



Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „ZUR ORTSMITTE I“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)
BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 13.10.2021

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	4
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	<i>5</i>
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	<i>7</i>
3.2.4 <i>Textliche Festsetzung.....</i>	<i>7</i>
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN, DIE EIGENTUMSBILDUNG WEITER KREISE DER BEVÖLKERUNG UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	9
4.1.1 <i>Immissionen.....</i>	<i>9</i>
4.1.2 <i>Altlasten.....</i>	<i>11</i>
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	11
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	11
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	11
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	13
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	14
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	15
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	15
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	16
4.10 SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE.....	16
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	16
5.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS / AUSLEGUNGSBESCHLUSS	16
5.2 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	16
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	16
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	17
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	17
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	17

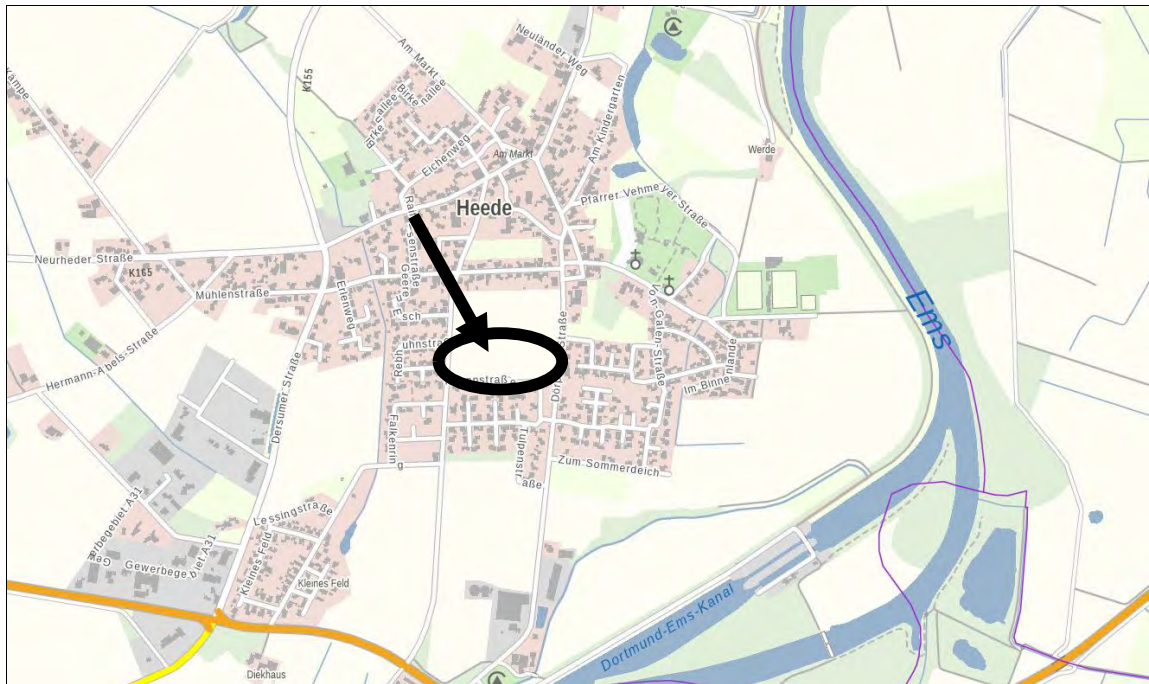
Anlage 1: Skizze Bebauungsvorschlag

Anlage 2: Baugrunduntersuchung 8-Plan Nr. 38 „1. Erweiterung westlich Dörpener Straße“,
Gemeinde Heede, ULPTS GEOTECHNIK, Bockhorst 19. Juni 2009

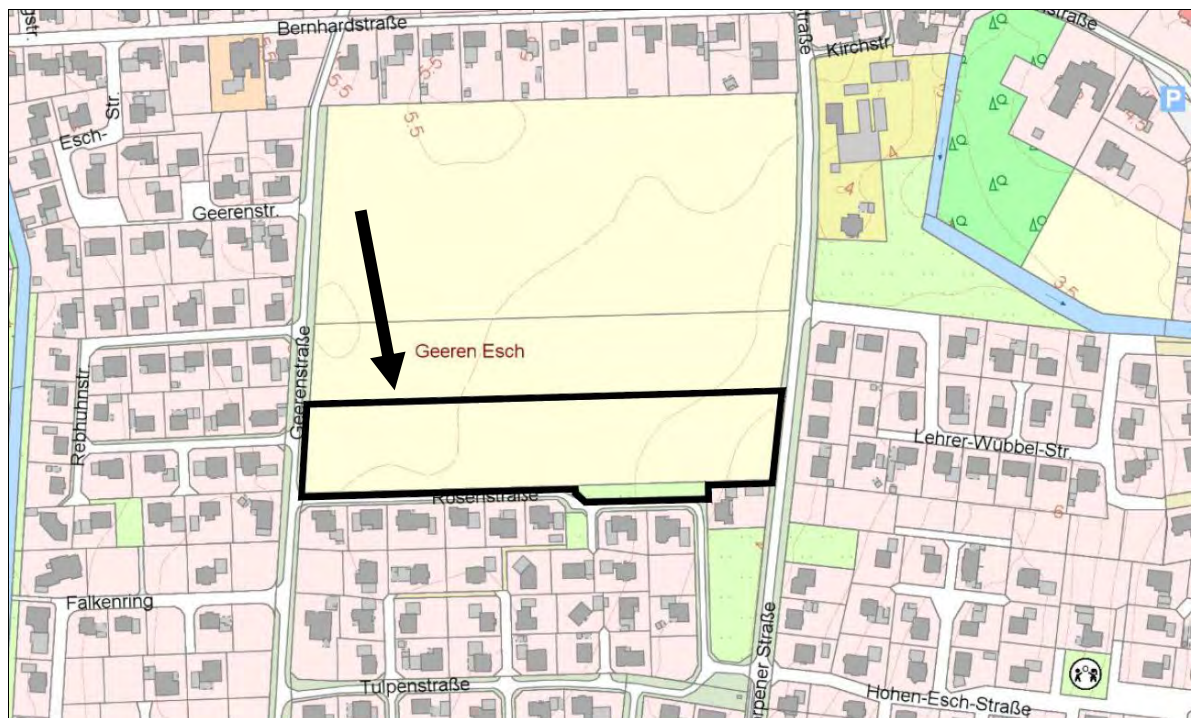
Anlage 3: Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20224.1/01 über die Durchführung einer
geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45
"Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" der Samtgemeinde Dörpen,
Gemeinde Heede; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen
15.03.2021

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46 „ZUR ORTSMITTE I“, GEMEINDE HEEDE**1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

Am 17.06.2021 hat der Rat der Gemeinde Heede für einen Bereich innerhalb des Ortskerns von Heede die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 1,7617 ha.



Lageskizze Plangebiet Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“
(Quelle: Nibis Kartenserver LBEG <http://nibis.lbeg.de>; <https://www.geobasis.niedersachsen.de>)



Heede hat sich im Laufe der Jahre zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Allerdings übersteigt die aktuelle Nachfrage die noch verfügbare Zahl an Wohngrundstücken deutlich. Damit auch weiterhin

Wohnbaugrundstücke in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden können, hat die Gemeinde Heede eine Fläche im Innenbereich von Heede verfügbar, die nunmehr im Rahmen der Innenverdichtung einer Wohnbebauung zugeführt werden soll. Damit ist das mögliche Potenzial der Innenentwicklung ausgeschöpft, weil aktuell keine weiteren Flächen für eine Innenverdichtung zur Verfügung stehen.

Mit dieser Bebauungsplanung können dem Bebauungsvorschlag zufolge 21 Baugrundstücke erschlossen werden, so dass die Gemeinde Heede diese ansiedlungswilligen Bürgerinnen und Bürgern anbieten kann. Dieser Vorgehensweise entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Heede, eine dörfliche Gemeinschaftsstruktur zu erhalten, die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur zu stärken und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien möglichst zu vermeiden. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindemitglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen.

Die in der Vergangenheit ausgewiesenen Baugrundstücke in Heede sind alle vergeben bzw. bebaut. Um die zukünftige wohnbauliche Entwicklung sicherstellen zu können hat die Gemeinde Heede geprüft, welche Bebauungsmöglichkeiten in Heede möglich sind. Die für das zukünftige Wohngebiet vorgesehene Fläche in zentraler Ortslage bietet sich in direkter Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohngebieten an.

An den Geltungsbereich direkt angrenzend finden sich folgende Baugebiete:

- Westlich angrenzend: Bebauungsplan Nr. 19 „Geeren Esch III“ (WA; 1994) und Bebauungsplan Nr. 4 „Geeren Esch“ (WA, MI, 1985),
- Südlich angrenzend: Bebauungsplan Nr. 38 „1. Erweiterung westlich Dörpener Straße“ (WA, 2009),
- Östlich Bebauungsplan Nr. 9 „Hohen Esch“ (WA, 1990) und Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen Esch II“ (WA, 1999).

Im Norden findet sich noch Ackerfläche, an die sich wiederum vorhandene Wohnbebauung beidseitig der „Bernhardstraße“ anschließt, die als im Zusammenhang bebauter Bereich (§ 34 BauGB) anzusprechen ist. Insofern sind die Voraussetzungen für eine Innenentwicklung als gegeben anzusehen.

Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt, da er der Innenentwicklung dient. Mit ihm wird eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Gemeinde Heede kommt den Planungserfordernissen mit diesem Bebauungsplan nach und gewährleistet gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die an drei Seiten an bestehende Wohnbaugebiete anschließt. Nördlich finden sich noch direkt angrenzend landwirtschaftliche Nutzflächen, die ackerbaulich genutzt werden, bevor die Wohnbebauung beidseitig der „Bernhardstraße“ beginnt.



3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Änderungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	17.617	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	15.969	90,6%
	davon: überbaubare Fläche	12.797	
	überbaubar bei GRZ 0,4	6.388	
	Straßenverkehrsfläche	1.613	9,2%
	davon: Planstraße	791	
	Fuß-/Radweg	161	
	Grünfläche	35	0,2%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche WA	6.388	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	9.581	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	1.129	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope,

Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland 2010 als „Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) dar. Die Planungen entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplans.



Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Dem Baugesetzbuch (BauGB) zufolge kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. In § 13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 6.388 m² unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB.

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

Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB sind somit bei der vorliegenden Planung gegeben. Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Die Zahl der Wohnungen ist aus städtebaulichen Gründen auf max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Die Festsetzungen ergeben sich aus den grundsätzlichen und machbaren Planungsvorstellungen unter Berücksichtigung der gemeindlichen Belange.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei offener Bauweise als Einzelhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss, da eine zweigeschossige Bauweise auch in der direkten Umgebung nicht vorhanden ist. Die Geschoßfläche wird mit 0,6 festgelegt und die Begrenzung der Firsthöhe mit höchstens 10,0 m und der Traufhöhe von 3,5 bis 8,0 m sichert die Einbindung in die vorhandene Bebauung in diesem Wohnquartier, lässt aber auch moderne Bauformen zu. Weiterhin wird eine Höhe von 0,50 m für die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die zuvor genannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise wird eine verträgliche Bauweise festgesetzt, die sich an die örtlichen und insbesondere benachbarten Gegebenheiten anpasst. Weiterhin soll mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung einer zu starken Versiegelung der Flächen in diesem Bereich entgegengewirkt werden. Als ein wichtiger städtebaulicher Belang muss auch die Erhaltung von Freiflächen gewahrt sein. Um diesen Belangen Rechnung zu tragen, wird für das Plangebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Achse der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte. Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass sie einen ausreichenden Abstand zu den angrenzenden Nutzungen sichern.

3.2.4 Textliche Festsetzung

Die textlichen Festsetzungen und die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung der Rahmenbedingungen dieses Bebauungsplanes, um auftretende Konflikte mit vorhandenen Nutzungen zu regeln.

1. **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung: Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung sichert eine einheitliche Bebauung und spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider. Weiterhin werden durch diese Festsetzung die mit höheren Wohnungszahlen verbundenen Folgen (Verkehrsintensität, Stellplatzbedarf) vermieden. Eine Einliegerwohnung entsprechend §44 NBauO hingegen ist in einem Einzelhaus zulässig und mit den örtlichen Gegebenheiten vereinbar.

2. **Garagen und Nebenanlagen:** Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
3. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) liegen.
4. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6), 10,0 m.
5. **Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Im WA-Gebiet muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 6) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen
6. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

Begründung: Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern.

7. **Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 38 "1. Erweiterung westlich Dörpener Straße", rechtswirksam seit dem 30.10.2009 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

1. **Dachneigung:** Die Hauptgebäude sind entweder in Flachdachbauweise oder mit mindestens zwei geneigten Dachflächen von jeweils mindestens 22° zu errichten. Ausgenommen von den Festsetzungen sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs.3 NBauO, Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Pultdächer sind für die Hauptgebäude sowie für Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO nicht zulässig.
2. **Oberflächenwasser:** Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das übrige auf den privaten Flächen anfallende Oberflächenwasser muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Dies gilt insbesondere für Zu- und Abfahrten von Garagen. Eine Überbauung und Versiegelung des Bodens darf nicht dazu führen, dass benachbarte Flächen, auch öffentliche Straßenverkehrsflächen, durch Oberflächenwasser belastet werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Begründung: Mit der Festlegung zur Behandlung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken soll erreicht werden, dass anfallendes Niederschlagswasser am Entstehungsort versickert und dem Grundwasser zugeführt wird.

Das Büro ULPTS-Geotechnik aus Bockhorst hat im Jahr 2009 eine allgemeinen Baugrunduntersuchung für das direkt südlich angrenzende Baugebiet (B-Plan Nr. 38 „1. Erweiterung westlich Dörpener Straße“) durchgeführt. Da das aktuelle, geplante Baugebiet direkt angrenzt, lassen sich die Ergebnisse auch nach Sichtung der geologischen Grundkarten (vgl. nibis-Kartenserver) übertragen. Bei dieser Untersuchung wurden in 2009 4 Bohrsondierungen bis in eine Teufe von jeweils 6,00 m niedergebracht. *„Den obersten Bodenhorizont bildet eine Mutterbodenauflage aus humosen Feinsanden. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Mutterbodens zwischen 0,70 m und 0,80 m festgestellt. Unterhalb der Mutterbodenauflage lagern im wesentlichen Feinsande. In größeren Teufen, ab ca. 3,00 m wurden örtlich auch mittelsandige Feinsande angetroffen.“* „Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 1,20 m und 2,20 m unter GOK angetroffen (Stand 15.06.2009)“. Im Ergebnis wird festgehalten, dass der anstehende Untergrund (Fein- und Mittelsande) ist für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

3.2.6 Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. 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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. 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.
4. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

6. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
7. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Weiterhin muss es das Ziel der Planung sein, Wohnbaugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anzubieten, damit eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine Sicherung der noch bestehenden Infrastruktureinrichtungen erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heede wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

4.1.1 Immissionen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

Landwirtschaftliche Immissionen: Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Mit Datum 15.03.2021 hat die Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH aus Lingen einen Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. G20224.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" der Samtgemeinde Dörpen, Gemeinde Heede, vorgelegt.

Darin wird zusammenfassend ausgeführt;

Die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Heede planen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" im Ortsteil Heede. Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation in den Plangebieten erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Planflächen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf die Plangebiete einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um die Plangebiete befindlichen Betriebe.

Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Zusatzbelastung an Geruchsmissionen für die landwirtschaftlichen Betriebe LW 2, LW 7 Außenstall und LW 9 ermittelt und als 2 %-Isolinie in der Anlage 3 dargestellt. Wie die Ergebnisse zeigen, haben diese landwirtschaftlichen Betriebe keinen Einfluss auf die Plangebiete und werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Entsprechend wurde aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 4, LW 5, LW 6, LW 7 und LW 8 die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet.

Wie die Ergebnisse zeigen, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" maximal 8 % der Jahresstunden (Anlage 4). Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 5 % der Jahresstunden (Anlage 5).

Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird in beiden Plangebieten eingehalten.

Mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe wurden nicht berücksichtigt. Aus Sicht der umliegenden Betriebe sind bereits anderweitige Wohngebiete bzw. Wohnbebauung vorgelagert oder in etwa gleicher Entfernung zu den jeweiligen Plangebieten. Wie die Ergebnisse zeigen, wird der Immissionswert von 0, 10 - für Wohn- und Mischgebiete - zudem nicht vollständig ausgeschöpft, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Plangebiete die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe nicht weiter einschränken als die bereits bestehende Bebauung.

Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich der Bebauungspläne Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" in Heede zu erwarten."

Den Anforderungen an gesunde Verhältnisse im zukünftigen Wohngebiet wird mit dieser Planung Rechnung getragen.

Lärm: Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die umgebenden Gemeindestraßen „Geerenstraße“ im Westen, „Rosenstraße“ im Süden sowie die „Dörpener Straße“ im Osten zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die neben dem geringen landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Grundsätzlich wird durch jede Neuausweisung von Wohngebieten mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen sein. Da es sich um ein relativ kleines Baugebiet handelt, ist von einer geringen Steigerung auszugehen. Die von den gemeindeeigenen Erschließungsstraßen in der Umgebung ausgehenden Lärmemissionen sind typisch für das Wohnquartier im zentralen

Ortskernbereich einer immer noch sehr ländlich geprägten Gemeinde. Daher ist eher von typischen, jedoch für die Wohngebietsnutzung noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Schadstoffe: Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten

Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen. Bodendenkmale sind für den Geltungsbereich und die Umgebung nicht bekannt, so dass keine Konfliktsituation zu beschreiben ist. Allgemein gilt: Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen.

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 beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einem anderen Anbieter. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet werden so früh wie möglich allen Versorgungsunternehmen angezeigt und rechtzeitig abgestimmt.

Schmutzwasser: Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation an die Kläranlage in Dörpen abgeführt.

Regen-/Oberflächenwasser: Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Das Büro ULPTS-Geotechnik aus Bockhorst hat im Jahr 2009 eine allgemeine Baugrunduntersuchung für das direkt südlich angrenzende Baugebiet (B-Plan Nr. 38 „1.Erweiterung westlich Dörpener Straße“) durchgeführt. Da das aktuelle, geplante Baugebiet direkt angrenzt, lassen sich die Ergebnisse auch nach Sichtung der geologischen Grundkarten (vgl. nibis-Kartenserver) übertragen. Bei dieser Untersuchung wurden in 2009 4 Bohrsondierungen bis in eine Tiefe von jeweils 6,00 m niedergebracht. „Den obersten Bodenhorizont bildet eine Mutterbodenauflage aus humosen Feinsanden. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Mutterbodens zwischen 0,70 m und 0,80 m festgestellt. Unterhalb der Mutterbodenauflage lagern im wesentlichen Feinsande. In größeren Teufen, ab ca. 3,00 m wurden örtlich auch mittelsandige Feinsande angetroffen“. „Grund- oder Stauwasser wurde zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung in Teufen zwischen 1,20 m und 2,20 m unter GOK angetroffen (Stand 15.06.2009)“. Im Ergebnis wird festgehalten, dass der anstehende Untergrund (Fein- und Mittelsande) ist für eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers grundsätzlich geeignet ist. Gemäß DWA (2005) ist zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren Grundwasserhöchststand i.d.R. eine Sickerstrecke von mindestens 1,0 m einzuhalten. Diese Bedingung ist bei der Planung einer Versickerungsanlage zu berücksichtigen.

Im Zuge der Erweiterung des Baugebietes „Westlich Dörpener Straße“ wurde ein „Antrag auf Erlaubnis und Plangenehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser und die Herstellung des dafür erforderlichen Versickerungsbeckens im Zuge der Erweiterung des Baugebietes „Westlich Dörpener Straße“ Gemeinde Heede, Landkreis Emsland“ gestellt. Diese Erlaubnis wurde mit Schreiben des Landkreises Emsland vom 11.01.2013 erteilt (Az.: 671/657-20-173.2012.169). Demnach wird das auf den geplanten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über das Leitungssystem gesammelt, in das Versickerungsbecken geleitet und über die Versickerungsfläche in die Vorflut „Grundwasser“ abgeleitet. Die Flächen des anstehenden Geltungsbereiches sind mit diesem Antrag und der Erlaubnis abgedeckt (vgl. nachstehenden Auszug aus Hydraulischen Lageplan vom 18.12.2012 zum WHG-Antrag).



Die rechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Wassergesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.

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. Das Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Anlieger von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit müssen daher ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes sind wie folgt zu beachten:

- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde-/Ortsbrandmeister festzulegen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach §13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Diese Bebauungsplanänderung umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 b BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Ackerflächen zu bewerten. Das Plangebiet wird ackerbaulich genutzt.



Biotoptypen Kartierschlüssel nach *Drachenfels*:

A	Acker
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet

Wertgebende Gehölze sind im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht zu finden. Eingefasst wird das geplante Baugebiet von innerörtlichen Erschließungsstraßen. Daran schließt sich bis auf den

nördlichen Anschluss Wohnbebauung an. Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb dieser Geltungsbereichsflächen nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sowie der angrenzenden Straßenzüge als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich (Ackerbau) lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Aufgrund der innerhalb des Geltungsbereiches fehlenden, wertgebenden Gehölze und Bäume sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen anzunehmen. Für Fledermäuse ergeben sich demnach keine Quartierverluste und auch keine Reduzierung ihrer Jagdhabitate. Lediglich im Randbereich zur Geerenstraße sind lückige Gehölze (Eichen) im öffentlichen Straßenseitenraum vorhanden, die von den Planungen jedoch nicht tangiert werden. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse den Geltungsbereich auch zukünftig nutzen werden, da gartenähnlich gestaltete Freiräume ebenso als Jagd- und Nahrungshabitat angesehen werden können. Innerhalb des zu überbauenden Bereichs und seiner näheren Umgebung ist kein Verlust raumbedeutsamer Verbindungsachsen (Flugstraßen) durch das Vorhaben zu erwarten. Quartierverluste gehölzbrütender Vogelarten sind nicht zu befürchten. Aufgrund der Bewirtschaftungsweise (Ackerbau) kommt der Geltungsbereich für viele Arten nur in einem relativ geringen Zeitfenster als Nahrungshabitat in Betracht. Dieser Verlust kann durch eine Nutzung der relativ strukturreichen Umgebung ausgeglichen werden, zumal der Geltungsbereich auch mit der geplanten Bebauung weiterhin genutzt werden kann. Für Brutvögel ist festzuhalten, dass trotz vorhabenbedingter Verluste an potenziellen Brut- bzw. Nahrungshabitaten die ökologische Funktion der in der Umgebung vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Da für die Arten in der näheren Umgebung genügend Ausweichhabitate vorhanden sind, wird sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht verschlechtern. Artenschutzrechtliche Belange sind somit nicht betroffen.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind zu berücksichtigen:

Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Wohnhäusern sowie den Ackerflächen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der innerörtlichen Lage deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung

erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich Straßen, die der Erschließung des innerörtlichen Wohnquartiers dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gemäß EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen). Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. *„Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM2,5) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten > 120 µg/m³, gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle eingehalten.“* Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden insofern berührt, als eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und umgewandelt wird. Da es sich hier jedoch um eine im Eigentum der Gemeinde befindliche Fläche handelt, dessen Verfügbarkeit gegeben ist und dieser Wegfall aus der potenziellen landwirtschaftlichen Produktion nicht wesentlich erheblich ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Ebenso sind aufgrund der innerörtlichen Randlage keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher

Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Den Ausführungen der Gutachter Fides Ingenieure zufolge sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" in Heede zu erwarten.

Hinweis Schwengelrecht: Das Schwengelrecht ermöglicht es dem Eigentümer eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks, seine Fläche bis an die Grenze heran zu bewirtschaften. Als Schwengel bezeichnet man den rund einen halben Meter breiten Querbalken, der früher an dem Geschirr eines Zugtieres befestigt worden ist, um dieses daran beispielsweise vor einen Pflug zu spannen. Der Schwengel überragte die Ausmaße des Zugtieres und des dahinter befestigten Geräts. Um die volle Breite des Ackers bearbeiten zu können, war es in der Regel erforderlich, mit dem Zugschwengel die Grenze des eigenen Grundstücks zu überragen und das Nachbargrundstück mit dem Zugtier zu betreten. Das sogenannte Schwengelrecht ist im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz geregelt. Darin heißt es: Die Einfriedung eines Grundstücks muss von der Grenze eines landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstücks auf Verlangen des Nachbarn 0,6 m zurückbleiben, wenn *beide Grundstücke außerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen und nicht in einem Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen sind*. Mit der Ausweisung des Geltungsbereiches als Baugebiet erlischt der Anspruch auf das Schwengelrecht.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen „Rosenstraße“ mit Stichstraßen sowie einzelne Grundstücke direkt von der „Dörpener Straße“ im Osten bzw. der „Geeren Straße“ im Westen erschlossen werden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.10 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungsbeschluss / Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 17.06.2021 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 17.06.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ und die Entwurfsbegründung haben vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Heede vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Heede als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Dem Anspruch, in erster Linie Flächen im Rahmen der Innenverdichtung zu entwickeln, konnte die Gemeinde Heede mit dem Erwerb der Fläche im innerörtlichen Bereich von Heede nachkommen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Baugebietserweiterung und Schaffung von Wohnraum wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die Entwässerung der Grundstücke über eigene Versickerungsanlagen ist ausweislich des Entwässerungskonzeptes aus 2009 grundsätzlich möglich. Die Entwässerung der Verkehrsflächen ist mit der vorliegenden Einleitungserlaubnis vom 11.01.2013 abgedeckt. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden gemeindeeigenen Straßen sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ ist demnach als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nording 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Heede in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ als Satzung beschlossen.

Heede, _____

Antonius Pohlmann
(Bürgermeister)