

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 örtlicher 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).

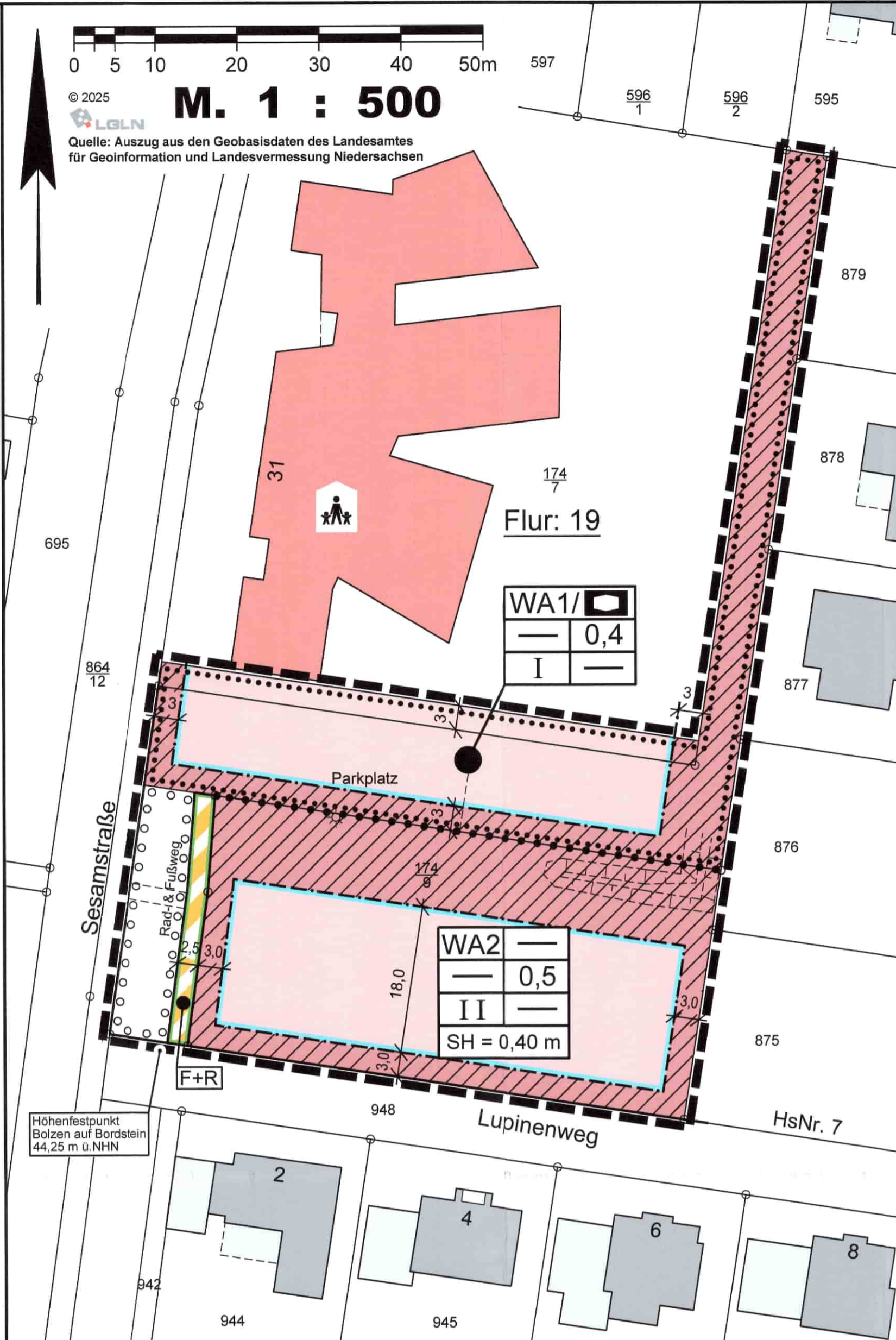
Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

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 29.04.2026 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 29.04.2026 diesen Bebauungsplan Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Sögel, den 29.04.2026

Bürgermeister Gemeindedirektor

Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 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 21.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Sögel, den 29.04.2026

..... 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 29.04.2026

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 27.04.2023 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 21.01.2026 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 02.02.2026 bis 05.03.2026 (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 29.04.2026

..... 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 29.04.2026 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Sögel, den 29.04.2026

..... Gemeindedirektor

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 106 "Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung" der Gemeinde Sögel ist gemäß § 10 BauGB am 29.05.2026 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 106 ist mit der Bekanntmachung am 29.05.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Sögel, den 29.05.2026

..... 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



Planunterlage erstellt von:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann
Forst-Arenberg-Str. 1
26892 Dörpen
Tel.: 04963-919170
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Auftragsnummer: 250481 / 250553

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 Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 30.05.2026

ObVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

.....
(Unterschrift)



Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

1. Art der baulichen Nutzung

- WA 1 Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 Flächen für den Gemeinbedarf Einrichtungen und Anlagen: Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen "Kindertagesstätte"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,5 GRZ Grundflächenzahl
- II Z 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

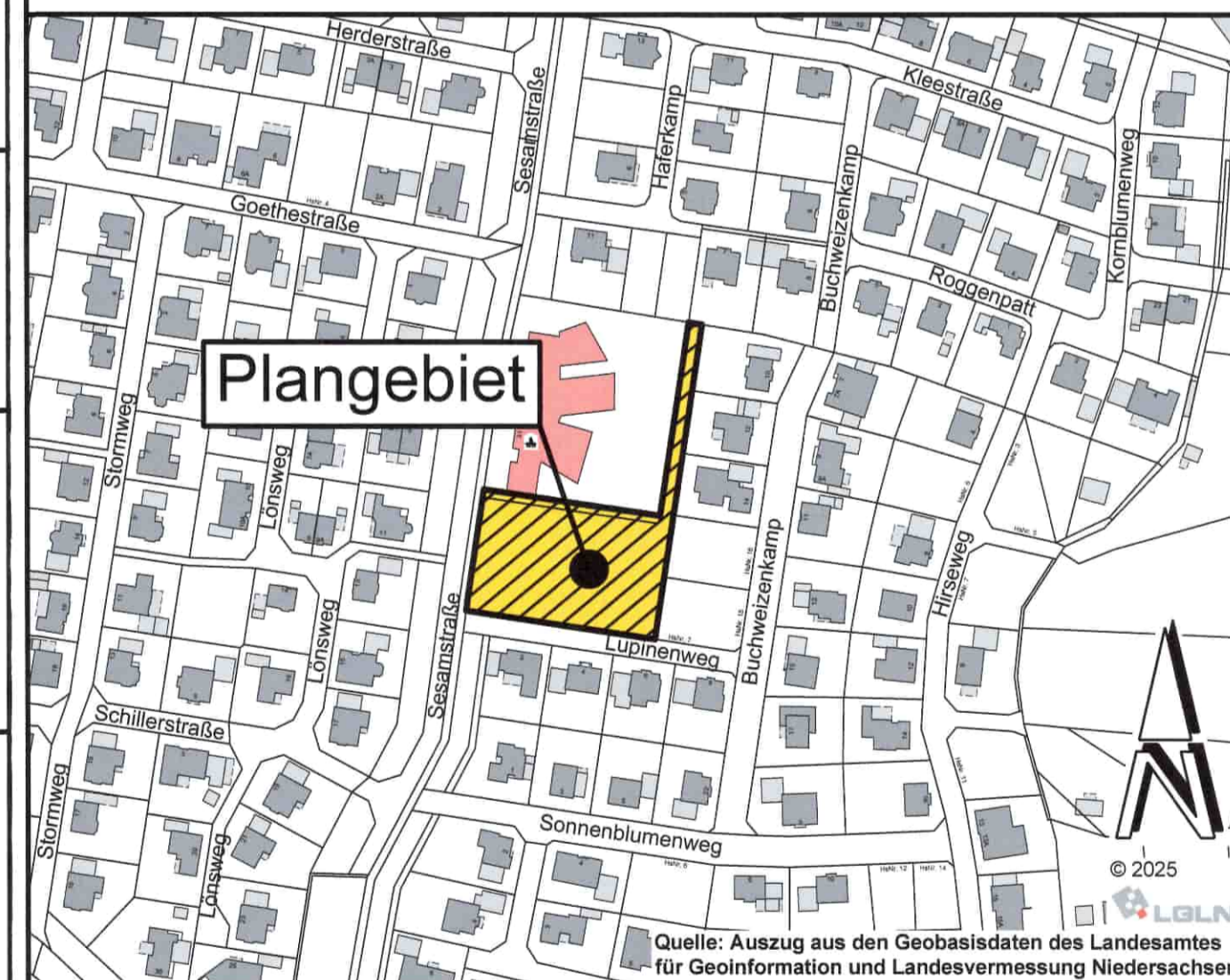
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 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
URSCHRIFT

Bebauungsplan Nr. 106

" Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung "

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB



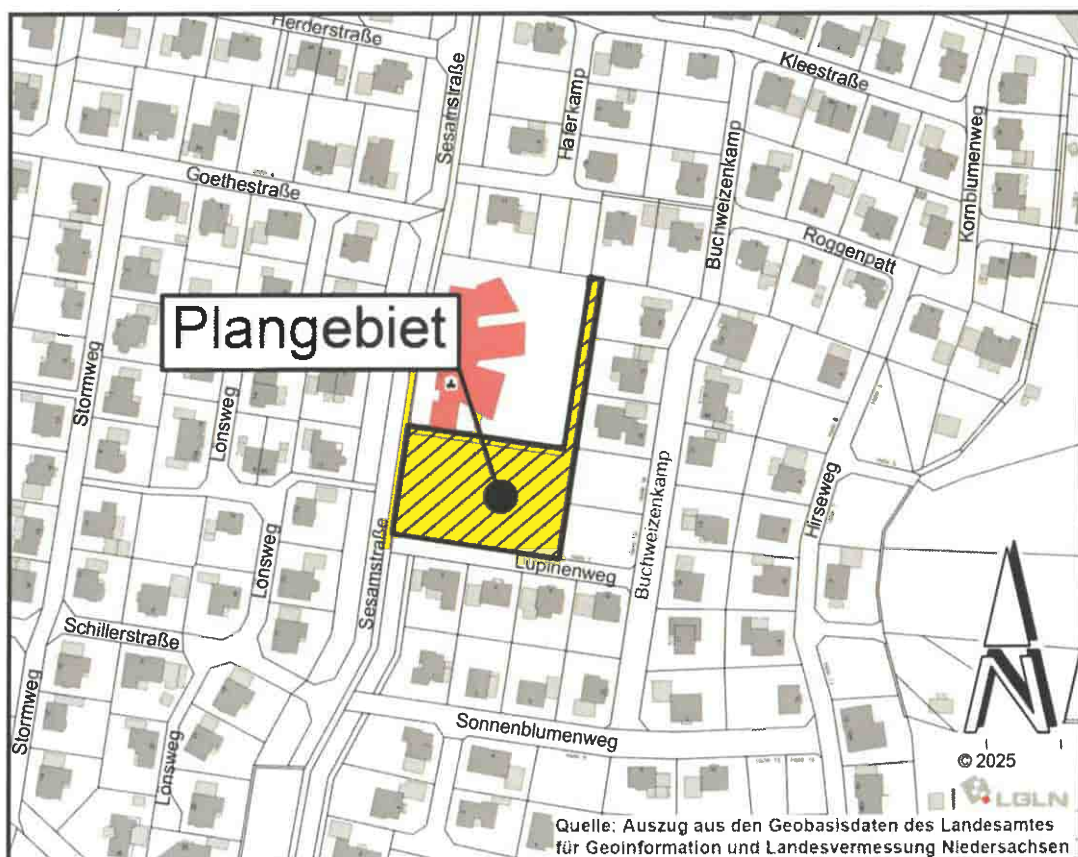
URSCHRIFT

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 106

„Nördlich Torffehnsweg, 1 Erweiterung“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



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 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 VERKEHRERSCHLIEßUNG | 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 Reihenhausbebauung 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 Reihenhausbebauung 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 Geschiebelehmschichten 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 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.

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 Wärme-gesetz (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 der Umgebung des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG. Im Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet (Eschboden) sind weitere Bodenfunde im Plangebietsbereich zu erwarten.

Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in

Verbindung setzen. Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931) 5970- 112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmälern steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o. g. Telefonnummern zur Verfügung.

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

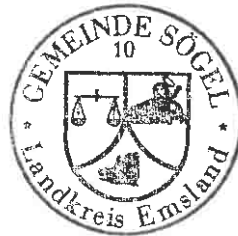
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 02.02.2026 bis 05.03.2026 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Sögel ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

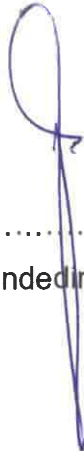
Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 29.04.2026.

Sögel, den 29.04.2026


.....
Bürgermeister

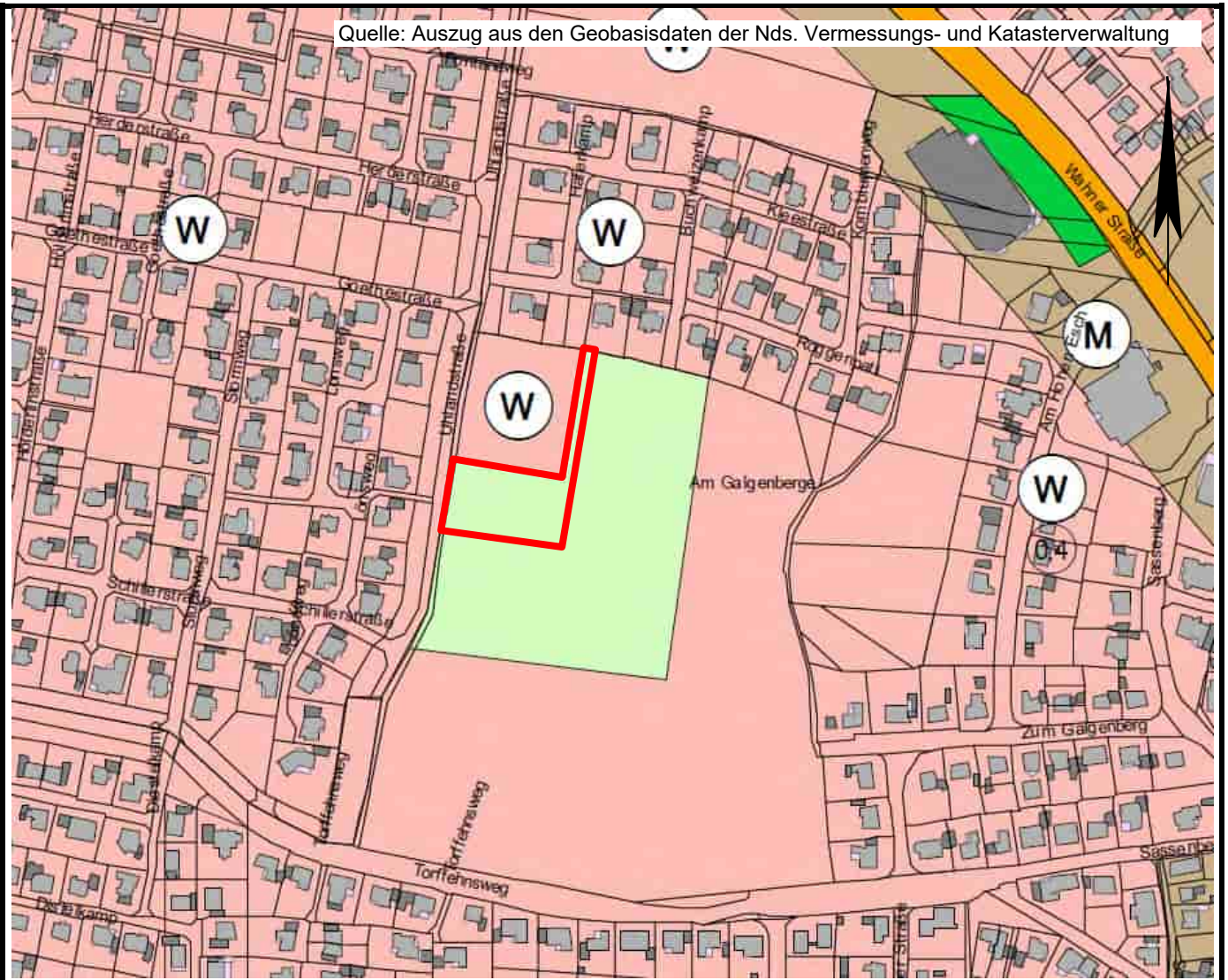



.....
Gemeindedirektor

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 gemeinschaftliche Baufläche
- landwirtschaftliche Flächen
- Straßenverkehrsflächen

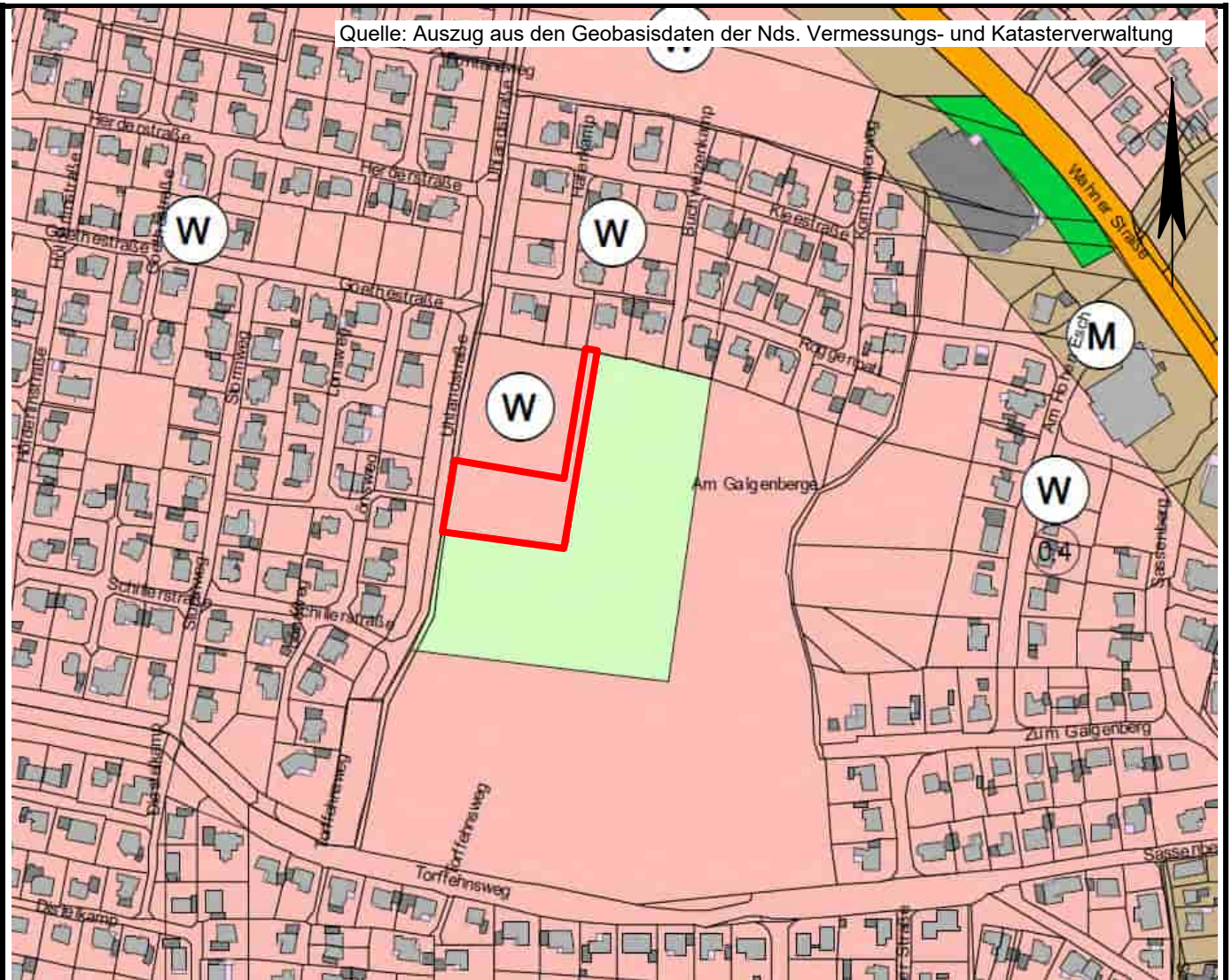
Gemeinde Sögel

**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 gemesichte Baufläche
- landwirtschaftliche Flächen
- Straßenverkehrsflächen

Gemeinde Sögel

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 106

Geplante Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (23. Berichtigung)

- unmaßstäblich -



© 2025



M. 1 : 500

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Höhenfestpunkt
Bolzen auf Bordstein
44,25 m ü.NHN

Zeichenerklärung:

- F+R = Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Parzellierungsvorschlag
- Bebauungsvorschlag
- Pflanzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

URSCHRIFT



Gemeinde Sögel
Landkreis Emsland

Stand: 29.04.2026

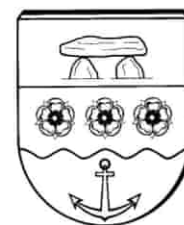
**Bebauungskonzept zum
Bebauungsplan Nr. 106
" Nördlich Torffehnsweg,
1. Erweiterung "**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH**
Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: (05951) 95 10 12
Fax.: (05951) 95 10 20
e-mail: j.mueller@bfs-wurte.de

JLM



| Inhalt | Seite |
|--|-------|
| A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland | |
| 173 Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Natur | 327 |
| 174 Sitzung des Ausschusses für Arbeit, Soziales und Integration | 328 |
| 175 Sitzung des Schulausschusses | 329 |
| 176 Sitzung des Feuerschutzausschusses | 330 |
| 177 Sitzung des Ausschusses für Kultur und Tourismus | 331 |
| 178 Bekanntmachung; Verfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); WNE Planung GmbH, Papenburg | 332 |
| B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden | |
| 179 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Beesten | 332 |
| 180 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Breddenberg für das Haushaltsjahr 2026 | 335 |
| 181 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Dersum für das Haushaltsjahr 2026 | 337 |
| 182 Wahlbekanntmachung der Gemeinde Emsbüren | 339 |
| 183 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Fresenburg für das Haushaltsjahr 2026 | 339 |
| 184 Amtliche Bekanntmachung der Stadt Haren (Ems); Bebauungsplan Nr. 11-21 „Gewerbegebiet Rütenmoor Erweiterung“, Ortschaft Rütenbrock | 341 |
| 185 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Hüven; Bebauungsplan Nr. 1; 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) | 343 |
| 186 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Hüven; Bebauungsplan Nr. 13 „Am Schützenplatz“ nebst örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) | 345 |
| 187 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lathen für das Haushaltsjahr 2026 | 347 |
| 188 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Lehe für das Haushaltsjahr 2026 | 349 |
| 189 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Messingen | 351 |
| 190 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Nordhümmling für das Haushaltsjahr 2026 | 353 |

| | | |
|-----|--|-----|
| 191 | Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB | 355 |
| 192 | Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 2026 | 357 |
| 193 | Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Stavern für das Haushaltsjahr 2026 | 359 |
| 194 | Bekanntmachung der Gemeinde Vrees; Bebauungsplan Nr. 41 „Hoher Sand III“ | 360 |
| 195 | Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Werlte für das Haushaltsjahr 2026 | 362 |
| 196 | Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Gemeinde Werpeloh für das Haushaltsjahr 2026 | 364 |

C. Sonstige Bekanntmachungen

Der Haushaltsplan liegt nach § 114 Abs. 2 Satz 3 NKomVG im Anschluss an diese öffentliche Bekanntmachung an sieben Werktagen (außer samstags) in der Zeit vom 01.06.2026 bis 09.06.2026 im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling, Poststr. 13 in 26897 Esterwegen, Zimmer-Nr. 201, zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Esterwegen, 20.05.2026

SAMTGEMEINDE NORDHÜMMLING
Der Samtgemeindebürgermeister

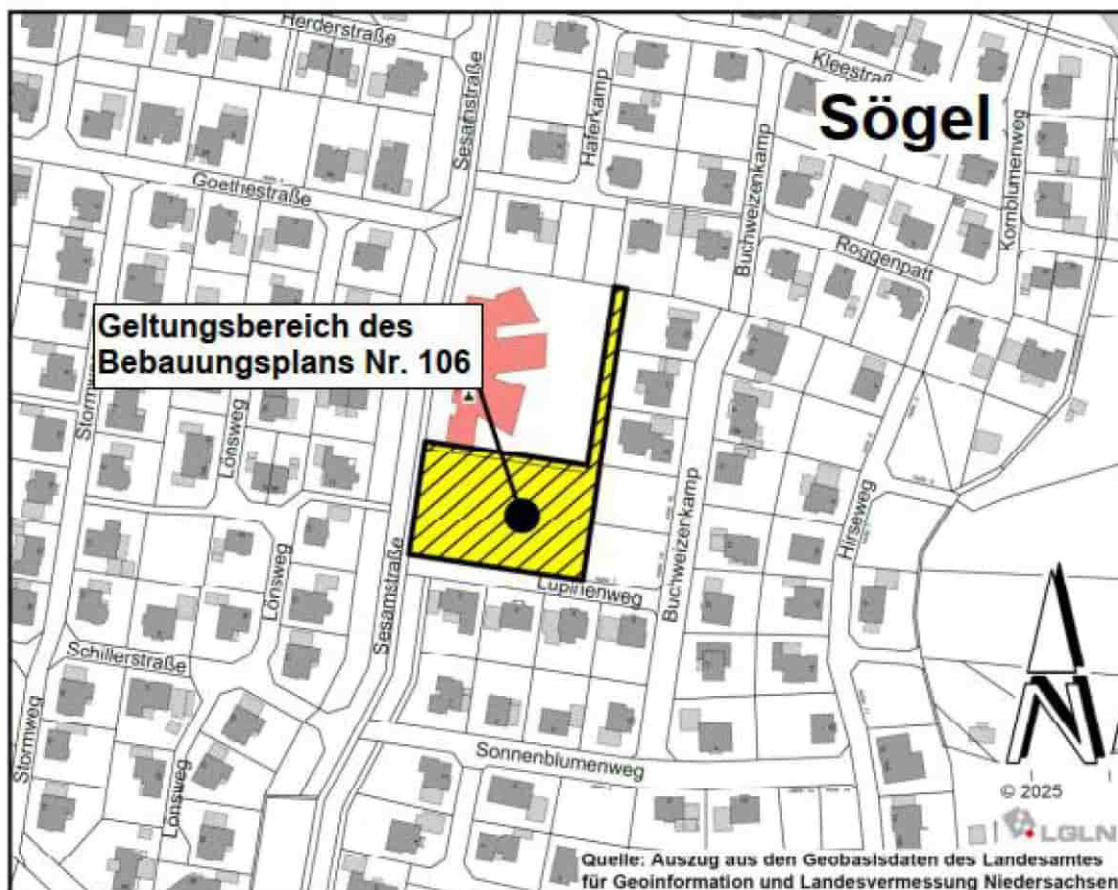
191 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Sögel; Bebauungsplan Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB

Der Rat der Gemeinde Sögel hat in seiner Sitzung am 29.04.2026 den Bebauungsplan Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung nebst örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 106 nebst örtlichen Bauvorschriften wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.

Übersichtsplan



Der Bebauungsplan Nr. 106 nebst örtlichen Bauvorschriften liegt mit Begründung bei der Gemeinde Sögel, Ludmillenhof, 49751 Sögel während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Ergänzend können diese Unterlagen gemäß § 10a BauGB auch im Internet unter der Adresse <https://www.soegel.de/wirtschaft-und-bauen/bauleitplanung/bebauungsplaene/bebauungsplaene-soegel/> sowie zusätzlich über das zentrale Internetportal des Landes Niedersachsen <https://uvp.niedersachsen.de> eingesehen und abgerufen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 106 „Nördlich Torffehnsweg, 1. Erweiterung“ nebst örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Sögel unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Sögel, 21.05.2026

GEMEINDE SÖGEL
Der Bürgermeister

192 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Spelle für das Haushaltsjahr 2026

Aufgrund des § 112 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) hat der Rat der Samtgemeinde Spelle in der Sitzung am 17.02.2026 folgende Haushaltssatzung beschlossen:

§ 1

Der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2026 wird

| | | |
|-----|---|-----------------|
| 1. | im Ergebnishaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag | |
| 1.1 | der ordentlichen Erträge auf | 16.745.800 Euro |
| 1.2 | der ordentlichen Aufwendungen auf | 17.296.200 Euro |
| 1.3 | der außerordentlichen Erträge auf | 0 Euro |
| 1.4 | der außerordentlichen Aufwendung auf | 0 Euro |
| 2. | im Finanzhaushalt mit dem jeweiligen Gesamtbetrag | |
| 2.1 | der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 16.212.700 Euro |
| 2.2 | der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit auf | 16.437.100 Euro |
| 2.3 | der Einzahlungen für Investitionstätigkeit auf | 809.000 Euro |
| 2.4 | der Auszahlungen für Investitionstätigkeit auf | 8.449.200 Euro |
| 2.5 | der Einzahlungen für Finanzierungstätigkeit auf | 7.640.200 Euro |
| 2.6 | der Auszahlungen für Finanzierungstätigkeit auf | 175.000 Euro |

festgesetzt.

§ 2

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird auf 7.640.200 Euro festgesetzt.