



Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

➤ Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Inhalt

1.	Allgemeines und Planungserfordernis	3
2.	Geltungsbereich	5
3.	Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen	6
3.1	Bestehende und geplante Nutzungsstruktur	6
3.1.1	Geplante Textliche Festsetzungen:	7
3.1.2	Geplante örtliche Bauvorschriften.....	8
3.1.3	Hinweise	8
3.2	Rechtsgrundlagen	10
3.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP).....	10

3.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland	11
3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	11
3.5	Schutzgebiete	11
3.6	Hochwasserschutz, Risikogebiete	11
3.6.1	Überschwemmungsgebiet	11
3.6.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	12
3.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	14
3.7	Landschaftsplan	14
4.	Erschließung, Versorgung, Auswirkungen	14
4.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
4.2	Boden, Oberflächen- und Grundwasser	14
4.3	Ver- und Entsorgung	15
4.4	Schmutzwasser	16
4.5	Regen-/Oberflächenwasser	16
4.6	Natur und Landschaft	19
4.7	Artenschutz.....	19
4.8	Immissionen	19
4.9	Land- und Forstwirtschaft	22
4.10	Technischer Umweltschutz.....	23
	Lärmschutz	23
	Klimaschutz	23
	Luftschadstoffe	23
	Bodenschutz.....	24
5.	Weiteres Verfahren	25

- Anlage 1) Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ Heede (Stand 16.07.2026)
- Anlage 2) Erschließungskonzept / Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ (Stand 16.07.2026)
- Anlage 3) Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20224.1/02 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, Lingen, 27.06.2025
- Anlage 4) Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 13.12.2022
- Anlage 5) „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „146. Änderung des Flächennutzungsplanes“ in Heede (Emsland) - Potenzialanalyse - regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 08.10.2025
- Anlage 6) Lage der Ersatzmaßnahmen

Grundzüge der Planung

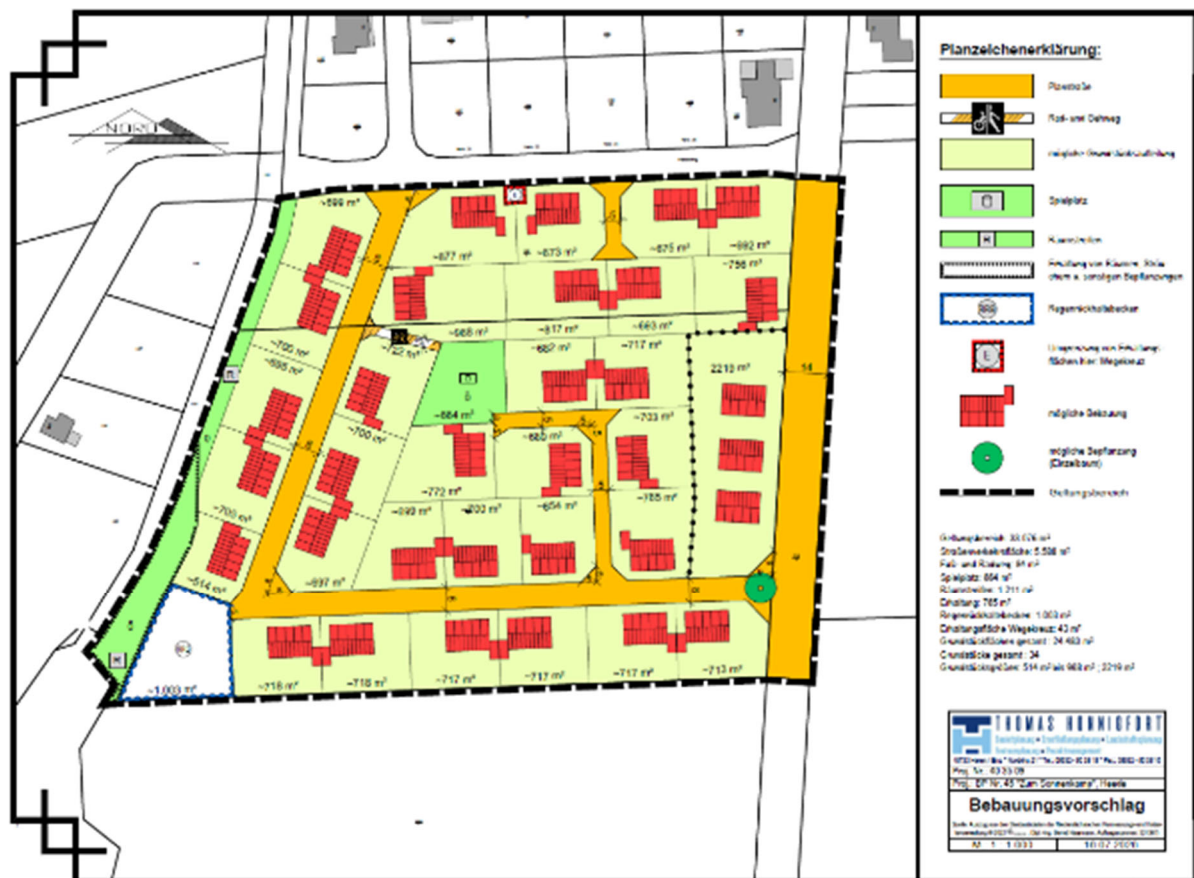
1. Allgemeines und Planungserfordernis

In der Gemeinde Heede ist weiterhin ein kontinuierlicher Bedarf an Baugrundstücken vorhanden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Heede sich schon 2020 Gedanken über die Bebauung einer Fläche westlich der „Geeren-Straße“ gemacht und entsprechende Bebauungskonzepte entworfen.

Aufgrund der einschneidenden Entwicklungen in den vergangenen Jahren (Corona-Krise, Ukraine-Krieg, Rezession, Bauzins- und -kostenentwicklung) wurde das Vorhaben, einen Bebauungsplan aufzustellen, erstmal zurückgestellt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der §13b Baugesetzbuch höchstrichterlich für nichtig erklärt worden ist.

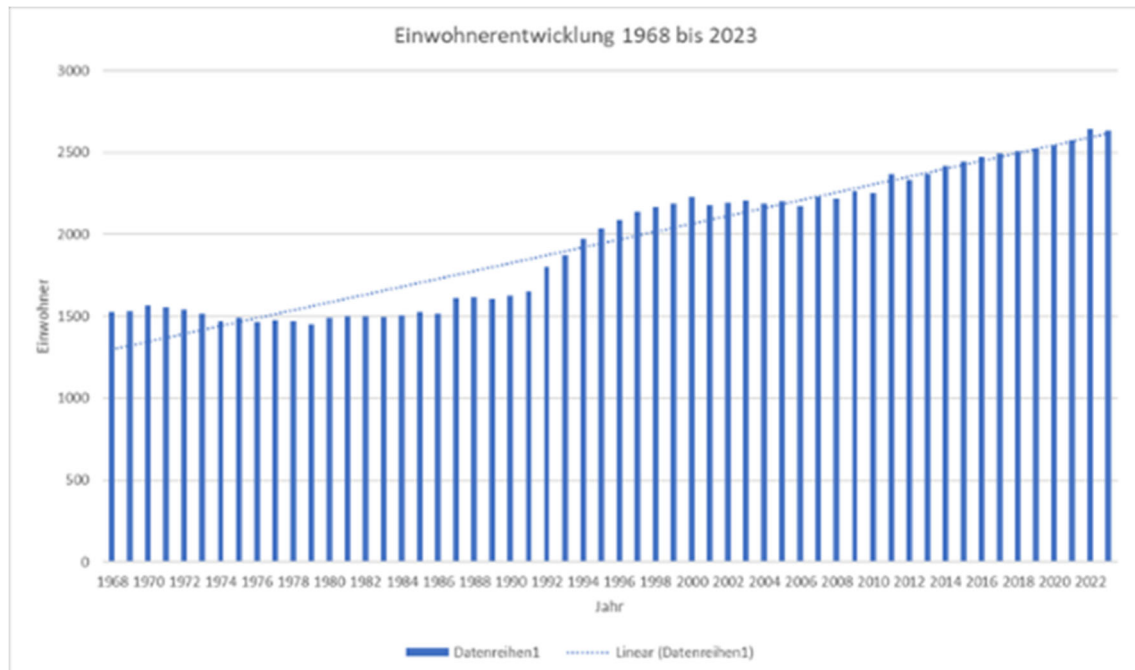
Derzeit steht im Baugebiet „Zur Ortmitte I“ noch 1 Baugrundstück zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass dieses in 2026 / 2027 veräußert wird. Daher besteht für die Gemeinde Heede dringender Handlungsbedarf zur Beschaffung von Wohnbaugrundstücken, um der nachwachsenden Generation und Neuzuzüglern entsprechende Angebote machen zu können.

Das fortgeschriebene Erschließungskonzept vom 05.01.2026 sieht ein geschlossenes Wohngebiet von der „Geeren-Straße“ im Osten bis an den Vorfluter im Westen vor. (Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ Stand 05.01.2026; vgl. Anlage 2)



Grundlage sind der aktuelle Flächennutzungsplan einschließlich der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, in denen der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Gemeinde Heede hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1.524 im Jahre 1968 auf 2.635 in 2023 (siehe nachfolgende Diagramm in blau; eigene Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (gestrichelt, Trendlinie). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2000 hat die Gemeinde Heede insgesamt 181 Wohngrundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 8 Grundstücke pro Jahr.

Das Erschließungskonzept sieht für das geplante Baugebiet „Zum Sonnenkamp“ 34 Baugrundstücke vor, so dass sich eine Reichweite von 4,3 Jahren ergibt.

In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Zur Ortsmitte I“ (2022) ist von den dortigen 21 Grundstücken noch 1 Grundstück frei. Daher besteht nachvollziehbarer Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Wohnquartiers, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Trotzdem seit rund zwei Jahren der bisherige Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreisentwicklung de facto zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde Heede davon aus, dass die Nachfrage in 2026/2027 in konkreten Kaufabsichten anziehen wird. Die Gemeinde Heede möchte die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur stärken, für die Zukunft sichern und insbesondere der nachwachsenden Generation Bauplätze zu sozial verträglichen Preisen anbieten. Ziel ist der Erhalt der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. 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 Gemeinde Heede möchte aus städtebaulichen Gründen das entwickelte und wirtschaftlich sinnvolle Erschließungskonzept umsetzen.

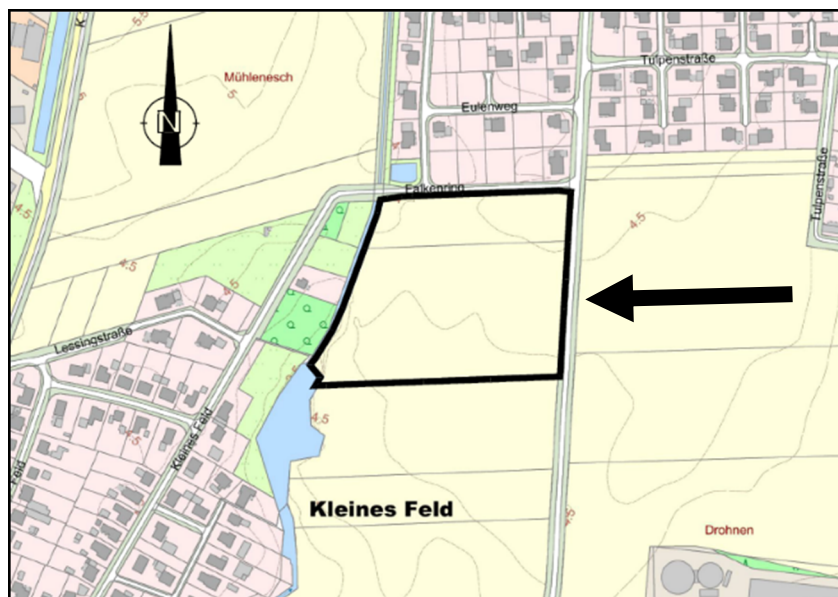
Mit dem vorliegenden Konzept sollen nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet in Heede liegt an der Ems 6,5 Kilometer östlich der niederländischen Grenze und etwa 3 km Luftlinie zum Ortskern von Dörpen. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande der Ortslage von Heede.



Das Plangebiet liegt östlich des „Schukenbrockgrabens“ (Gewässernetz, Gewässerkennzahl 377222; Quelle: numis.niedersachsen.de). Zuständiger Unterhaltungsverband ist der UHV 104 „Ems IV“. Während sich östlich und südlich Ackerflächen anschließen, findet sich im Norden die gemeindeeigene Straße „Falkenring“. Weiter im Osten verläuft die „Geeren-Straße“.



Die Flächen des rund 3,3 ha großen Geltungsbereichs werden ackerbaulich genutzt.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

3.1 Bestehende und geplante Nutzungsstruktur

Der Geltungsbereich umfasst eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) im Südwesten des Ortskerns von Heede. Umgeben wird der Geltungsbereich von Ackerland im Süden, dem „Schukenbrockgraben“ im Westen sowie den angrenzenden Straßen „Falkenring“ im Norden und „Geeren-Straße“ im Osten. Die Flächen des Plangebietes stehen für die vorgesehene Entwicklung als Wohnbauland zur Verfügung.

Geplant ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA; gem. § 4 BauNVO). Es soll ein klassisches Einfamilienhausgebiet (WA-1) entstehen und lediglich im Osten ein etwas verdichteter Bereich für Mehrfamilienhäuser (WA-2) geschaffen werden, um hier Mietwohnungsbauten zu ermöglichen. Die Erschließung des Baugebietes soll über innere Erschließungsstraßen von den o.g. gemeindeeigenen Straßen „Falkenring“ im Norden und „Geeren-Straße“ im Osten erfolgen.

Die folgenden städtebaulichen Daten wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt:

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	33.074	100%
2.	WA-1 - Allgemeines Wohngebiet	22.262	67,31%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	17.551	
	überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50%Überschreitung = 0,6	13.357	
	WA-2 - Allgemeines Wohngebiet	2.219	6,71%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.921	
	überbaubar bei GRZ 0,5 plus 50%Überschreitung = 0,75	1.664	
	Verkehrsflächen	5.672	17,15%
	davon Fuß-/Radweg	84	
	Fläche Erhaltungsbereich (Wegekreuz)	43	0,13%
	Fläche RRB	1.003	3,03%
	Grünfläche Räumstreifen	1.211	3,7%
	davon Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Wallhecke)	765	
	Grünfläche Spielplatz	664	2,0%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GE	15.021	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	9.460	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	3.970	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.702	

In dem Baugebiet soll ein Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl soll im WA-1-Gebiet 0,4 und im WA-2-Gebiet 0,5 betragen mit der grundsätzlichen Möglichkeit der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise.

Die Zahl der Wohnungen soll im WA-1-Gebiet auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern auf maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) begrenzt werden. Im WA-2-Gebiet sollen maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig sein. Die Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Die höchstmögliche Gebäudehöhe (=Firsthöhe) beträgt in den WA-Gebieten 9,0 m und die Traufhöhe wird mit 3,5 m bis 8,0 m als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze sind Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

3.1.1 Geplante Textliche Festsetzungen:

- 1.1 **Zahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA-1-Gebiet maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und bei Doppelhäusern ist maximal 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig. Im WA-2-Gebiet sind maximal 4 Wohnungen pro Einzelhaus und maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 1.2 **Wohnungen im III.Geschoss / Dachgeschoss:** In den WA-Gebieten sind im III.Geschoss / Dachgeschoss Wohnungen bzw. Wohnräume zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig.
- 1.3 **Garagen und Nebenanlagen:** Im WA-1-Gebiet und im WA-2-Gebiet sind zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (= Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (= vordere Bauflucht) Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind zulässig.
- 1.4 **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.7) liegen.
- 1.5 **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): In den WA-Gebieten beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe (= Firsthöhe) 9,0 m, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.7).
- 1.6 **Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): In den WA-Gebieten muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.7) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen.
- 1.7 **Höhenbezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.
- 1.8 **Lagerung wassergefährdender Stoffe:** Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens sind nicht zulässig.
- 1.9 **Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit:** Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- 1.10 **Heizölverbrauchsanlagen in Risikogebieten:** Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- 1.11 **Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig:** Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

3.1.2 Geplante örtliche Bauvorschriften

- 2.1 **Außenwandgestaltung:** Die Hauptflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Dies gilt nicht für Teilflächen (bis zu 40% der Außenwände) bzw. untergeordnete Bauteile, bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen. Holzhäuser sind nicht zulässig.
- 2.2 **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.
- 2.3 **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.

3.1.3 Hinweise

- 3.1 **Geruchsimmissionen Landwirtschaft:** 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 und des dörflichen Charakters 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.
- 3.2 **Denkmalschutz, Archäologie:** Zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale ist eine Begleitung des Oberbodenabtrags durch einen Sachverständigen/Beauftragten der Archäologie (Bagger mit großer Räumschaufel ohne Zähne) in den Bereichen des Eschbodens (Großteil des Plangebietes mit Ausnahme eines Bereiches im Westen) erforderlich. Das weitere Vorgehen sowie Umfang und Dauer ggf. weiterer archäologischer Arbeiten sind von der Befundsituation abhängig. Erst nach Abschluss aller archäologischen Arbeiten kann die betroffene Fläche von der Kreisarchäologie zur Bebauung freigegeben werden. Die dafür anfallenden Kosten und evtl. etwaige Grabungskosten sind durch den Verursacher zu tragen. Zur Abstimmung des weiteren Vorgehens muss sich der Vorhabenträger daher frühzeitig (6 bis 8 Wochen vor Baubeginn) mit der archäologischen Denkmalpflege in Verbindung setzen. Sie erreichen die Kreisarchäologie des Landkreises Emsland unter folgender Rufnummer: (05931 5970-112 oder (05931) 6605. Für nähere Informationen zu den Bodendenkmalen steht Ihnen die Kreisarchäologie unter o.g. Telefonnummern zur Verfügung.
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)

- 3.3 **Abfallentsorgung:** 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.

Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

- 3.4 **Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.

- 3.5 **Artenschutz:** Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September, 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 potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

- 3.6 **Ordnungswidrigkeit:** 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.

- 3.7 **Hochwasserrisikogebiet** § 78b Wasserhaushaltsgesetz WHG: Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWExtrem ~6,56 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potentiellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>). Innerhalb des

Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

3.8 **Altlasten:** Es wird darauf hingewiesen, dass südlich zum Plangebiet zwei Altablagerungen registriert sind. Diese Flächen werden im Altlastenverzeichnis des Landkreises Emsland unter der Anlagen-Nr. 454 401 406 mit der Bezeichnung „Heede, Kleines Feld (Bärke)“ und unter der Anlagen-Nr. 454 401 418 mit der Bezeichnung „Heede, Kleines Feld II“ geführt. Aus Gründen der Vorsorge sind im Planungsgebiet:

- eventuell erforderliche Grundwasserhaltungen bei Bodeneingriffen vorab mit dem Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt, abzustimmen. Dabei sind Anträge auf wasserrechtliche Erlaubnis zwingend unter Einbindung eines geeigneten Sachverständigen mit Referenzen in der Bearbeitung abfall- und bodenschutzrechtlicher Fragestellungen zu fertigen.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Brauchwasser nur zulässig, wenn dieses Wasser vorher auf mögliche Verunreinigungen/Kontaminationen untersucht und durch ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen wird, dass das Wasser unbelastet ist.
- Grundwasserentnahmen zum Zwecke der Nutzung als Trinkwasser unzulässig; die Trinkwasserversorgung darf nur über das öffentliche Leitungsnetz erfolgen.

3.2 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

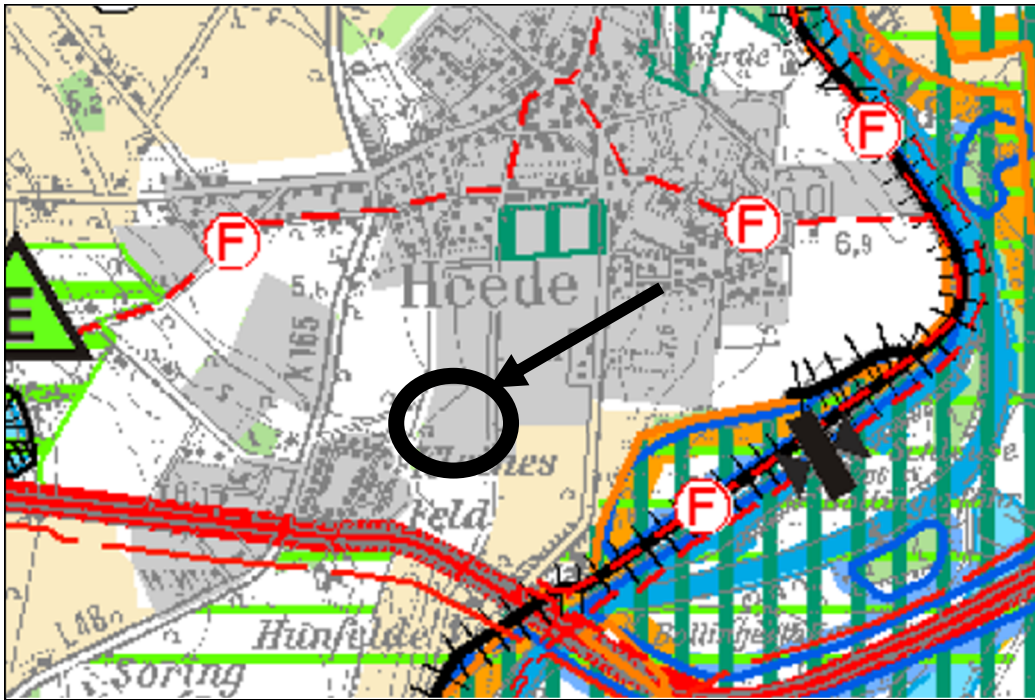
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348))
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)

3.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP)

Die Gemeinde Heede ist im LROP dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Im LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 wird in Nummer 2.1 Ziffer 01 ausgeführt: *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnah Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“* Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.



Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ vorhanden. Raumordnerische Belange stehen der Baugebietsausweisung nicht entgegen.

3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen zum größten Teil als Wohnbaufläche darstellt. Ein westlicher Teilbereich wurde im Zuge der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

3.5 Schutzgebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Auch sind keine für Brut- oder Gastvögel wertvolle Bereiche für das Plangebiet und die Umgebung verzeichnet. Insgesamt gesehen ist der Standort aus städtebaulicher Sicht für die geplanten Nutzungen als geeignet anzusehen.

3.6 Hochwasserschutz, Risikogebiete

3.6.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Risiken sind nicht zu beschreiben. (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)

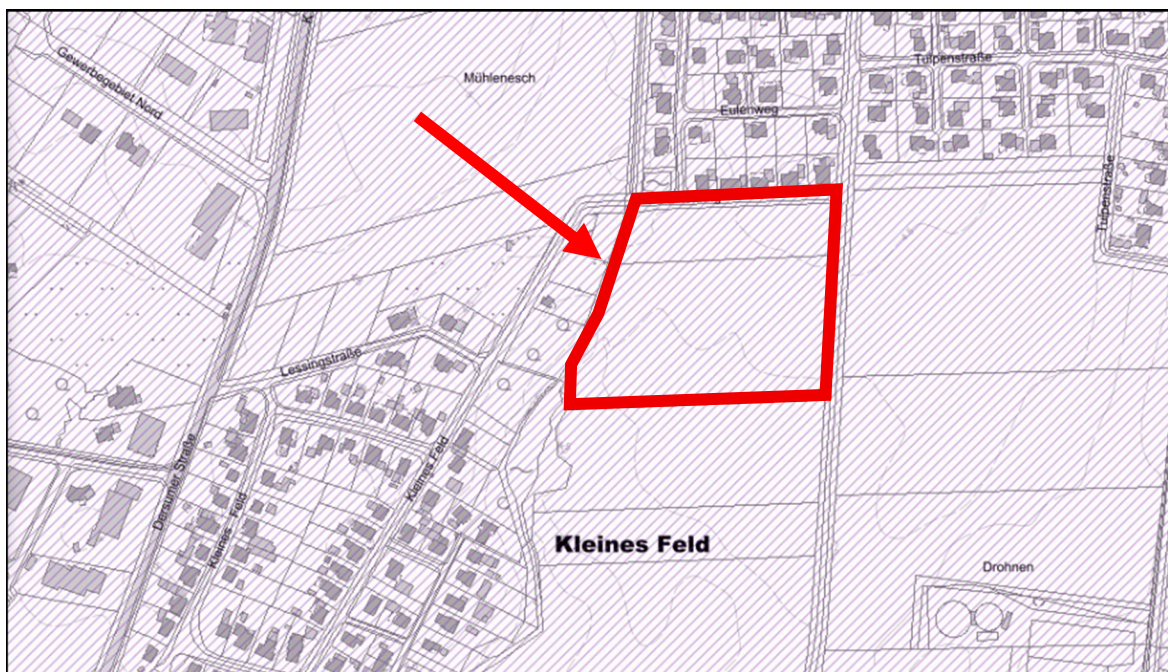


Blau unterlegt verordnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet
 (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover)

3.6.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei H_{Wext} ~6,56 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein.

Den Umweltkarten Niedersachsen zufolge liegt nicht nur der Geltungsbereich, sondern der gesamte Ort Heede zwischen Ems und der Autobahn A31 in einem Risikogebiet. Eine Aufhöhung des Plangebietes um rund 2 m (Bestandsgeländehöhen um 4,50 mNHN; HW_{extrem} bei 6,56 mNHN) ist vor diesem Hintergrund unverhältnismäßig, da es zu einer inselartigen Herausstellung des Baugebietes führt und damit das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinflusst. Allerdings sind Maßnahmen zur Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise vorgesehen. Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf das Risikogebiet folgende Festsetzungen vor:

- Lagerung wassergefährdender Stoffe: Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit: Bauliche Anlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gegen aufsteigende Feuchtigkeit und drückendes Wasser zu schützen. Dies gilt entsprechend für Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser und Abwasser) sowie für elektrische Einrichtungen und Anlagen. Elektrische Einrichtungen und Anlagen sind außerhalb des Gebäudes unterhalb der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.
- Heizölverbraucheranlagen in Risikogebieten: Die Neuerrichtung von Heizölverbraucheranlagen ist gemäß § 78c Abs. 2 WHG im gesamten Geltungsbereich unzulässig, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Wohnräume in Kellergeschossen unzulässig: Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohnräume zum dauernden Aufenthalt in Kellergeschossen nach § 9 Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

3.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Heede bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes soll über innere Erschließungsstraßen von den o.g. gemeindeeigenen Straßen „Falkenring“ im Norden und „Geeren-Straße“ im Osten erfolgen und damit an das vorhandene regionale Verkehrsnetz angebunden werden. Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken vorgehalten werden.

4.2 Boden, Oberflächen- und Grundwasser

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley-Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Schutzwürdige Böden oder Suchräume sind nicht zu beschreiben.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich.

2022 hat das Büro Ulpts Geotechnik aus Bockhorst für den vorgesehenen Bebauungsplan „Zum Sonnenkamp“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 4 Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, 26897 Bockhorst, 13.12.2022).

Demnach liegt das Gebiet im Bereich fluviatiler Sedimente. Diese bestehen hauptsächlich aus fein- und mittelnkörnigen Bodenarten und liegen meist als Sande oder Kiese vor. Den obersten Bodenhorizont bildet eine Oberbodenauflage aus humosen Feinsanden. *„Größtenteils handelt es sich hierbei um anthropogenes Material, den s.g. „Plaggenesch“. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Oberbodens bzw. Eschbodens zwischen 0,70 m und 0,90 m festgestellt. Unterhalb der humosen Oberbodenauflage lagern im Wesentlichen mittelsandige Feinsande, bzw. feinsandige*

Mittelsande. Die Sande wurden bis zur jeweiligen Endteufe von 6,00 m unter GOK erbohrt.“

„Grundwasser wurde in Teufen zwischen ca. 1,60 m und 1,90 m unter GOK angeschnitten (Stand 12.12.2022). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandsschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen.“

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in dem Bericht ausgeführt: *„Im Bereich der Untersuchungsgelände lagern oberflächlich anthropogene organische Böden in Form von Mutter- und Eschböden. Die nachfolgenden Sande sind unter Berücksichtigung der DWA / ATV A 138 als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergeben sich Werte von $1,0 \cdot 10^{-4}$ bzw. $1,6 \cdot 10^{-5}$ m/s, die für weitere Planungen zugrunde zu legen sind. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im Großteil des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Westen verläuft der „Schukenbrockgraben“ als Entwässerungsgraben.

4.3 Ver- und Entsorgung

Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch den Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE).

Die EWE NETZ GmbH hat sich grundsätzlich dazu entschieden, Neubaugebiete nicht mehr mit neuen Gasleitungen zu erschließen. Angesichts der Klimaziele setzt der Versorger in neuen Wohngebieten stattdessen auf Alternativen wie Geothermie, Wärmepumpen oder andere erneuerbare Energien.

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.

Löschwasserversorgung: Die erforderliche Löschwasserversorgung wird nach den technischen Regeln, Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt v. DVGW) und in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr erstellt. Die folgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Baugebietes zu beachten:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. ($48 \text{ m}^3/\text{h}$) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R. ≤ 80 m) nicht überschreiten.

4.4 Schmutzwasser

Das innerhalb der geplanten Bauflächen anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Dörpen abgeführt.

4.5 Regen-/Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine oberflächennahe Versickerung erfolgen. Im Zuge der weiteren Planungen wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens (vgl. Anlage 4), wonach die Sande als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind, soll die Bewirtschaftung des Regenwassers den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern auferlegt werden. Das anfallende Regenwasser soll auf den Baugrundstücken oberflächennah oder unterirdisch versickert werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine entsprechende Regenwasserkanalisation gesammelt und in ein Rückhaltebecken geleitet. Von dort wird es über eine Drosselrohrleitung an die Vorflut, den „Schukenbrockgraben“ westlich des Plangebietes abgegeben.

Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Über die geplante Erschließungsstraße wird das Baugebiet an die bestehende Straße „Falkenring“ und die ebenfalls bestehende „Geeren Straße“ angeschlossen. Es ist vorgesehen, das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser direkt vor Ort, oberirdisch oder unterirdisch zu versickern. Für die vorgesehene Erschließungsstraße ist eine Oberflächenentwässerung durch Einleitung des unbelasteten Wassers in einem Regenrückhaltebecken geplant. Von dort wird das Wasser gedrosselt in den „Schukenbrockgraben“ eingeleitet.

Das Bearbeitungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha. Davon entfallen etwa 2,5 ha auf die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4. Die geplanten Straßentrassen haben eine Größe von etwa 0,6 ha. Die restlichen, unversiegelten Bereiche nehmen eine Flächengröße von ca. 0,825 ha ein. Die Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes ergab für die hier anstehenden Sande einen mittleren k_f – Wert von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s bzw. $1,6 \cdot 10^{-5}$ (vgl. Anlage 4).

Das Bearbeitungsgebiet fällt von einer Höhe von ~5,00 mNHN im Nordosten auf etwa 4,00 m NN im Südwesten am Schukenbrockgraben ab. Bei diesem Entwässerungsgraben handelt es sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes um ein Gewässer 3. Ordnung. Der Graben ist im Regelprofil ausgebaut und unterliegt einer regelmäßigen Unterhaltung und Pflege.

Entsprechend der hydrogeologischen Karte 1: 50.000 liegt die Grundwasseroberfläche im Bearbeitungsgebiet zwischen >0,00 m NHN bis 2,50 m NHN. Im Rahmen der vorgenannten Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in einer Tiefe ab 1,60 m NHN bis ca. 1,90 m NHN unter GOK angetroffen. (Stand 13.12.2022). Das bedeutet bei einer GOK von etwa 4,27 mNN im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens liegt der hier angetroffene Grundwasserspiegel auf eine Höhe von ca. 2,70 m NHN.

Privatgrundstücke (WA): Da das vorgenannte Gutachten zeigt, dass eine dezentrale Versickerung bei den hier zu erwartenden Bodenarten möglich ist, wird gemäß NWG die Bewirtschaftung des Regenwassers den jeweiligen Grundstückseigentümern auferlegt. Das anfallende Regenwasser wird auf den Baugrundstücken oberflächennah oder unterirdisch versickert.

Öffentliche Verkehrsflächen: Damit sich der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss des Oberflächenwassers nicht nachteilig auf die Vorflut auswirkt, wird eine zentrale Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das anfallende Regenwasser wird über eine entsprechende Regenwasserkanalisation gesammelt und in das Rückhaltebecken geleitet. Von dort wird es über eine Drosselrohrleitung an die Vorflut, den „Schukenbrockgraben“ der die westliche Grenze des Bearbeitungsgebietes bildet, abgegeben.

Berechnung der abflusswirksamen, angeschlossenen Flächen 14-10-2025					
Fläche	Gesamtfläche m ²	angeschlossene Teilfläche A _e m ²	Abflussbeiwert	undurchlässige Fläche A _u m ²	Flächentyp
WA	24.783,00	1486,98	0,75	1115,235	WA-GRZ=0,4
Straße EW	2.434,00	0	0	0	
Straße	3.248	3248	0,9	2923,2	Ausbau Asphalt
Fußweg	84	84	0,75	63	Ausbau Pflaster
RRB	244	244	1	244	RRB
Unterh.RBB	615	615	0,1	61,5	Grünbereiche
Wegekreuz	43	0	0	0	
Spielplatz	664	0	0	0	
Räumstreifen	961	0	0	0	
Gesamt :	33.076,00	5.677,98		4.406,94	

Regenrückhaltebecken: Es wurde eine Drosselabflusspende (q_{dr}) von 2,5 l/s ha gewählt. Hierbei ergibt sich eine Drosselöffnung kleiner DN 100. Um Verstopfungen vorzubeugen

und die Funktion der Drossel langfristig zu gewährleisten soll eine Drosselöffnung DN 100 oder größer gewählt werden. Hier wurde die Drosselöffnung DN 100 gewählt. Durch diese Vorgabe ergibt sich ein maximaler Drosselabfluss von 19,3 l/s.

$$(Q = \mu A \cdot (d^2 \cdot \pi) / 4 \cdot (\sqrt{2g} / \cos \beta) \cdot \sqrt{h})$$

Das geplante Regenrückhaltebecken hat eine Fläche A_o von 228 m² ohne Unterhaltungstreifen. Ausgehend von einer Geländehöhe von etwa 4,27 mNHN wird ein Freibord von 0,50 m vorgesehen. Die Sohle des RRB liegt mit einer Höhe von ca. 2,55 mNHN etwa 0,15 m unter dem Grundwasserspiegel. Daraus ergibt sich eine mögliche Einstautiefe von 1,07 m. Das Becken wird als Erdbecken in naturnaher Bauweise mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 ausgeführt. Der Einlauf- wie auch Auslaufbereich wird mit Schüttsteinen gegen Wassererosion gesichert. Der umgebende Unterhaltungstreifen hat eine Breite von $\geq 5,00$ m. Das Stauraumvolumen beträgt somit etwa 160 m³. Die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens zeigt einen Bedarf von rund 105 m³, so dass das RRB ausreichend dimensioniert ist und noch eine Reserve von 55 m³ bietet.

Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens gemäß DWA-A 117, Einfaches Verfahren für Heede, 09.10.2025						
Dauerstufe D min	Niederschlagshöhe $h_n, n=10a$ mm	zugehörige Regenspende r_N (l/(s*ha))	Drosselabflussspende (l/(s*ha))	Differenz zwischen r und q_r (l/(s*ha))	spezifisches Speichervolumen m ³ /ha	
5 min	13,3	443,3	19,3	424	147,19	147,19
10 min	16,8	280	19,3	260,7	181,00	181,00
15 min	19	211,1	19,3	191,8	199,75	199,75
20 min	20,6	171,7	19,3	152,4	211,62	211,62
30 min	23	127,8	19,3	108,5	225,99	225,99
45 min	25,5	94,4	19,3	75,1	234,63	234,63
60 min	27,5	76,4	19,3	57,1	237,86	237,86
90 min	30,4	56,3	19,3	37	231,20	231,20
120 min	32,7	45,4	19,3	26,1	217,45	217,45
180 min	36,1	33,4	19,3	14,1	176,21	176,21
240 min	38,7	26,9	19,3	7,6	126,64	126,64
360 min	42,7	19,8	19,3	0,5	12,50	12,50
540 min	47,1	14,5	19,3	-4,8	-179,96	-179,96
720 min	50,5	11,7	19,3	-7,6	-379,91	-379,91
1080 min	55,7	8,6	19,3	-10,7	-802,32	-802,32
1440 min	59,7	6,9	19,3	-12,4	-1239,72	-1239,72
2880 min	70,5	4,1	19,3	-15,2	-3039,312347	-3039,312347
4320 min	77,7	3	19,3	-16,3	-4888,893874	-4888,893874

erforderliches, spezifisches Rückhaltevolumen: $v_s = 237,86$ m³/ha
 $a = 10$
 Bestimmung des erforderlichen Rückhaltevolumens V: **237,86*0,44=104,66 m³**

Der Berechnung wurden folgende Daten zu Grunde gelegt:

$f_z = 1,2$
 $t_f = 15$ min
 $T = 10$ [a]
 $f_1 = 0,976$
 $f_A = 0,988$

Dauerstufen mit Regenspenden gemäß KOSTRA DWD 2020 "Starkniederschlagshöhen und -spenden (Openko.de, Rasterfeld 95108) entnommen

Drosselung: Bei einem mittleren Aufstau im Regenrückhaltebecken von 0,35 m beträgt der Drosselabfluss $Q_{dr} = 16,9$ l/s. Der mittlere Drosselabfluss liegt bei $Q_{dr} = 8,5$ l/s. Daraus ergibt sich eine Drosselabflussspende von 19,3 l/s*ha bezogen auf die versiegelte Fläche. Dieser gedrosselte Abfluss wird über ein DN 100 Rohr an den vorh. Vorfluter (Schukenbrockgraben) angeschlossen. Auch dieser Einlaufbereich wird mit Schüttsteinen gesichert.

Einleitung: Die Bewertung der Einleitung hinsichtlich des Merkblattes DWA-M 153 zeigt auf, dass der ermittelte Emissionswert der Einleitungen von max. 13 Punkten kleiner ist als der erforderliche Gewässerpunkt von „großer Flachlandbach“ (G5) mit 18 Punkten. Eine nachhaltige Beeinflussung des Gewässers ist somit nicht gegeben.

Bewertung nach Merkblatt ATV-M153 14-10-2025		
Gewässer	Typ	Gewässerpunkte G
großer Flachlandbach bsp ca. 1-5m	G5	18
Ermittlung der Abflussbelastung :		
	Typ	Punkte
	Luft; L1	1
	Fläche; F3	12
Abflussbelastung B =		13
Keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn $B \leq G$		

Zusammenfassung: Das geplante Regenrückhaltebecken wird ein Stauraumvolumen von rund 160 m³ bieten. Die Berechnung des erforderlichen Rückhaltevolumens (siehe oben) ermittelt einen Bedarf von ca. 105 m³, so dass das Becken ausreichend dimensioniert ist und noch eine Reserve von 55 m³ für zukünftige Bauvorhaben bietet. Die Bewertung der Emissionswerte der Einleitungen ergab zudem, dass eine Beeinträchtigung des Schukenbrockgrabens durch Stoffeintrag nicht gegeben ist.

Ein erforderlicher wasserrechtlicher Antrag wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung rechtzeitig beim Landkreis Emsland eingereicht.

4.6 Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben kann eine Ackerfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffsbilanzierung werden durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und nachgewiesen.

4.7 Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (vgl. Anlage 5): „Es ist die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der Gemeinde Heede, Gemarkung Heede, Flur 125 auf den Flurstücken 160/1 und 160/2 geplant. Nachfolgend werden die mit dem Vorhaben verbundenen Wirkfaktoren beschrieben, die der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu Grunde gelegt werden. Unterschieden werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen, die grundsätzlich temporär oder dauerhaft wirken können. ...“

Im Fazit kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: „Die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden durch das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 nicht erfüllt.

Bei allen Arten kann eine dauerhafte Gefährdung der jeweiligen lokalen Populationen unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V6 ausgeschlossen werden, so dass sich der Erhaltungszustand der Populationen in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet nicht verschlechtern wird.“

4.8 Immissionen

Durch das Büro FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter wurde ein „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20224,1/02 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ und Nr. 46 „Zur Ortsmitte I“ erstellt (vgl. Anlage 3). In der Zusammenfassung wird 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 Geruchsimmissionssituation in den Plangebieten erfolgen.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen für die Planflächen wurden alle landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des 600 m Radius um das Plangebiet sowie die landwirtschaftlichen Betriebe, die einen relevanten Einfluss (Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen > 2 % der Jahresstunden) auf das Plangebiet haben, betrachtet.

Mittels Ausbreitungsrechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Gesamtzusatzbelastung an Geruchsimmissionen 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 relevanten 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 Geruchsimmissionen berechnet.

Wie die Ergebnisse zeigen, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" maximal 5 % der Jahresstunden (Anlage 3). Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen maximal 4 % der Jahresstunden (Anlage 5).

Der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden wird 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."

Einschränkungen der geplanten baulichen Entwicklung sind daher aus Immissionstechnischer Sicht nicht zu erwarten.

4.9 Biotopbewertung, Eingriffsbilanzierung, Ersatzmaßnahmen

Durch die Bauleitplanung wird die Umwandlung ackerbaulich genutzter Flächen in Bauflächen mit Verkehrsflächen ermöglicht. Dabei handelt es sich um Bereiche von relativer geringer Bedeutung für die lokale Flora und Fauna. Im nahen Umfeld finden sich linienhaft Einzelbäume, kleinere Siedlungsgehölze, Straßen und Wohnhäuser sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Die Bereiche sind ebenso wie die Wechselbeziehungen durch die bestehende Nutzungsstruktur und die daraus ableitbare Vorbelastung innerhalb des Geltungsbereiches nur von geringer Bedeutung, so dass auf eine eingehende Betrachtung verzichtet werden kann.

Die Wallhecke (WH ELWH-01814 Wallhecke gem. Wallheckenkartierung Landkreis Emsland – Baumreihe auf Wall) wird laut Bebauungskonzept vom 05.01.2026 von einer

Bebauung freigehalten und der Bereich als Fläche für die „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Eine Überplanung, Beseitigung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Wallhecke als geschützter Biotop erfolgt nicht.

Für die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes werden die unter Nr. 3.1 aufgeführten städtebaulichen Daten zugrunde gelegt. Die Bestandssituation kann wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
AS Ackerfläche	32.266	1	32.266	
Fläche Bereich Wegekreuz	43	2	86	Landschaftsbild
WH - Wallhecke	765	5	3.825	Landschaftsbild
An das Plangebiet angrenzend:				
Wohngebiet mit Einzelhäusern	bleibt erhalten			
HB straßenbegleitende Baumreihe im Norden und Osten	bleibt erhalten			Landschaftsbild
Ackerland	bleibt erhalten			
Straßenverkehrsflächen angrenzende Straßen "Falkenring" und "Geeren Straße"	bleibt erhalten			
SUMME	33.074		36.177	

Dem kann folgender Planungssachverhalt gegenübergestellt werden:

Planung/Kompensation:	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert	Bedeutung für
X - gesamt versiegelbare Flächen WA und Straße	18.992	0	0	--
TF - unversiegelte Flächen WA und Planstraße	11.161	1	11.161	--
Fläche Erhaltungsbereich (Wegekreuz)	43	2	86	Landschaftsbild
Fläche RRB	1.003	1	1.003	--
Grünfläche Räumstreifen	446	3	1.338	--
Fläche für die Erhaltung von Bäumen (Wallhecke)	765	5	3.825	Landschaftsbild
Grünfläche Spielplatz	664	2	1.328	--
SUMME	33.074		18.741	

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	36.177
Flächenwert Kompensation	18.741
Differenz	-17.436

Durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung wird deutlich, dass eine Kompensation auf der Fläche nicht erreicht werden kann und ein Defizit von 17.436 WE verbleibt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Für die erforderliche Kompensation schlägt die Gemeinde Heede als Ersatzmaßnahme vor:

Ersatzmaßnahme 1: Die Gemeinde Heede hat sich durch den Abschluss eines Vertrages über die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen mit dem Eigentümer der Fläche Flurstück 11/39 („Kohlen Moor“; 3.783 m²) der Flur 123 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (Fläche 1; Lage vgl. Anlage 6). Durch die Schaffung einer Streuobstwiese konnten 7.566 Werteinheiten (WE) gewonnen werden. Davon wurden 3.219 WE zur Kompensation eines Defizites einer anderen Bauleitplanung in Anspruch genommen, so dass noch 4.347 WE für dieses anstehende Kompensationserfordernis zur Verfügung stehen.

Ersatzmaßnahme 2: Die Gemeinde Heede hat sich durch den Abschluss eines Vertrages über die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen mit dem Eigentümer der Fläche Flurstück 11/32 („Kohlen Moor“; 2.492 m²) der Flur 123 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (Fläche 3; Lage vgl. Anlage 6). Durch die Schaffung einer Streuobstwiese und Blühwiese konnten 4.984 Werteinheiten (WE) gewonnen werden. Bei Erfolg und guter Pflege der Maßnahme kann nach einer Erfolgskontrolle nach 3-5 Jahren eine weitere WE/m² anerkannt werden. Die Fläche ist für die Anlage einer Streuobstwiese geeignet. Hierfür

sollen ausdrücklich Obstgehölze in der Qualität „Hochstamm“ verwendet werden. Pro gepflanztem Obstbaum können zusätzlich 25 WE anerkannt werden.

Ersatzmaßnahme 3:

Die Gemeinde Heede hat sich durch den Abschluss eines Vertrages über die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen mit dem Eigentümer der Fläche Flurstück 84/4 („Kohlen Moor“; Teilfläche 6.125 m²) der Flur 122 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (Fläche 2; Lage vgl. Anlage 6). Die Fläche kann bei einer Größe von über 6000 m² in Form einer Aufforstung gestaltet und bepflanzt werden. Die Fläche ist mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei die baumartigen Gehölze mehr in der Mitte und die strauchartigen Gehölze mehr am Rande (Gehölzsaum) gesetzt werden sollten. Als strauchartige Gehölze bieten sich die Arten Haselnuss, Holunder, Schlehe, Faulbaum, verschiedene Weidearten (Grauweide, Ohrweide, etc.) u. U. auch Weißdorn an. Als baumartige Gehölze könnten die Arten Stieleiche, Buche, Birke, Eberesche, heim. Traubenkirsche, Vogelkirsche, Esskastanie Verwendung finden. Die Gehölzartenwahl wird i. d. R. auf die Standortbedingungen abgestimmt. Die junge Aufforstung/ Gehölzpflanzung ist nach ihrer Fertigstellung mit einem geeigneten Wildschutzzaun gegen Wildschäden zu schützen. Mit dieser Maßnahme kann auf der Ackerfläche durch die o.g. Aufforstung eine Aufwertung von 2 Werteinheiten erreicht werden, so dass 12.205 Werteinheiten als Ökopunkte generiert werden können.

Fazit: Mit Inanspruchnahme der o.a. Ersatzmaßnahmen 1, 2 und 3 werden insgesamt 21.536 WE zur Verfügung stehen. Damit kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 17.436 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt noch ein Restguthaben von 4.100 WE für weitere Kompensationsverpflichtungen.

4.10 Land- und Forstwirtschaft

Die **Belange der Landwirtschaft** werden insofern berührt, als eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche beansprucht und umgewandelt werden kann. Da jedoch die Verfügbarkeit gegeben ist, sind keine Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten. Gutachterlich (vgl. Anlage 3) wird ausgeführt, dass mögliche Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht berücksichtigt wurden. *„Aus Sicht der umliegenden Betriebe sind bereits anderweitige Wohngebiete bzw. Wohnbebauung vorgelagert oder in etwa gleicher Entfernung zu den jeweiligen Plangebietten. 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.“*

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

Belange der Forstwirtschaft: Durch das geplante Vorhaben sind im Plangebiet Waldflächen nicht betroffen. Diese liegen außerhalb des Planbereichs. Es befindet sich eine Wallhecke innerhalb des Plangebietes, die jedoch erhalten werden soll. Im Osten ist eine lückige Baumreihe entlang der „Geeren Straße“ vorhanden, die jedoch von dieser

Planung nicht tangiert wird. Ansonsten werden Forstwirtschaftliche Belange nicht berührt, da keine forstlich genutzten Waldflächen umgewandelt oder beansprucht werden.

4.11 Technischer Umweltschutz

Lärmschutz

Das Plangebiet befindet sich südlich der Gemeindestraße „Falkenring“. Im Osten verläuft die „Geeren Straße“. Hierbei handelt es sich um gemeindeeigene Straßen, die hauptsächlich der Erschließung bestehender Wohngebiete sowie der Erreichung der landwirtschaftlichen Ackerflächen dienen.

In diesen Bereichen sind aufgrund der bestehenden Wohnbebauung und der untergeordneten Bedeutung eher geringe innerörtliche Höchstgeschwindigkeiten zu erwarten. Aufgrund der zu erwartenden geringen Geschwindigkeiten und des geringen Verkehrsaufkommens (die Haupteinschließung für den Ortskern von Heede verläuft über die weiter östlich gelegene „Dörpener Straße“) sind keine unzulässigen Immissionen und keine unzulässigen Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten zu erwarten. Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dies auch vor dem Hintergrund, dass es aus den bestehenden Wohnquartieren keinerlei Beschwerden wegen einer möglichen Lärmbelästigung gegeben hat.

Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich 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, das ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung anzuwenden.

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, Wärmepumpen, 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.

Diese Bauleitplanung trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.04.2025 (Kurzfassung) zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität

sind nur sehr vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch kritische Werte bzw. Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen.

Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird dort ein mittlerer Gley- Podsol beschrieben. Gley-Podsol zeichnet sich aus durch ein geringes bis mittleres Ertragspotential, ein geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen und eine Auswaschungsgefährdung gegenüber Nähr- und Schadstoffen. Er ist beregnungsbedürftig, besitzt eine gute Durchlüftung und Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie eine geringe bis mittlere Pufferkapazität. Weiterhin ist er weniger verdichtungsempfindlich und erosionsgefährdet durch Wind. Das Plangebiet liegt außerhalb von „Suchräume für schutzwürdige Böden“.

Erlaubnisse gem. § 7 BbergG, alte Rechte, Bewilligungen gem. § 8 BbergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten sind nach entsprechender Recherche (<https://nibis.lbeg.de>) für das Plangebiet nicht ersichtlich. Laut Nibis-Kartenserver wird die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung für das Plangebiet als gering beschrieben. Die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als gering eingestuft.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen,

Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

- Vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.

5. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 (BauGB) zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Gemeinde Heede

26892 Heede, den 21.07.2026