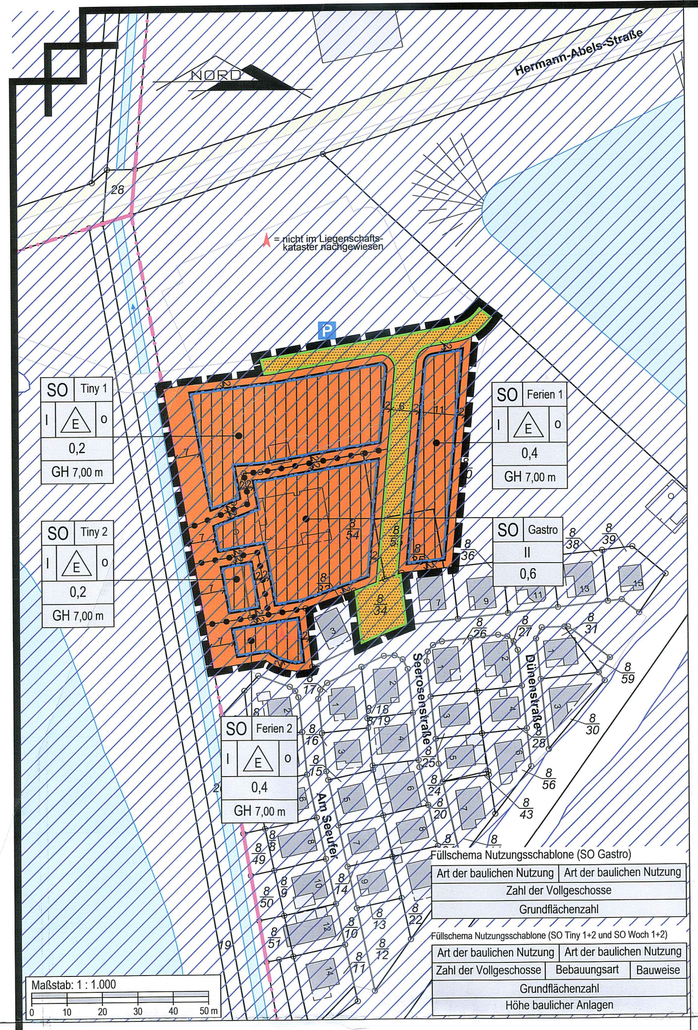


Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)**

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Gastro" (§ 10 BauNVO): Innerhalb des Sondergebietes das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Gastro" (Gastronomie / Ferienwohnungen), sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
1. Gastronomiebetriebe und dazugehörige Nebenanlagen
2. Maximal 2 Ferienwohnungen
3. Maximal 1 Wohnung für Betriebsinhaber- / Betriebsleiter.

1.2 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Ferienhausgebiet" (§ 10 BauNVO): Im Sondergebiet „Ferien 1" (Ferienhausgebiet 1) sind maximal 5 Ferienhäuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig. Im Sondergebiet „Ferien 2" (Ferienhausgebiet 2) ist maximal 1 Ferienhaus (=Einzelhaus) mit höchstens einer Wohnung zulässig. Das dauerhafte Wohnen ist nicht zulässig.

1.3 Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Tiny-Wochenendhausgebiet" (§ 10 BauNVO): Im Sondergebiet „Tiny 1" (Tiny-Wochenendhausgebiet 1) sind maximal 10 Tiny Häuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig. Im Sondergebiet „Tiny 2" (Tiny-Wochenendhausgebiet 2) sind maximal 2 Tiny Häuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig. Das dauerhafte Wohnen ist nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)**

2.1 Im Sondergebiet "Gastro" beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.2 Im Sondergebiet "Ferien 1" und "Ferien 2" beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

2.3 In den Sondergebieten "Tiny 1" und "Tiny 2" beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,2. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**
In den Sondergebieten "Ferien 1" und "Ferien 2" und in den Sondergebieten "Tiny 1" und "Tiny 2" darf die größte Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von Oberfläche fertig ausgebauter Erschließungsstraßen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, nicht mehr als 7,00 m betragen. Schornsteine, Antennen, Fahnenmasten usw. bleiben hiervon unberührt.

4. **Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO)**
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 zulässig.

5. **Grundstücksentwässerung**
Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

6. **Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)**
Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

7. **Lagerung wassergefährdender Stoffe:** Die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie die Errichtung und der Betrieb von Heizölverbraucheranlagen sind unterhalb der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht zulässig.

8. **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.

9. **Heizölverbrauchsanlagen 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.

10. **Aufenthaltsräume in Kellergeschossen:** Räume 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.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Heede diesen Bebauungsplan Nr. 11 "Naherholungsgebiet Heeder See", 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung in der Sitzung am 23.03.2026 als Satzung beschlossen.

Heede, den 23.03.2026

Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Heede, den 23.03.2026

Der Bürgermeister

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab: 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Osnabrück -Meppen ©2025

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

Auftragsnummer: 250733

Gemarkung: Heede **Flur:** 125

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.07.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich

Dörpen, den 07.07.2026

ÖbVI Haarmann, Dörpen
(Amtliche Vermessungsstelle)

(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

SO — Sondergebiete die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

SO Gastro — Gastronomie / Ferienwohnungen

SO Ferien 1 u. 2 — Ferienhausgebiet

SO Tiny 1 u. 2 — Tiny-Wochenendhausgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
GH 7,00 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise
E — Einzelhäuser
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegen über Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

Risikogebiet (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes

Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

1. **Außerkrafttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See", rechtswirksam seit dem 27.10.1992 und der Bebauungsplan Nr. 11 "Naherholungsgebiet Heeder See", 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 26.07.1994 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planaufstellung liegen.
2. **Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der 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. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
4. **Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen):** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
5. **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.
6. **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.
7. **Artenschutz:** Die Baufläche nvorbereitungen 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 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.
8. **Denkmalschutz, Archäologie:** 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
9. **Ordnungswidrigkeiten:** 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.
10. **Emissionen:** Von der B 401 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
11. **Hochwasserrisiko / Hochwasserangepasste Bauweise:** Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. 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 HQextrem ~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). 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.

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung · Erschließungsplanung · Landschaftsplanung · Freiraumplanung · Projektmanagement
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Haren (Ems), den 23.03.2026

Planverfasser

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 07.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurfsbegründung haben vom 12.12.2025 bis 20.01.2026 (einschl.) gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Heede, den 23.03.2026

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.03.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Heede, den 23.03.2026

Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 31.07.2026 im Amtsblatt Nr. 31 des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit am 31.07.2026 in Kraft getreten.

Heede, den 31.07.2026

Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB i. V. m. § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Heede, den ___.___._____

Bürgermeister

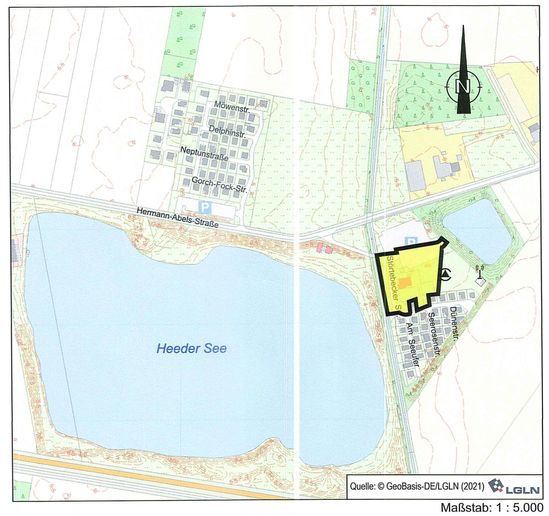
Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen - Landkreis Emsland

Bebauungsplan Nr. 11

"Naherholungsgebiet Heeder See", 3. Änderung

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB



Maßstab: 1 : 5.000

Urschrift

Stand: 23.03.2026

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:
THOMAS HONNIGFORT
Bauleitplanung ▪ Erschließungsplanung ▪ Landschaftsplanung
Freiraumplanung ▪ Projektmanagement