57
58	58
59	59
60	60
61	61
62	62
63	63
64	64
65	65
66	66
67	67
68	68
69	69
70	70
71	71
72	72
73	73
74	74
75	75
76	76
77	77
78	78
79	79
80	80
81	81
82	82
83	83
84	84
85	85
86	86
87	87
88	88
89	89
90	90
91	91
92	92
93	93
94	94
95	95
96	96
97	97
98	98
99	99
100	100



Baugrenze

 **Straßenverkehrsfläche**

Öffentliche Grünfläche

Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4, 5. Änderung

10/2025 **Büro für Stadtplanung, Werlte**



GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister

49751 Sögel

Ludmillenhof
Telefon 05952/2060
Website www.soegel.de

Datum: 26.11.2025

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Sögel Bebauungsplan Nr. 4 „Loruper Weg“; 5. Änderung

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanes 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 20.09.2022 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Loruper Weg“ als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Loruper Weg“ der Gemeinde Sögel liegt im nordöstlichen Bereich der Ortslage von Sögel zwischen der „Spahner Straße“ (K24) und dem „Loruper Weg“.

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

Des weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel in seiner Sitzung am 01.07.2025 die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit Begründung auf die Dauer eines Monats beschlossen.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Loruper Weg“ 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

08.12.2025 bis einschließlich 08.01.2026

- 2 -

im Internet unter

<https://www.soegel.de/oeffentliche-bekanntmachungen/bauleitplanung-gemeinde-soegel-bbp-4-5-ae/>

veröffentlicht.

Darüber hinaus werden die zu veröffentlichen 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 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Loruper Weg“ 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

08.12.2025 bis einschließlich 08.01.2026

(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 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde Sögel deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 nicht von Bedeutung ist.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Klab
(Gemeindedirektor)

Beginn: 26.11.2025

Ende: 09.01.2026



Übersichtsplan

