



# Gemeinde Heede

## Landkreis Emsland

- Entwurf -

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

## "Erweiterung Siedlung Kleines Feld"

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist die Planzeichnung vom \_\_\_\_\_ maßgebend. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 89/2 (tlw.), 89/3 (tlw.), 90 (tlw.) und 91, Flur 125, Gemarkung Heede.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (Stand vom \_\_\_\_\_)
- A. Textliche Festsetzungen (Stand vom \_\_\_\_\_)
- B. Gestalterische Festsetzungen (Stand vom \_\_\_\_\_)
- C. Hinweise (Stand vom \_\_\_\_\_)
- Begründung mit landschaftspflegerischem Beitrag (Stand vom \_\_\_\_\_)

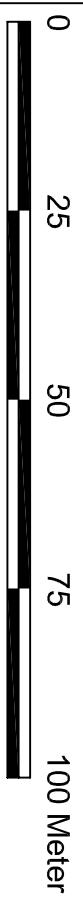
### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Heede,

---

- Bürgermeister -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung erhalten von der Samtgemeinde Dörpen im September 2009



**VERFAHENSVERMERKE  
FÜR DIE EINBEZIEHUNGSSATZUNG (GEM. § 34 (4) NR. 3 BAUGB)  
"ERWEITERUNG SIEDLUNG KLEINES FELD"**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

DER RATVERWALTUNGS-AUSSCHUSS DER GEMEINDE HEEDE HAT IN SEINER SITZUNG AM ..... DIE AUFSTELLUNG DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ERWEITERUNG SIEDLUNG KLEINES FELD" BESCHLOSSEN.

26892 HEEDE: .....

BÜRGERMEISTER .....

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

DIE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 34 ABS. 6 BAUGB I. V. M. § 13 ABS. 2 SATZ 1 NR. 2 UND 3 SOWIE § 3 ABS. 2 BAUGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG SOWIE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 34 ABS. 2 BAUGB HAT IN DER ZEIT VOM ..... BIS ..... STATTFUNDEN.

26892 HEEDE: .....

BÜRGERMEISTER .....

**SATZUNGSBESCHLUSS**

DER RAT DER GEMEINDE HEEDE HAT DEN ERLASS DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ERWEITERUNG SIEDLUNG KLEINES FELD" NACH PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN GEMÄß § 3 ABS. 2 BAUGB UND § 4 (2) BAUGB IN SEINER SITZUNG AM ..... BESCHLOSSEN.

26892 HEEDE: .....

BÜRGERMEISTER .....

**INKRAFTTRETEN**

DIE EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ERWEITERUNG SIEDLUNG KLEINES FELD" IST GEMÄß § 10 ABS. 3 BAUGB AM ..... IM AMTSBLATT ..... BEKANNT GEMACHT WORDEN. DIE EINBEZIEHUNGSSATZUNG "ERWEITERUNG SIEDLUNG KLEINES FELD" IST DAMIT AM ..... RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

26892 HEEDE: .....

BÜRGERMEISTER .....

**PLANVERFASSER**

DER ENTWURF DER EINBEZIEHUNGSSATZUNG WURDE AUSGEARBEITET VON  
ING. BÜRO W. GROTE GmbH

PAPENBURG: .....

PLANVERFASSER .....



**Gemeinde Heede  
Landkreis Emsland**

**EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

gem. § 34 (4) Nr. 3 BaugB

**"Erweiterung Siedlung Kleines Feld"**

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(2) und § 4(2) BaugB

- Entwurf -

ANLAGE A: PLANZEICHNUNG MIT ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

M: 1:1000

Datum: 11/01/2012

Telefon: (04951) 9443-0 - Telefax: (04951) 9443-50 - mailing@buero-grote.de

Telefon: (04953) 402-410 - Telefax: (04953) 402-120 - E-mail: kundenservice@buero-grote.de



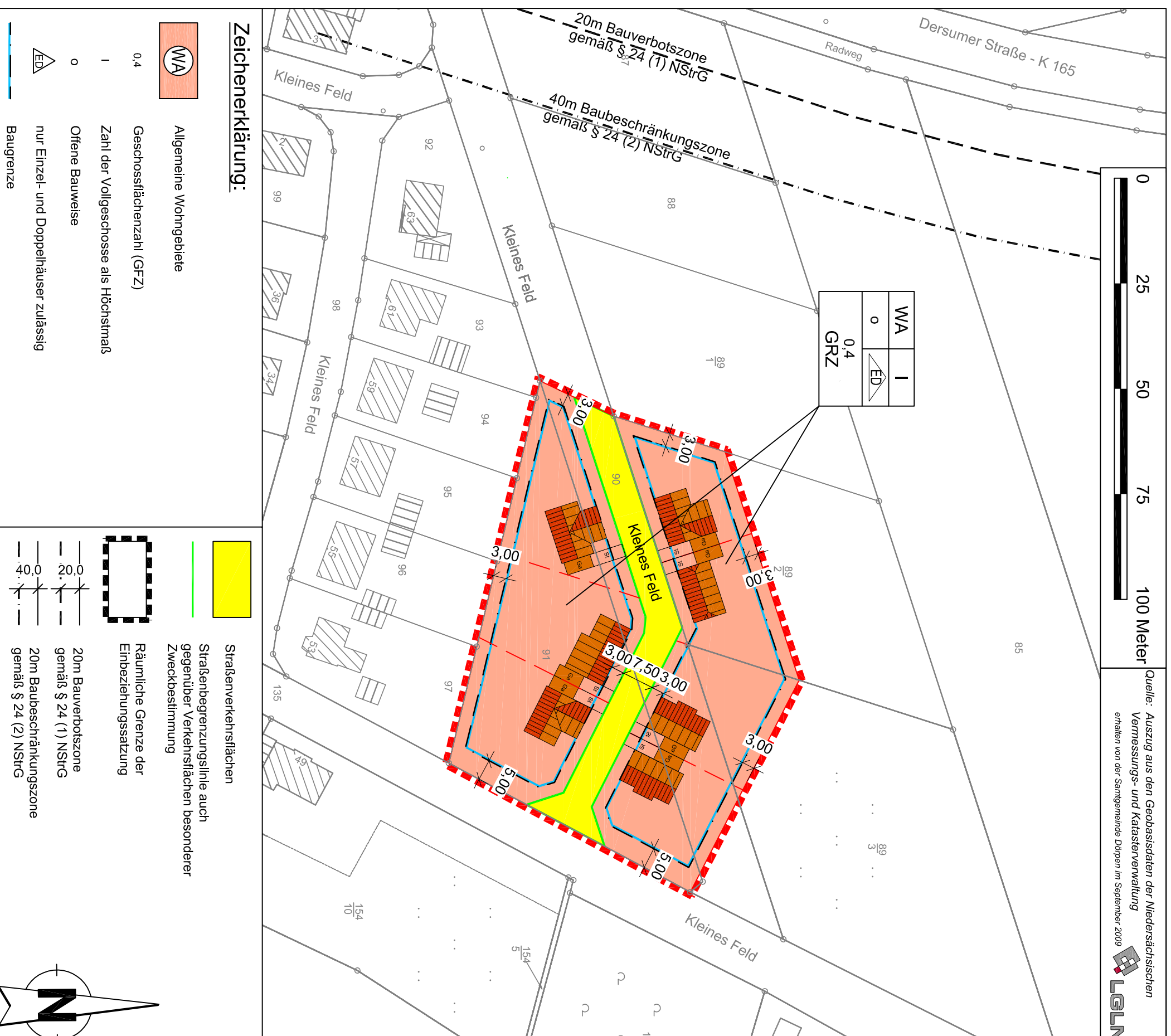
GEMEINDE HEEDE (SG DÖRPEN)

Bahnstraße 6-10 · D-26871 Papenburg

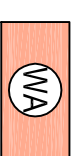
Postfach 1140 · 26888 Dörpen

Projektk-Nr.: 06671 AG Nr.: 076 P-Nr.: 0029 PLAN: 20001 Z-Nr.: 0001

P:\Heede\06671\_Ew\_BG Kleines Feld\13 Zeichnungen CAD\2. Beiblg. d. Öffentlichk. u. Behörden\Einbeziehungssatzung 2011-12-22.dwg



**Zeichenerklärung:**



Allgemeine Wohngebiete

0,4  
Geschossflächenzahl (GFZ)

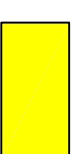
1  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0  
Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



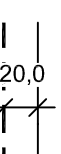
Baugrenze



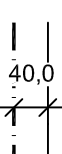
Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie auch  
gegenüber Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung



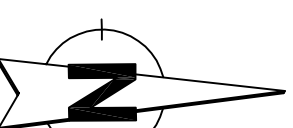
Räumliche Grenze der  
Einbeziehungssatzung



20m Bauverbotszone  
gemäß § 24 (1) NStrG



20m Baubeschränkungszone  
gemäß § 24 (2) NStrG





# Gemeinde Heede

## Landkreis Emsland

- Entwurf -

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

## "Erweiterung Siedlung Kleines Feld"

### A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Nutzungsart entspricht der eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA). Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl 0.4 festgesetzt.

#### 2. Bauweisen und Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise mit einem seitlichen Grenzabstand. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung (Anlage A) festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind entsprechend den Bestimmungen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 3. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes (§ 9 Abs. 1aBauGB, § 135b BauGB)

Die in der Begründung zur Satzung beschriebenen und dargestellten Kompensationsmaßnahmen aus dem Kompensationsüberschuss der Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Industriegebiet Heede an der A 31“, dienen als Maßnahme zum Ausgleich der durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft

## B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Mansardendächer sind nicht zulässig.

Bei Traufhöhen bis zu 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig.

Bei Traufhöhen über 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 40° zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

## C. HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich den zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltungen zu melden.

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

### 2. Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

### 3. Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Heede gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Heede errichtet und unterhalten.

Im Übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Forderungen des Merkblattes „Feuerwehruzufahrten – Löschwasserversorgung“ zu beachten.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).

Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr bzw. Brunnen sichergestellt werden.

3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

Aufgestellt

Gemeinde Heede,

---

- Bürgermeister -



# Gemeinde Heede

## Landkreis Emsland

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

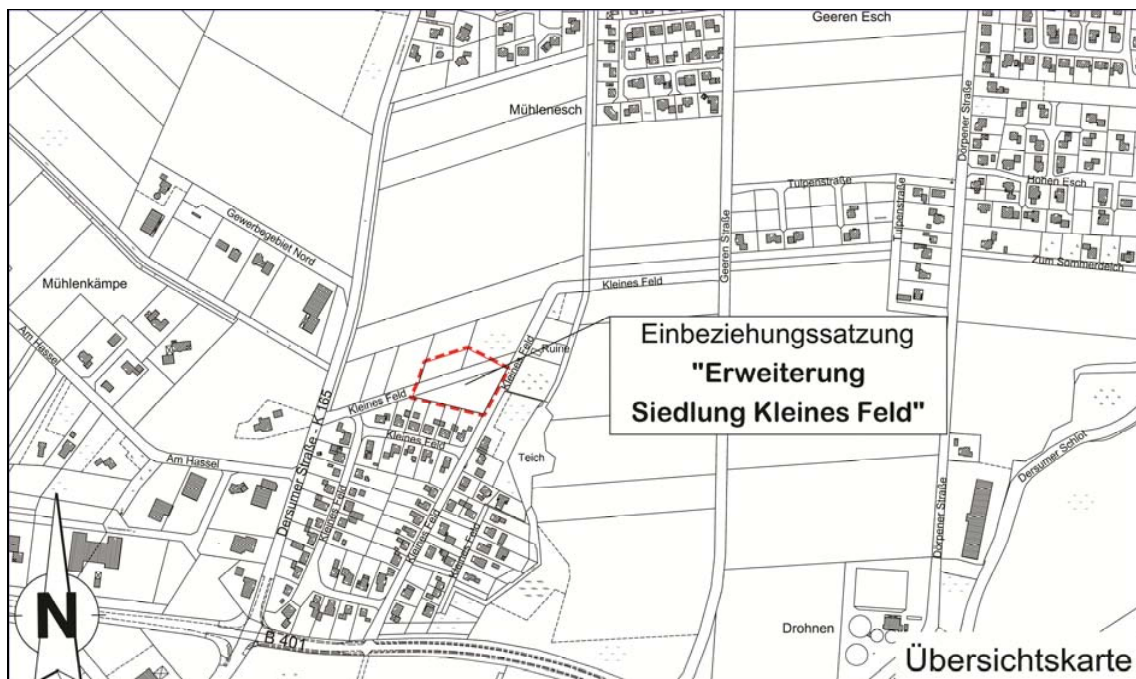
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB  
(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

## "Erweiterung Siedlung Kleines Feld"

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf -

## Begründung zur Einbeziehungssatzung



Datum: 11.01.2012

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 [mail@ing-buero-grote.de](mailto:mail@ing-buero-grote.de)



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-410 Telefax: 04963/402-120 E-Mail: [Kunz@doerpen.de](mailto:Kunz@doerpen.de)

GEMEINDE HEEDE (SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass und allgemeine Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage des Plangebietes und Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Übergeordnete Planungsvorgaben .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>6</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung.....	6
5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung .....	6
5.2.1	Oberflächenentwässerung.....	6
5.2.2	Schmutzwasserkanalisation.....	7
5.3	Sonstige Erschließung.....	7
5.4	Versorgungsleitungen.....	8
5.5	Immissionsschutz .....	8
5.6	Bodenordnende Maßnahmen .....	8
5.7	Altlasten .....	9
5.8	Natur und Landschaft .....	9
5.8.1	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet.....	9
5.8.2	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	13
5.8.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	14
5.8.3.1	Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen.....	14
5.8.3.2	Eingriffsregelung.....	14
5.8.3.2.1	Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigung nach § 14 BNatSchG.....	14
5.8.3.2.2	Bilanzierung des Eingriffs .....	15
5.8.3.2.3	Beurteilung des Eingriffs auf angrenzende Biotope.....	16
5.8.3.2.4	Kompensationsmaßnahmen.....	17
5.8.4	Zusammenfassung .....	17
5.8.5	Literatur .....	18
<b>6.</b>	<b>Festsetzungen der Satzung und Hinweise .....</b>	<b>18</b>
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	18
6.2	Bauweisen und Baugrenzen .....	19
6.3	Gestaltung .....	19
6.5	Bodenfunde .....	19
6.6	Baugrund .....	20
6.7	Brandschutz.....	20
6.8	Externe Kompensationsmaßnahmen.....	20
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.....</b>	<b>21</b>
8.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit .....	21
8.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden.....	21
<b>8.3</b>	<b>Abwägungsergebnis .....</b>	<b>21</b>

## 1. Planungsanlass und allgemeine Rechtsgrundlagen

Der Planungsbedarf für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB ergibt sich aus der Nachfrage nach zusätzlichen Baugrundstücken in der Gemeinde Heede, die nicht hinsichtlich der Nutzung bestimmter Energieträger unterworfen sind.

Aus Voranfragen ist schon jetzt zu erkennen, dass von den in der Planzeichnung zur Satzung dargestellten sieben Bauplätzen sofort vier Grundstücke verkauft werden könnten.

Hieraus lässt sich ein großer Bedarf an Baugrundstücken und die Erforderlichkeit einer schnellen Planungsreife herleiten.

Das südlich des Satzungsgebietes befindliche Baugebiet „Kleines Feld“ (s. Abb. 1) ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der SG Dörpen als Wohnbaufläche („W“) dargestellt. Ein Bebauungsplan wurde für dieses Gebiet nicht aufgestellt, so dass es sich hierbei um einen bebauten Außenbereich handelt, der baurechtlich als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 (4) Nr.2 zu bewerten ist.

Die Flächen des geplanten Satzungsgebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der SG Dörpen mit keiner Nutzung gem. § 1 BauNVO belegt. Es handelt sich somit um eine unbebaute Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Nunmehr möchte die Gemeinde Heede das vorgenannte Satzungsgebiet um die in der Anlage dargestellte Wohnbauflächen erweitern. Aufgrund des oben genannten Bedarfs und der Erforderlichkeit einer zügigen Planungsreife, möchte die Gemeinde Heede die in der Satzung dargestellte Fläche gem. § 34 (4) Nr. 3 in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen.

Ziel der Planung ist eine behutsame, moderate Verdichtung des Siedlungsbereiches „Kleines Feld“ durch eine geringfügige Arrondierung der nördlichen Wohnbauflächen.

Die neuen Grundstücke grenzen direkt an die nördlichen Grundstücke des vorhandenen Wohngebietes und werden durch keine sonstigen Nutzungen unterbrochen. Es werden in der Einbeziehungssatzung entsprechende Vorgaben hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Gebäude vorgegeben, sodass eine Bebauung entsprechend der Eigenart der angrenzenden vorhandenen Bebauung gewährleistet werden kann. Die Einbeziehungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Durch die Möglichkeit, in die Satzung Festsetzungen gemäß § 9 (1), 2) und (4) aufzunehmen, ist die Gemeinde in der Lage, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Prägung durch die vorhandene Bebauung zu gewährleisten.

Ziel der Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung einer im Außenbereich (gemäß § 35 BauGB) gelegenen unbebauten Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich.

Dies ist baurechtlich zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.



Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung, nämlich die

- Prägung der einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs,
- die Möglichkeit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Umweltverträglichkeit und
- dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete, FFH- und Vogelschutzgebiete) vorliegen

sind in dem vorliegenden Planungsfall gegeben.

Für die Aufstellung der Satzung kommt das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung.

Die Vorschriften des Bauordnungsrechtes –Niedersächsische Bauordnung (NBauO)- und anderer öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach dem § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.

## 2. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes „Erweiterung Baugebiet Kleines Feld“ grenzt nördlich an das bereits bebaute Wohngebiet „Kleines Feld“ an und liegt westlich des Ortskernes der Gemeinde Heede.



Abb. 1: Lage im Raum

Das Satzungsgebiet wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch die Gemeindestraße „Kleines Feld“ und im Süden durch das Wohngebiet „Kleines Feld“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Satzungsgebietes umfasst:

- ❖ Wohnbauflächen
- ❖ Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich, die Flurstücke 89/2 (tlw.), 89/3 (tlw.), 90 (tlw.) und 91 sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

### **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

Die Erweiterungsflächen des Satzungsgebietes sind unbebaut und werden z. Zt. landwirtschaftlich, als Spielplatzfläche bzw. als Wegefläche genutzt.

### **4. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Für den Satzungsbereich sind gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 2010 (RROP) keine Ziele in Bezug auf die Raumordnung vorgegeben.

Im RROP 2010 wurde dem mittelzentralen Standort Dörpen unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinde und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des Demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da die Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich dem Entwicklungskonzept der Gemeinde entspricht und einer Zersiedelung im Gemeindegebiet entgegengewirkt wird.

## **5. Planung**

### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt aus westlicher und östlicher Richtung über die Gemeindestraße „Kleines Feld“.

Die vorgenannte Gemeindestraße verfügt bereits über eine Anbindung an die K 165 (Dersumer Straße).

Der im Satzungsgebiet vorhandene Wegeabschnitt „Kleines Feld“ wird entsprechend der geplanten Grundstückspartzellierung neu trassiert. Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 7,5 m festgesetzt. Somit steht ausreichend Fläche für die Herstellung einer bis zu 5,5 m breiten Straße mit beidseitigen Randstreifen zur Verfügung.

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstückspartzellen selbst unterzubringen.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag hergestellt wird.

### **5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

#### **5.2.1 Oberflächenentwässerung**

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. Arbeitsblatt A 138 der ATV).

Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll ebenfalls dezentral versickert werden (z.B. Mulden-Rigolen-System). Es werden ausreichend dimensionierte, flache Sickermulden mit einer belebten, bewachsenen Bodenzone und einem ausreichenden Abstand zwischen höchstem Grundwasserstand und Sohle der Mulde vorgesehen.

Es ist gewährleistet, dass eine ausreichend starke Bodenschicht als Filter zur Verfügung steht. Hierzu werden genügend große, flache Versickerungsmulden mit ausreichendem Abstand ( $> 1,0$  m) zwischen der Sohle der Versickerungsmulde und dem höchsten Grundwasserstand und belebter Bodenzone angelegt.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird im Seitenraum bzw. auf besonders angelegte Sickerflächen (z.B. Mulden-Rigolen-System) abgeleitet.

Dabei wird darauf geachtet, dass der Abstand zwischen höchstem Grundwasserstand und Unterkante der Versickerungsfläche mindestens 1,0 m beträgt.

Da eine örtliche Versickerung des Oberflächenwassers geplant ist, ist mit einer Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung.

Die o.gen. Form der Oberflächenentwässerung scheint aufgrund des anstehenden Sandbodens in geringer Tiefe und des relativ niedrigen Grundwasserstandes von ca. 1,5 – 2,00 m unter Geländeoberkante, als die wirtschaftlichste Entwässerungsform geeignet zu sein.

Entsprechende Erfahrungen aus bereits durchgeführten Baumaßnahmen sowie den Kenntnissen der örtlichen Landwirte bestätigen die o.g. Aussagen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Heede der Auffassung, dass zusätzliche Untersuchungen nicht erforderlich sind.

### **5.2.2 Schmutzwasserkanalisation**

Der Planbereich wird an das Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen.

Die Ableitung erfolgt über Freispiegelleitungen in die vorhandene Kanalisation im Bereich der Gemeindestraße „Kleines Feld“. Anschließend wird das Schmutzwasser über Druckrohrleitungen zur Kläranlage Dörpen geführt.

Die Grundstücksparzellen werden über Anschlussleitungen an den geplanten Schmutzwasserkanal angeschlossen.

### **5.3 Sonstige Erschließung**

Die Entsorgung der im Satzungsgebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Die verkehrliche Erschließung ist so geplant, dass Müllfahrzeuge das Satzungsgebiet anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das Satzungsgebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen wird darauf geachtet, dass im öffentlichen Verkehrsraum ein unbefestigter Streifen in einer Breite von 1,25 m zur Verlegung der Versorgungsleitungen vorgehalten wird.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das Arbeitsblatt GW 125 und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGWW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 5.4 Versorgungsleitungen

Bei der Herstellung der Erschließungsanlagen werden die im Seitenraum der Gemeindestraße „Kleines Feld“ verlegten Versorgungsleitungen berücksichtigt. Im Rahmen eines Ortstermins werden die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen bzw. Leitungsverlegungen mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt.

## 5.5 Immissionsschutz

Durch das Büro für Lärmschutz Jacobs, Papenburg, wurden im Jahr 2011 lärmtechnische Untersuchungen bezüglich der Vorbelastungen des Gebietes durch Gewerbe- bzw. Verkehrsemissionen durchgeführt. Als Ergebnis der Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass die gemäß TA –Lärm bzw. Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) geltenden Immissionsrichtwerte für Wohnbauflächen unterschritten werden.

Gem. TA Lärm sind an Immissionsorten in dem vorgenannten Bereich die nachfolgenden Immissionsrichtwert einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts
------------------------------	----------------------------------

An Immissionsorten in dem vorgenannten Bereich sind die nachfolgenden Immissionsrichtwert gem. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) einzuhalten:

Allgemeines Wohngebiet (WA):	59 dB(A) tags 49 dB(A) nachts
------------------------------	----------------------------------

Der Schutz ist durch den großen räumlichen Abstand zur gewerblichen bzw. verkehrlichen Nutzung gegeben.

Lärmindernde Maßnahmen sind im Satzungsgebiet nicht erforderlich.

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe sind in der Umgebung des Satzungsgebietes nicht vorhanden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die aus der Bewirtschaftung dieser Flächen entstehenden Emissionen sind ortstypisch und standortbedingt. Eine Bebauung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis dieser Emissionen und bedingt keinerlei Schadensersatz oder Schutzansprüche.

## 5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Ausweisung des Satzungsgebietes sowie für die Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen notwendigen Flächen wurden von der Gemeinde Heede erworben. Die für die Planung relevanten Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Heede bzw. sind durch städtebauliche Verträge abgesichert, somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

## 5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde nicht bekannt.

## 5.8 Natur und Landschaft

Für die Einbeziehungssatzung ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG beachtlich, auf die nachfolgend mit einem landschaftspflegerischen Beitrag reagiert wird.

### 5.8.1 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Plangebiet

#### Schutzgut Luft und Klima

Der Bereich liegt klimatisch in der gemäßigten Zone und weist ein feuchtgemäßigtes Klima (Klimagebiet Cfb) mit relativ kühlen Sommern und verhältnismäßig warmen Wintern bei Niederschlagsüberschuss (humides Klima) auf.

Die Temperatur, der Niederschlag und die Windgeschwindigkeit bewegen sich dadurch überwiegend in einem Bereich ohne Extreme. Die Unterschiede zwischen Tag und Nacht oder den Jahreszeiten sind vergleichsweise gering.

Nach Angaben des LANDKREISES EMSLAND (2001) liegt die mittlere Jahresschwankung der Lufttemperatur (°C) für den Landkreis bei etwa 16.0 °C, wobei sich das durchschnittliche Monatsmittel im Januar zwischen 0.5 °C und 1.0 °C, im Juli zwischen 16.5 °C und 17.0 °C bewegt.

An rd. 230 Tagen beträgt die mittlere Dauer eines Tagesmittels mindestens 5 °C, dies entspricht in etwa dem Zeitraum des Pflanzenwachstums. Diese Phase beginnt meist Ende März und endet Anfang November.

Im Jahresmittel fallen als Niederschläge zwischen 650 und 750 mm, wobei die größten Monatssummen während des sog. "Europäischen Sommermonsuns" im Bereich des Hümmlings, des unteren Hase- und des mittleren Emstals vorkommen.

Die relative Feuchte liegt im Jahresmittel bei 82 %, mit einem höchsten Monatsmittel von 89 % im Dezember und dem niedrigsten Wert von 75 % im Mai.

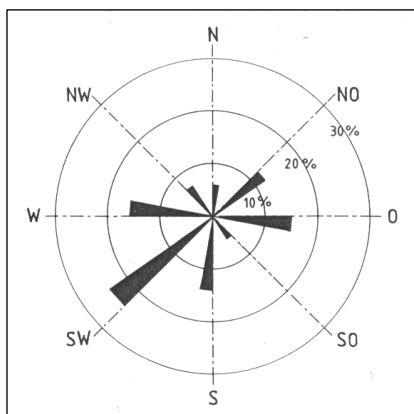


Abb.: Prozentuale Verteilung der Windrichtungen im Landkreis Emsland.

Aus der Darstellung zur Verteilung der Windrichtungen ist zu entnehmen, dass der Wind überwiegend aus westlichen Richtungen weht, wobei im Frühjahr und Sommer westliche und nordwestliche Winde überwiegen, im Herbst und Winter südwestliche Winde vorherrschen. Windstille ist sehr selten (Papenburg 16 %).

Innerhalb des Geltungsbereiches treten schwerpunktmäßig Grünlandflächen sowie Siedlungsstrukturen auf. Für diese Flächen ist eine mittlere bis hohe Kaltluftproduktivität anzunehmen.

### Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch die geplante Versiegelung, Überbauung und Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten. Eine Änderung der lokalen Klimaverhältnisse wird durch die angrenzenden Freiflächen ausgeglichen.

### **Schutzgut Landschaft**

Die geomorphologische Struktur des Raumes weist eine deutliche Überprägung durch menschliche Nutzung und landwirtschaftliche Bereiche auf.



Abb.: Aufnahme des Vorhabengebietes (GEODATENZENTRUM HANNOVER 2011)

### Bewertung

Ausgehend von der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ergibt sich eine geringe bis mittlere Landschaftsbildqualität. Bedeutende Landschaftsbildqualitäten im unmittelbaren Eingriffsbereich werden nicht zerschnitten.

### **Schutzgut Boden**

Als Bodentyp tritt ein Gley-Podsol auf.

### Bewertung

Innerhalb des Plangebietes liegt kein schutzwürdiger Boden vor. Als erhebliche Umweltbeeinträchtigungen lassen sich neben dem Bodenauftrag und -abtrag, die Bodenverdichtung und eine Bodenversiegelung erkennen.

## Schutzgut Wasser

Es treten keine natürlichen oder naturnahen Oberflächengewässer im Geltungsbereich auf.

Die Grundwasserzustände des Bodens schwanken periodisch je nach Jahreszeit und Niederschlagsmenge.

Die Flächen weisen ein geringes Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung auf (LANDKREIS EMSLAND, 2001).

## Bewertung

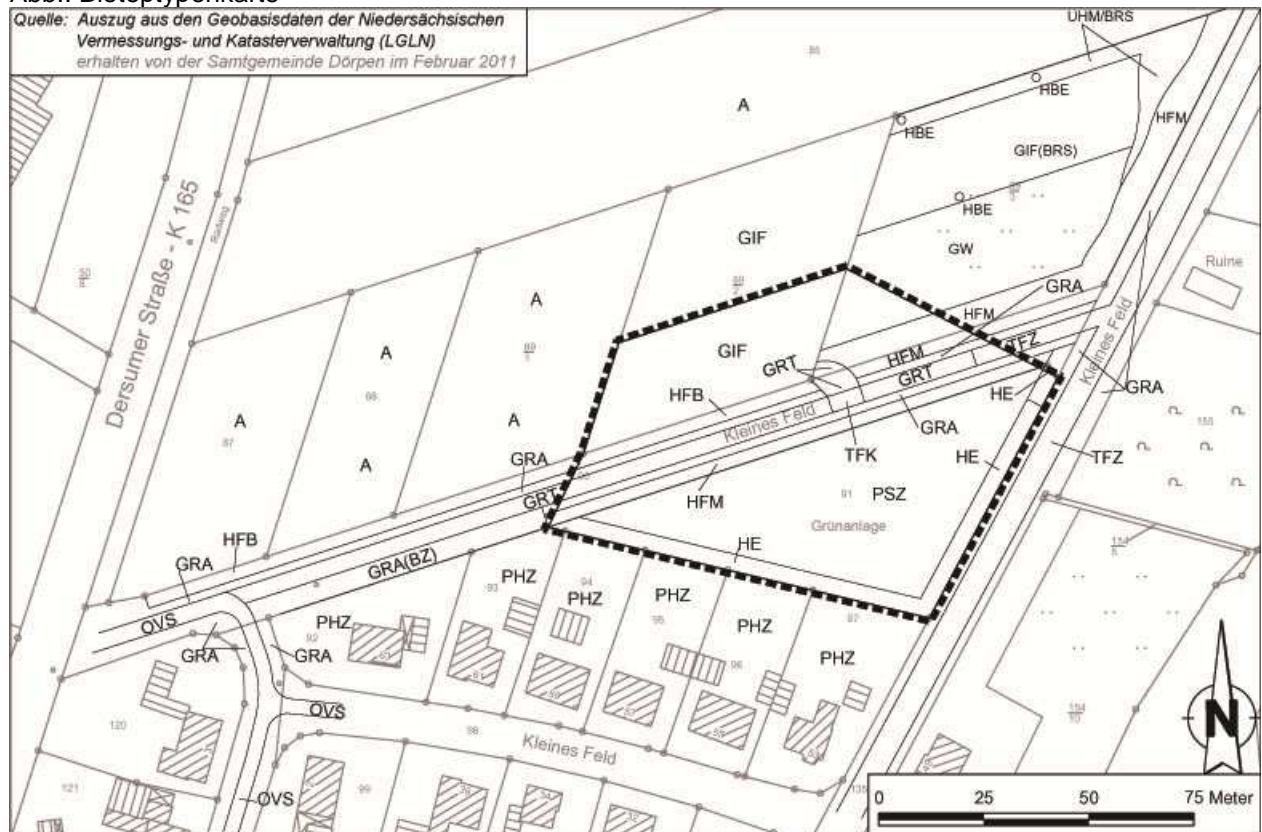
Es tritt eine leichte Verringerung der Grundwasserneubildung (durch Bodenversiegelung) und die Erhöhung des Oberflächenabflusses auf.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Bezug auf Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder in das Grundwasser finden Beachtung. Eventuell erforderliche wasserrechtliche Anträge werden rechtzeitig bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt.

## Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Nachfolgend werden die Biotoptypen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Entfernung von ca. fünfzig Meter näher betrachtet (die östliche Grenze stellt die Straße „Kleines Feld“ dar).

Abb.: Biotoptypenkarte



### Legende:

#### Gebüsch und Gehölzbestände

- Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)
- Baumhecke (HFB); Strauch-Baumhecke (HFM)
- Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)

#### Acker- und Gartenbaubiotope

- Acker (A)

#### Grünland

- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
- Sonstige Weidefläche (GW)

#### Ruderalfluren

- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)



Siedlungsbereich

- |  |   |
|--|---|
| - Artenarmer Scherrasen (GRA)                        | - Sonstige Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (PSZ)         |
| - Trittrasen (GRT)                                   | - Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)                            |
| - Ziergebüsch/Hecke (BZ)                             | - Straße (OVS); Fläche mit Ziegel-/Betonsteinpflaster (TFZ) |
| - Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE) | - Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)                 |

**Erläuterung der Biotoptypen:**Gebüsche und Gehölzbestände**- Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)**

Sukzessionsgebüsche (BRS) finden sich kleinflächig auf Intensivgrünland und am Rand von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Zumeist handelt es sich um Pioniergehölze der potentiell natürlichen Vegetation.

**- Baumhecke (HFB); Strauch-Baumhecke (HFM)**

Reihen aus überwiegend mittelalten, standortheimischen Gehölzen sind schwerpunktmäßig am Rand der landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. im Bereich der Grünanlage (Spielplatz) ausgeprägt. In der Krautschicht treten verstärkt nitrophytische Hochstauden auf.

**- Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)**

Im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen treten mittelalte Einzelbäume auf.

Grünland**- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF); Sonstige Weidefläche (GW)**

Die Grünlandwirtschaft nimmt eine untergeordnete Bedeutung im Untersuchungsgebiet ein. Es finden sich Vertreter der Molinietalia- oder Molinio-Arrhenatheretea-Rumpfgesellschaften.

Acker- und Gartenbaubiotope**- Acker (A)**

Dominiert wird der Raum von Ackerflächen. Die vorherrschende Geländeneigung ist eben, wobei die Wasserversorgung als frisch zu bezeichnen ist. Der Boden wird stark gedüngt, wodurch die ökologische Vielfalt weitgehend zurückgegangen ist. Lediglich kleinere Ausprägungen von Segetalvegetation konnten sich bilden.

Ruderalfluren**- Halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)**

An gestörten Standorten, Böschungen u. ä. finden sich Brachestadien von feuchten bis trockenen Grünland mit größeren Anteilen an Ruderalarten bzw. Stickstoff- und Störungszeigern. Die Biotope weisen überwiegend eine mittlere Artenvielfalt auf.

Siedlungsbereich**- Artenarmer Scherrasen (GRA); Trittrasen (GRT)**

Vegetationsbestände aus Gräsern und Kräutern sind entlang der Verkehrsflächen, Siedlungsbereichen und Wege feststellbar (teilweise mit Ziergebüsch). Diese

Bestände werden ein- bzw. mehrmals im Jahr gemäht bzw. durch den Verkehr oder Trittbelastung stärker beansprucht.

- Ziergebüsch/Hecke (BZ)

Es handelt sich um kleinere Gehölzbestände aus Sträuchern und z.T. auch jungen Bäumen im Siedlungsbereich. Sie dienen für Zierzwecke, als Sicht- und Lärmschutz.

- Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereiches (HE)

Kleinflächige Strukturen eines Baumbestandes sind randlich im Bereich der Grünanlage (Spielplatz) ausgeprägt.

- Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ); Sonstige Sport-, Spiel- und Erholungsanlage (PSZ)

Aus der Biotoptypenkarte sind Häuser mit Rasen- und Gartenflächen sowie ein größerer Spielplatz ersichtlich. Diese Flächen sind stark anthropogen beansprucht, wodurch eine Artenverarmung auftritt - sieht man von gepflanzten Arten einmal ab.

- Straße (OVS); Fläche mit Ziegel-/Betonsteinpflaster (TFZ)

Gepflasterte bzw. versiegelte Flächen haben ihre ökologische Funktion verloren. Aus floristischer Sicht ist der Bereich als unempfindlich zu bewerten.

- Fläche mit Kies- oder Schotterdecke (TFK)

Flächen mit Kies- oder Schotterdecke weisen nur eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

### Fauna

Innerhalb des Geltungsbereiches wurden weniger empfindliche Tierarten festgestellt. Streng geschützte bzw. gefährdete Arten wurden nicht erfasst.

Aufgrund der Bestandssituation der anthropogen beeinflussten Biotope (s. Erläuterungen zu den Biotoptypen) sind auch zukünftig weniger empfindliche Tierarten zu erwarten.

### Bewertung (Flora und Fauna)

Die ökologische Wertigkeit der überplanten und angrenzenden Biotope i.V.m. den faunistischen Strukturen variiert zwischen geringer bis mittlerer Bedeutung, wobei für den unmittelbaren Eingriffsbereich eine Beseitigung und ein Umbau von Vegetation i.V.m. einem Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt festzustellen ist, die der Eingriffsregelung nach § 14 i.V.m. § 15 BNatSchG bedarf.

## **5.8.2 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Aufgrund der derzeitigen intensiven Nutzung des Gebietes einerseits und der geplanten Gestaltung (Wohngebiet) andererseits sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Jedoch ist ein Eingriff gemäß § 14 BNatSchG festzustellen.

Auf Grundlage der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung (NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG 2008) wird nachfolgend eine Eingriffskompensation durchgeführt.

### **5.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **5.8.3.1 Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen**

##### - Schutzgüter Biotope/Pflanzen und Tiere

- Schutz von Großbäumen.  
Für angrenzende größere Bäume - außerhalb des direkten Eingriffsraums - werden bei der Baustelleneinrichtung und während der Bauphase Schutzmaßnahmen in Anlehnung an die RAS-LP 4 bzw. gemäß DIN 18 920 vorgesehen.
- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.

##### - Schutzgut Boden

- Begrenzung des Baufeldes auf das nötige Maß, Sicherung der Bereiche außerhalb des Eingriffs vor Befahrung.
- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen, Betriebsstoffen, etc. nach Beendigung der Bauphase.
- Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe, insbesondere keine bodengefährdende Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeinträge in den Boden verhindern.
- Durch das Ablagern des Mutterbodens kommt es zu nachhaltigen Veränderungen der Standortverhältnisse. Zur Minimierung wird der Boden kurzzeitig gelagert und weitgehend wieder eingebaut bzw. abtransportiert.

##### - Schutzgut Wasser

- Vermeidung des Eintrags von Schadstoffen. Durch eine sorgfältige Auswahl und Zulassung der Baustoffe während der Bauphase, insbesondere keine wassergefährdende Stoffe, wird der Eingriff minimiert. Hierdurch lassen sich Schadstoffeintragungen in das Grundwasser (insbesondere Öl) verhindern.

#### **5.8.3.2 Eingriffsregelung**

##### **5.8.3.2.1 Ermittlung der erheblichen Beeinträchtigung nach § 14 BNatSchG**

Die Überplanung des Gebietes führt zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in den nachgenannten Bereichen:

##### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Beseitigung und Umbau von Vegetation
- Verlust von Lebensräumen für die Tierwelt.

##### **Schutzgut Boden**

- Als erhebliche Umweltbeeinträchtigungen lassen sich neben dem Bodenauftrag und -abtrag, die Bodenverdichtung und eine Bodenversiegelung erkennen.

##### **Schutzgut Wasser**

- Es tritt eine leichte Verringerung der Grundwasserneubildung (durch Bodenversiegelung) und die Erhöhung des Oberflächenabflusses auf.

##### **Schutzgut Klima/Luft**

- Eine leichte Änderung der lokalen Klimaverhältnisse wird durch die angrenzenden Freiflächen ausgeglichen.

### - Schutzgut Landschaftsbild

- Bedeutende Landschaftsbildqualitäten im unmittelbaren Eingriffsbereich werden nicht zerschnitten.

#### 5.8.3.2.2 Bilanzierung des Eingriffs

Die verwendeten Abkürzungen in der Tabelle richten sich nach DRACHENFELS (2004) i.V.m. dem NDS. STÄDTETAGSMODELL (2008). Die Abkürzungen werden unter Punkt 5.8.1 Schutzgut „Arten und Lebensgemeinschaften“ des landschaftspflegerischen Beitrags erläutert.

#### Erläuterungen zur Spalte „Planung/Ausgleich“

Für die Ausweisung des Wohngebietes wird ein 40 % Verlust durch Versiegelung (X) vorausgesetzt. Die Restflächen werden in der Spalte „Planung/Ausgleich“ als unbefestigte Fläche (Y) bewertet.

Für die Ausweisung der Verkehrsfläche wird ein 80 % Verlust durch Versiegelung (X) vorausgesetzt. Die Restflächen werden in der Spalte „Planung/Ausgleich“ als unbefestigte Fläche (Y) bewertet.

Tab.: Rechnerische Bilanz				Projekt:			
Berechnung des Flächenwertes der Eingriffs-/Ausgleichsflächen							
Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Biotoptypen	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffsfläche	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
TFZ	30	0,1	3	Wohnbaufläche (40% versiegelt; X)	2216	0	0
TFK	30	0,5	15	Wohnbaufläche (60% unversiegelt; Y)	3324	1	3324
GRA; GRT	860	1	860	Verkehrsfläche (OVS; 80 % versiegelt)	680	0	0
PSZ	2540	1	2540	Verkehrsfläche (OVS; 20 % unversiegelt)	170	1	170
GIF	1280	2	2560				
GW	230	2	460				
HE	610	3	1830				
HFB	180	3	540				
HFM	630	3	1890				
<b>Summe:</b>	<b>6390</b>		<b>10698</b>		<b>6390</b>		<b>3494</b>
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) abzgl. Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
<b>-7204 WE</b>				(Stand: 16.12.2011)			

Durch die Planung ist ein Kompensationsdefizit von rd. 7.200 Werteinheiten aufgetreten.

**5.8.3.2.3 Beurteilung des Eingriffs auf angrenzende Biotope**

Nachfolgend werden die Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches bis zu einer Entfernung von ca. fünfzig Meter näher betrachtet (die östliche Grenze stellt die Straße „Kleines Feld“ dar).

Es finden sich folgende Biotoptypen:

**weniger empfindliche, weitgehend naturferne Biotoptypen**

- Straße (OVS)
- Fläche mit Ziegel-/Betonsteinpflaster (TFZ)
- Acker (A)
- Artenarmer Scherrasen (GRA)
- Artenarmer Scherrasen (GRA) mit Ziergebüsch/-hecke (BZ)
- Trittrasen (GRT)
- Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)
- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF)
- Sonstiges feuchtes Intensivgrünland (GIF) mit Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)
- Sonstige Weidefläche (GW)

Die ökologische Wertigkeit dieser Biotope ist von geringer Bedeutung, da der Raum anthropogen bereits stark belastet wird. Eine signifikante, zusätzliche Beeinträchtigung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen ist nicht anzunehmen.

**bedingt naturferne Biotoptypen**

- Baumhecke (HFB)
- Einzelbaum/Baumbestand des Siedlungsbereichs (HE)
- Strauch-Baumhecke (HFM)
- Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) mit Sonstiges Sukzessionsgebüsch (BRS)
- Einzelbaum/Baumgruppe (HBE)

Es handelt sich um Gehölzbestände sowie um halbruderale Strukturen im unmittelbaren Umfeld von Siedlungsstrukturen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese Biotoptypen werden anthropogen belastet (u.a. durch Verlärmung, Eutrophierung), wobei die Standortverhältnisse stärker verändert sind. Durch die geplante Ausweisung eines Wohngebietes sind, aufgrund des vorgefundenen Arteninventars, keine zusätzlichen, signifikanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

**Beurteilung des Eingriffs auf angrenzende Biotope (Tabelle)**

Tab.: Rechnerische Bilanz				Projekt:			
Berechnung des Flächenwertes des Umfeldes							
Ist-Zustand				Nach Realisierung des Projekts			
Biotoptypen	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert	Eingriffsfläche	Fläche (m2)	Wertfaktor	Flächenwert
1	2	3	4	5	6	7	8
OVS	20	0	0	OVS	20	0	0
TFZ	1100	0,1	110	TFZ	1100	0,1	110
A	5390	1	5390	A	5390	1	5390
GRA	1640	1	1640	GRA	1640	1	1640
GRA(BZ)	330	1	330	GRA(BZ)	330	1	330
GRT	280	1	280	GRT	280	1	280
PHZ	5750	1	5750	PHZ	5750	1	5750
GIF	1900	2	3800	GIF	1900	2	3800
GIF(BRS)	770	2	1540	GIF(BRS)	770	2	1540

GW	1360	2	2720	GW	1360	2	2720
HFB	210	3	630	HFB	210	3	630
HE	40	3	120	HE	40	3	120
HFM	520	3	1560	HFM	520	3	1560
UHM/BRS	70	3	210	UHM/BRS	70	3	210
HBE	30	3	90	HBE	30	3	90
<b>Summe:</b>	<b>19410</b>		<b>24170</b>		<b>19410</b>		<b>24170</b>
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) abzgl.							
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Ist-Zustand)							
<b>0 WE</b>				(Stand: 16.12.2011)			

Eine signifikante Beeinträchtigung der vorgenannten Biotope ist nicht festzustellen. Bei allen vorkommenden faunistischen Arten kann bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

#### 5.8.3.2.4 Kompensationsmaßnahmen

Durch die Planung ist ein Kompensationsdefizit von rd. 7.200 Werteeinheiten aufgetreten.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird teilweise ein Kompensationsüberschuss von 47.732 Werteeinheiten aus der Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Heede herangezogen. Bei der Kompensationsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden 51.485 m<sup>2</sup> Acker (Gemarkung Lehe, Flur 9, Flurstück 17) zu Extensivgrünland umgewandelt und der vorgenannte Überschuss wurde erzielt.

Durch die Heranziehung des Kompensationsüberschusses aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ergibt sich, dass der Eingriff vollständig kompensiert wird. Es stehen nach Abzug des Kompensationsdefizites von rd. 7.200 Werteeinheiten aus dieser Einbeziehungssatzung weitere 40.532 Werteeinheiten für zukünftige Planungen zur Verfügung.

#### 5.8.4 Zusammenfassung

Die Gemeinde Heede, Landkreis Emsland, weist im Zuge der Einbeziehungssatzung „Erweiterung `Kleines Feld`“ gem. § 34 BauGB ein Wohngebiet mit Verkehrsflächen aus. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet sich östlich der K 165 unmittelbar an der Straße „Kleines Feld“.

Der vorstehende landschaftspflegerische Beitrag enthält eine Gesamtbewertung von evtl. Umweltauswirkungen und deren Wechselbeziehungen durch die Festsetzung eines Wohngebietes. Er umfasst hierbei im Wesentlichen die Beschreibung des Plangebietes einschließlich der Wirkfaktoren auf die Umwelt. Die Auswertung wird zusätzlich durch verbindliche und unverbindliche Vorgaben ergänzt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass bei allen Arten eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann, so dass sich der

Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.

Für die weiteren Schutzgüter werden ebenfalls keine größeren Umweltauswirkungen erwartet.

Unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren des Vorhabens und der Kompensationsmaßnahmen ist die Einbeziehungssatzung umweltverträglich.

### 5.8.5 Literatur

DRACHENFELS, O. v. (2004): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28 a und § 28 b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004, mit Korrekturen und aktuellen Änderungen (Stand: 15.09.2005). Natursch. und Landschaftspfl. Niedersachs., Heft A/4, Hannover

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Inf. d. Naturschutz Nieders., 24. Jg., Nr. 1, Hildesheim

GEODATENZENTRUM HANNOVER (2011): NIBIS Kartenserver.  
<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>

HECKENROTH, H. (1991): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten - Übersicht. Natursch. Landschaftspfl. Niedersachs., H. 26, Hannover

INTERAKTIVE UMWELTKARTEN DER UMWELTVERWALTUNG (2011):  
[http://www.umwelt.niedersachsen.de/live/live.php?navigation\\_id=2173&article\\_id=8669&psmand=10](http://www.umwelt.niedersachsen.de/live/live.php?navigation_id=2173&article_id=8669&psmand=10)

LANDKREIS EMSLAND (2001): Landschaftsrahmenplan Emsland. Amt für Naturschutz und Forsten, Landkreis Emsland, Meppen

ROTHMALER, W. (1999): Exkursionsflora von Deutschland –Gefäßpflanzen-Grundband. Bd. 2, 17. Aufl., Spektrum Akad. Verlag, Heidelberg

SCHRÖDTER, W., K. HABERMANN-NIEßE, U. F. LEHMBERG (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG Bau 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. 1. Auflage, Sept. 2004, Hrsg. vhw Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V./Niedersächsischer Städtetag, Bonn

## 6. Festsetzungen der Satzung und Hinweise

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Satzungsgebiet wird von dem südlich gelegenen Wohngebiet „Kleines Feld“ geprägt. Daher sollen hier nur eingeschossige freistehende Wohngebäude

zugelassen werden. Das schließt den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken nicht aus, die Bauweise darf allerdings die Eingeschossigkeit nicht überschreiten.

Die Grundflächenzahl wurde für das Satzungsgebiet mit 0,4 festgesetzt.

## **6.2 Bauweisen und Baugrenzen**

Für die Bebauung im Satzungsgebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung in den umliegenden Wohngebieten und den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung des Wohngebietes mit lockerer, freistehender Bebauung gewährleistet werden.

## **6.3 Gestaltung**

Auf den festgesetzten Wohnbauflächen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig.

Mansardendächer sind nicht zulässig.

Bei Traufhöhen bis zu 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 48° zulässig.

Bei Traufhöhen über 3,50 m ist eine Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 40° zulässig.

Garagen und Carports gem. § 12 (1) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit einer geringeren Dachneigung als 35° oder als Flachdach ausgebildet werden.

## **6.5 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich den zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltungen zu melden.

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



## 6.6 Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung, Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054 vornehmen zu lassen.

## 6.7 Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Heede gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Heede errichtet und unterhalten.

Im Übrigen sind bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Forderungen des Merkblattes „Feuerwehrezufahrten – Löschwasserversorgung“ zu beachten.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/sec vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).  
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr bzw. Brunnen sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

## 6.8 Externe Kompensationsmaßnahmen

Durch die Planung ist ein Kompensationsdefizit von rd. 7.200 Werteinheiten aufgetreten.

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizits wird teilweise ein Kompensationsüberschuss von 47.732 Werteinheiten aus der Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Heede herangezogen. Bei der Kompensationsmaßnahme der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 wurden 51.485 m<sup>2</sup> Acker (Gemarkung Lehe, Flur 9, Flurstück 17) zu Extensivgrünland umgewandelt und der vorgenannte Überschuss wurde erzielt.

Durch die Heranziehung des Kompensationsüberschusses aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 ergibt sich, dass der Eingriff vollständig kompensiert wird. Es stehen nach Abzug des Kompensationsdefizites von rd. 7.200 Werteinheiten aus dieser Einbeziehungssatzung weitere 40.532 Werteinheiten für zukünftige Planungen zur Verfügung.

## 7 Flächenbilanz

Die Flächen des Satzungsgebietes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Satzungsgebietes	ca.	6.400 m <sup>2</sup>
davon		
Wohnbaufläche	ca.	5.540 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	860 m <sup>2</sup>

## 8. Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

### 8.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Kann im eingeschränkten Verfahren gemäß § 13 BauGB entfallen

### 8.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

### 8.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

Die Einbeziehungssatzung wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:  
Papenburg,

Aufgestellt  
Gemeinde Heede,

---

- Bürgermeister -