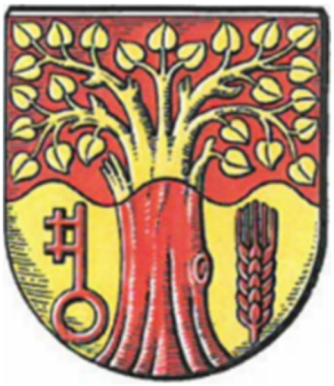


Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45

„ZUM SONNENKAMP“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

Stand: **Vor**Entwurf

(Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Fassung vom: 26.10.2026

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems

Inhalt

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 4
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN 5
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG 6
3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte 6
3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans 7
3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen 7
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen 7
3.2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) 7
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Emsland 7
3.2.1.4 Flächennutzungsplan 8
3.2.1.5 Schutzgebiete 8
3.2.1.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001) 8
3.2.1.7 Landschaftsplan 8
3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG) 8
3.2.2 Art der baulichen Nutzung 10
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen 10
3.2.4 Textliche Festsetzung 11
3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 84 NBauO) 13
3.2.6 Hinweise 14
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 15
4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung 15
4.1.1 Immissionen 16
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen 16
4.1.1.2 Lärm 17
4.1.1.3 Schadstoffe 17
4.1.2 Altlasten 17
4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes 17
4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege 18
4.4 Belange der Ver- und Entsorgung 18
4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes 20
4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz 21
4.7.1 Lärmschutz 21
4.7.2 Klimaschutz 21
4.7.3 Luftschadstoffe 21
4.7.4 Bodenschutz 22
4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft 23
4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 24
4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne 24
4.11 Belange des Verkehrs 24
4.12 Sonstige Belange und Hinweise 24
5. UMWELTBERICHT 25
5.1 Einleitung 25
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 25
5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 25
5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung 26
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 26
5.2.1.1 Untersuchungsgebiet 26
5.2.1.2 Fläche 27
5.2.1.3 Boden 27
5.2.1.4 Wasser 27
5.2.1.4.1 Grundwasser 27
5.2.1.4.2 Oberflächengewässer 28
5.2.1.4.3 Überschwemmungsgebiet 28
5.2.1.5 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt 29
5.2.1.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz 30
5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild 30
5.2.1.8 Schutzgebiete 30

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen 31
5.2.1.10 Altlasten 31
5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe 31
5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete 31
5.2.1.13 Klima/Luft 31
5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 32
5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 32
5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten 32
5.2.3.2 Fläche 32
5.2.3.3 Boden 32
5.2.3.4 Wasser 33
5.2.3.5 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs 33
5.2.3.6 Pflanzen, Tiere, Artenschutz 34
5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild 35
5.2.3.8 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen 35
5.2.3.9 Art und Menge erzeugter Abfälle 35
5.2.3.10 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe 35
5.2.3.11 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete 37
5.2.3.12 Klima/Luft 37
5.2.3.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe 38
5.2.3.14 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB) 38
5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 38
5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 42
5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben 42
5.6 Zusätzliche Angaben 42
5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren 42
5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans 42
5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 43
5.6.4 Quellenangaben 44
6. VERFAHRENSVERMERKE 45
7. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG 45
8. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK 47

Anlagen:

Anlage 1) Erschließungskonzept / Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“

Anlage 2) 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 3) Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 13.12.2022

Anlage 4) „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „146. Änderung des Flächennutzungsplanes“ in Heede (Emsland) - Potenzialanalyse - regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 08.10.2025

Anlage 5) Übersicht Lage der Ersatzmaßnahme

Anlage 6) Entwässerungskonzept BPl 45 Sonnenkamp Heede

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

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.

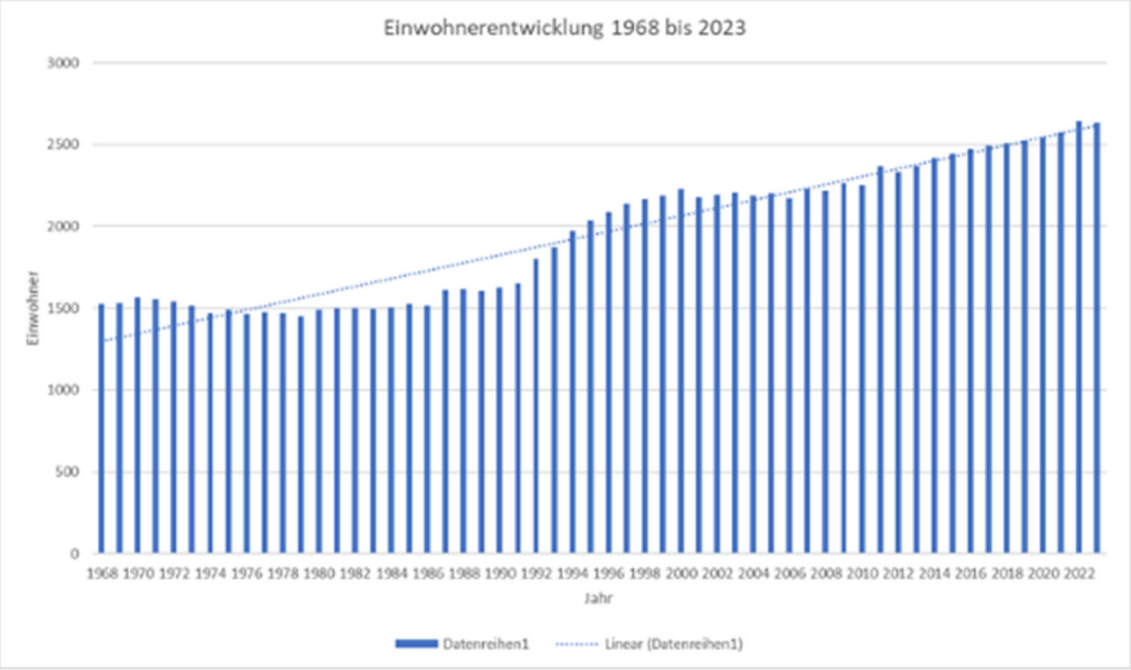
Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 33.076 m².

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.

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.

Obwohl 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.

Die Gemeinde Heede hat Alternativen für die wohnbauliche Entwicklung geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) hinderlich für weitere Überlegungen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich das nun vorgesehene Plangebiet als machbar, sinnvoll und umsetzbar herausgestellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperre“ oder eines „Versiegelungsverbotes“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung eines Baugebietes in Verlängerung der vorhandenen Wohnbebauung kommt die Gemeinde Heede dem bedarfsgerechten Planungserfordernis nach. Es wurde keine Möglichkeit gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

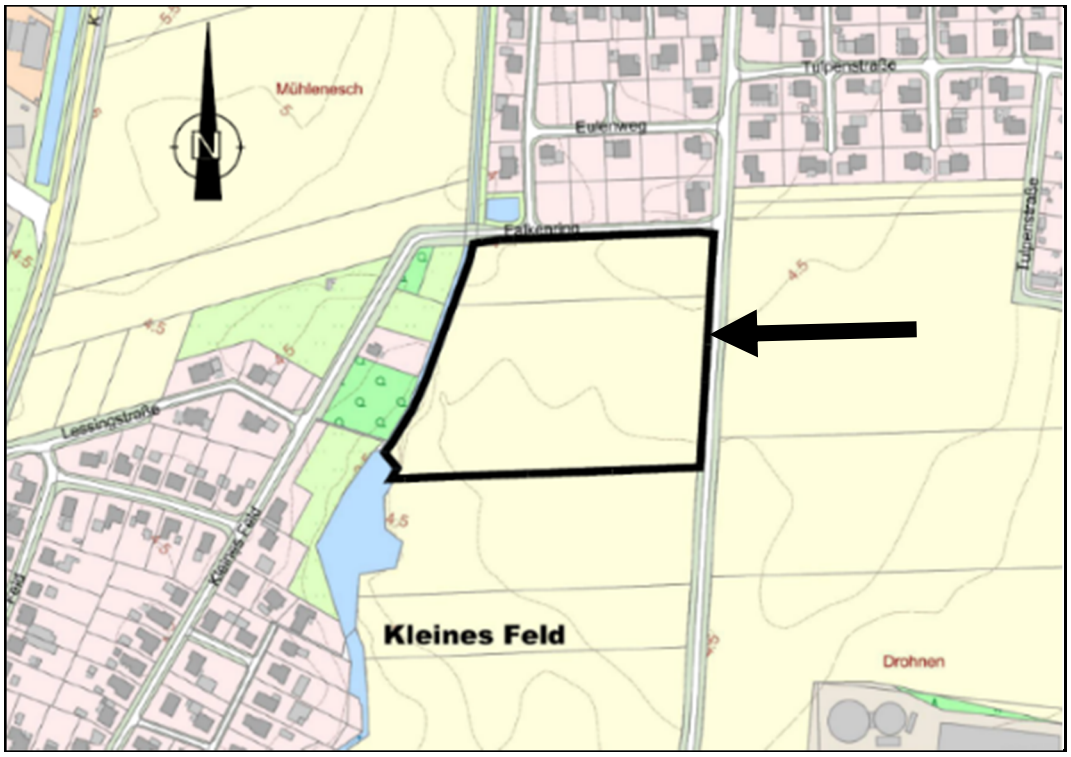
Die jetzt angestrebte nachhaltige Baulandentwicklung ist auch vor dem Hintergrund eines wirtschaftlich sinnvollen Erschließungskonzeptes städtebaulich sinnvoll, konsequent und nachvollziehbar.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

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 3,3076 ha großen Geltungsbereichs im Südwesten des Ortskerns von Heede werden größtenteils ackerbaulich genutzt (ca. 3,2268 ha). Im Norden an der Straße „Falkenring“ befindet sich eine Fläche mit einem Wegekreuz (ca. 43 m²) und im Osten befindet sich eine Wallhecke (ca. 765 m²). 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.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m²	anteilig %
1.	**Geltungsbereich Gesamtfläche**	**33.076**	100%
2.	**WA-1 - Allgemeines Wohngebiet**	**22.263**	67,31%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	17.451	
	überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50%Überschreitung = 0,6	13.358	
	WA-2 - Allgemeines Wohngebiet	**2.220**	6,71%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.921	
	überbaubar bei GRZ 0,5 plus 50%Überschreitung = 0,75	1.665	
	Verkehrsflächen	**5.672**	17,15%
	davon Fuß-/Radweg	84	
	Grünfläche (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 WA**	**15.023**	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	9.460	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	**3.970**	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	1.702	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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)

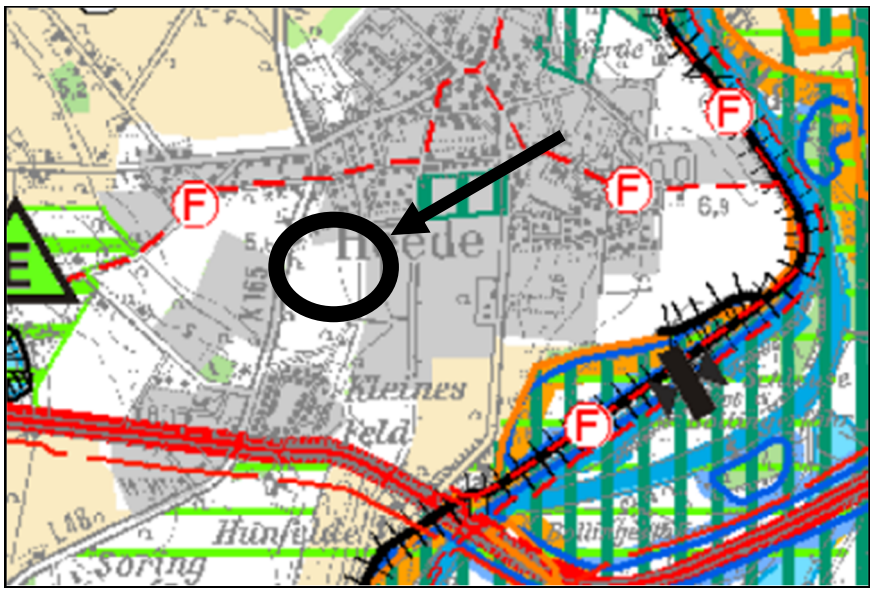
3.2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP)

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 siedlungsnahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden*.“

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es, entsprechend der konkreten örtlichen Nachfrage und des Bedarfs, Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Gemeinde Heede folgt damit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LROP. Das LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm 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.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan

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

3.2.1.5 Schutzgebiete

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. 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.

3.2.1.6 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.

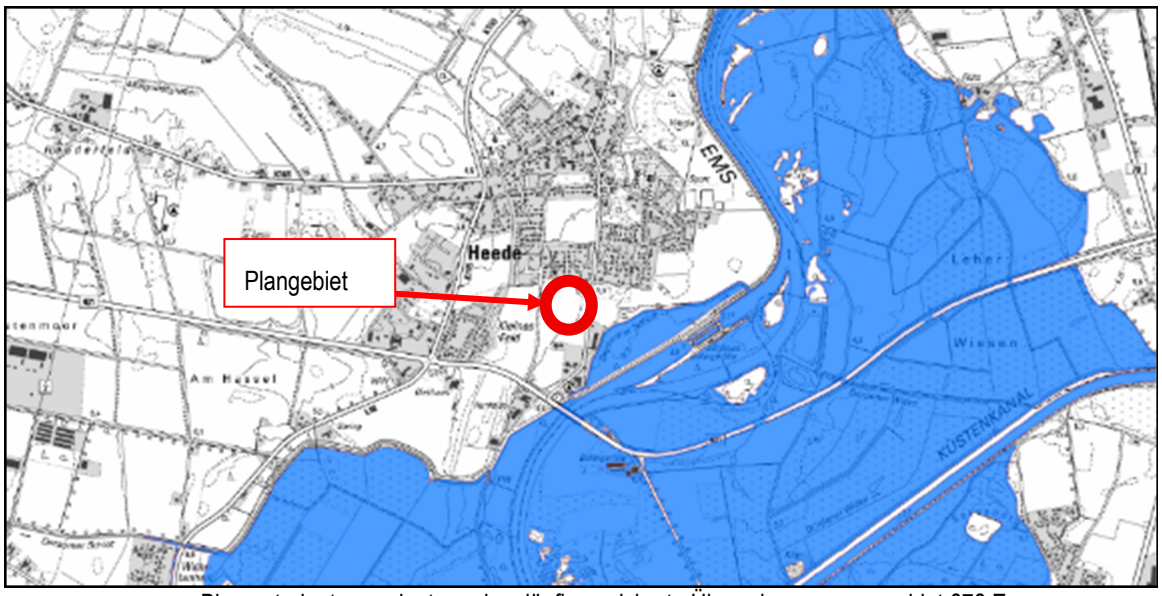
3.2.1.7 Landschaftsplan

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

3.2.1.8 Überschwemmungsgebiet / Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

a) Überschwemmungsgebiet

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

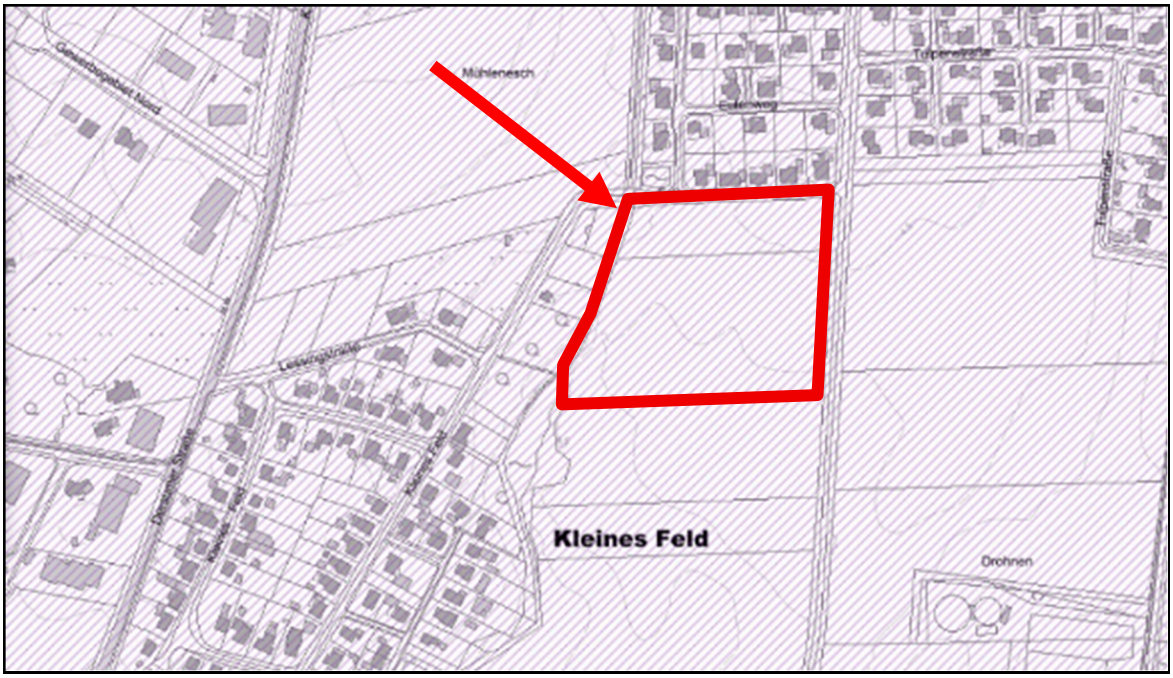


Blau unterlegt verordnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet 678 Ems
(Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover)

b) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

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 HWext ~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 Menschen, 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 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.

Der Geltungsbereich muss jedoch nicht zwingend pauschal auf den Wert des extremen Hochwassers (HQextrem) aufgehöht werden. In einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG gilt im Gegensatz zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78 WHG) kein striktes gesetzliches Bauverbot. Es greift stattdessen ein erhöhtes bauleitplanerisches Abwägungsgebot.

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 1,5-2 m (Bestandsgeländehöhen um 4,50 mNHN; HW_{extrem} bei 6,56 mNHN) ist vor diesem Hintergrund städtebaulich, ökologisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, da es zu einer inselartigen Herausstellung des Baugebietes führt und damit das Orts- und Landschaftsbild deutlich beeinflusst. Weiterhin würde eine solche Aufhöhung im Extremfall das Wasser lediglich auf benachbarte Grundstücke und Flächen verdrängen, was wiederum der Schadensvermeidung widerspricht. Da das gesamte Gemeindegebiet im Risikogebiet liegt, stehen der Gemeinde keine alternativen, hochwasserfreien Flächen für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Der Bebauungsplan sieht in Bezug auf das Risikogebiet folgende Maßnahmen zur Sicherung einer hochwasserangepassten Bauweise vor:

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

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

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. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Im WA-1-Gebiet sind 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.

Mit diesen Festsetzungen soll der gewollte Wohncharakter dieses Gebietes gesichert und eine Einbindung an die bestehende Struktur der angrenzenden Wohnquartiere erreicht werden. Weiterhin soll gezielt auch die Möglichkeit zum Mietwohnungsbau geschaffen werden, um jungen Leute und Menschen, die ihr Wohnhaus zugunsten einer kleineren Wohneinheit aufgeben wollen, eine Alternative anbieten zu können. 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) im WA-1 von 0,4 und im WA-2 von 0,5 mit einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind Gebäude mit höchstens II Vollgeschossen, um auch verschiedene Hausformen zu ermöglichen. Weiterhin werden für beide Wohngebiete 1 und 2 Sockelhöhe (0,50 m), Traufhöhe (3,50-8,00 m) und Gebäudehöhe (9,00 m) als Höchstmaß festgesetzt.

Die Erhöhung der GRZ im WA-2 ist städtebaulich erforderlich, um im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten. Durch die höhere Ausnutzung wird eine weitere Zersiedelung im Außenbereich vermieden. Das konkrete städtebauliche Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum. Aufgrund der geplanten und

städtebaulich gewollten höheren Ausnutzung der Fläche mit Wohnraum ist das Planungsziel mit einer GRZ von 0,4 wirtschaftlich und räumlich nicht umsetzbar. Vor allem soll sichergestellt werden, dass ausreichend Abstellplätze auf den Grundstücken vorgehalten werden können, um das Parken an Straßenrändern zu unterbinden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben vollumfänglich gewahrt. Durch die gleichzeitige Festsetzung von maximal II Vollgeschossen, verbindlichen Baugrenzen und den gesetzlich vorgeschriebenen Abständen zwischen den Gebäuden wird sichergestellt, dass die Abstände zwischen den Gebäuden ausreichend dimensioniert sind. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohngebäude sowie der privaten Freiflächen ist damit gegeben. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und das Ortsbild sind im Kontext mit der Umgebungsnutzung und der vorhandenen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Bezugspunkt: Die aktuelle Geländerhöhe im Geltungsbereich liegt etwa zwischen 4,0 und 5,0 mNHN. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWExtrem ~6,56 m ü. NHN. Bei Festlegung des Bezugspunktes auf diesen HWExtrem-Wert müsste das Baugebiet um mindestens 1,5-2,5 m aufgehöht werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben würde und städtebaulich nicht mehr vertretbar wäre. Auch die Erschließung würde deutlich erschwert werden und sich wesentlich verteuern. Das wiederum würde zu erheblich teureren Grundstückspreisen führen und eine Vermarktung einschränken bzw. eine Nichtvermarktungsfähigkeit im Raume stehen. Daher und bezugnehmend auf die Ausführungen unter Punkt 3.2.1.8 b wird der Höhenbezugspunkt auf 4,80 mNHN festgesetzt.

Mit der Festlegung des Höhenbezugspunktes im Allgemeinen Wohngebiet 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 höhenbetreffende einheitliche Gestaltung sicherzustellen und die Einbindung der Gebäude in die Landschaft zu erleichtern. 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.

Die nachfolgenden Festsetzungen orientieren sich zu einem Teil an dem Grundsatzbeschluss des Rates der Gemeinde Heede zu diesem Bebauungsplan Nr. 45 vom 07.07.2025 und vom 27.03.2023. Sie sind hier entsprechend aufgenommen worden.

1.1 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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.

Begründung: Diese textlichen Festsetzungen erfolgen zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Heede war und ist die Schaffung eines Wohngebietes am nördlichen Rand eines bestehenden Wohnquartiers. Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem Allgemeinen Wohngebiet soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten der Gemeinde Heede wider, die neben dem klassischen Einfamilienhausbau auch in begrenztem Umfang Mietwohnungsbau zulassen will, aber die Entstehung von zu großen Mehrfamilienhäusern in diesem ländlich geprägten Bereich und damit Ansätze zu einer unerwünschten städtischen Entwicklung einer überbordenden Mehrfamilienhausbebauung vermeiden möchte.

1.2 Wohnungen im III.Geschoss / Dachgeschoss: In den WA-Gebieten sind im III.Geschoss / Dachgeschoss Wohnungen bzw. Wohnräume zum dauernden Aufenthalt nicht zulässig.

Begründung: Mit dieser textlichen Festsetzung soll eine wohnbauliche Nutzung im Dach- oder dritten Obergeschoß verhindert werden. Durch den Ausschluss von eigenständigen Wohnungen im obersten Geschoss wird die maximale Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude (gekoppelt mit Festsetzungen wie „maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus“) effektiv gedeckelt. Das Verbot sorgt dafür, dass das

Dachgeschoss optisch ein untergeordnetes Dach bleibt und das Gebäude nicht wie ein wuchtiges, dreigeschossiges Mietshaus wirkt.

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.

Begründung: Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):

a) **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. 1.5) liegen.
b) **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. 1.5).
c) **Traufhöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): In den WA-Gebieten muss die Traufhöhe der Gebäude, gemessen ab dem Höhenbezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 1.5) bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, zwischen 3,5 m und 8,0 m betragen.

1.5 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist 4,80 mNHN.

Begründung: Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung der Gebäude 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.

Durch die Festlegung des Bezugspunktes wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen.

Die aktuelle Geländerhöhe im Geltungsbereich liegt etwa zwischen 4,0 und 5,0 mNHN. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWExtrem ~6,56 m ü. NHN. Bei Festlegung des Bezugspunktes auf diesen HWExtrem-Wert müsste das Baugebiet um mindestens 1,5-2,5 m aufgehöht werden, was erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben würde und städtebaulich nicht mehr vertretbar wäre. Auch die Erschließung würde deutlich erschwert werden und sich wesentlich verteuern. Das wiederum würde zu erheblich teureren Grundstückspreisen führen und eine Vermarktung einschränken bzw. eine Nichtvermarktungsfähigkeit im Raume stehen. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen bauliche Anlagen in Bezug so errichtet werden, dass sie dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepasst sind, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Da eine wirtschaftliche Zumutbarkeit in diesem Fall nicht darstellbar ist, wird der Höhenbezugspunkt auch unter Berücksichtigung der unter Punkt 3.2.1.8 b angeführten Argumentation auf 4,80 mNHN festgesetzt.

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

1.7 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.

1.8 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.

1.9 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.

Begründung: Der Geltungsbereich liegt in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG). 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.

Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) müssen Gemeinden bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans in diesen Risikogebieten den Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden insbesondere in der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigen. Das WHG schreibt der Kommune jedoch nicht zwingend vor, wie sie das umsetzt. Die Gemeinde entscheidet im Rahmen ihres planerischen Ermessens, welche Schutzmaßnahmen sie festsetzt. Sie kann den Höchstwasserstand als Bezugshöhe wählen, muss es aber nicht. Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan nach § 9 BauGB sind die Pflicht zu einer hochwasserangepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. wasserundurchlässiger Keller, Ausschluss von Heizölverbrauchsanlagen, Untersagung von Wohnräumen in Kellergeschossen) und die Festlegung einer Mindesthöhe für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bezogen auf Normalhöhennull – NHN. Die vorgenannten Festsetzungen dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

3.2.5 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (gemäß § 84 NBauO)

2.1 Außenwandgestaltung: Die Hauptflächen der Außenwände der Hauptgebäude sind als Verblendmauerwerk oder Putz herzustellen. Teilflächen der Fassade aus unbehandeltem oder farbig behandeltem Holz sind zulässig, sofern sie insgesamt nicht mehr als 30 % der Fassadenansicht einnehmen. Außenwände in sichtbarer Holzbauweise (Außenwände aus Holz) sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, baulichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen.

Begründung: Diese Vorgabe resultiert aus dem Beschluss des Rates der Gemeinde Heede, der aus Gründen des Orterscheinungsbildes äußerlich als solche erkennbaren Holzhäuser in diesem Baugebiet ausschließt.

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.

Begründung: Durch das Auslegen von dichtem Geotextilvlies (oft mit Folien kombiniert) und das Aufschütten von Kies, Schotter oder Feinsplitt wird der Boden darunter massiv verdichtet und luft- sowie wasserdicht abgeriegelt. Der Boden verliert dadurch seine natürliche Funktion als lebendiger Organismus, Wasserspeicher und Filter. Rechtlich werden diese Flächen daher wie teil- oder vollversiegelte Befestigungen (analog zu Pflasterungen oder Terrassen) behandelt. Gemäß § 9 Abs. 2 Niedersächsische Bauordnung müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Dieser Vorgabe folgt die obige Festsetzung.

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 oberflächig 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: Hiermit soll eine Überlastung der Versickerungsflächen in Straßenseitenräumen vermieden und das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

3.2.6 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. 5 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.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende 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 der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne
4.11 Belange des Verkehrs
4.12 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

Dem Erfordernis und damit der Sicherung und Entwicklung eines Wohngebietes wird entsprochen. Insbesondere werden die Belange von Familien, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Heede sowie die Konsequenzen der Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt. Die Anforderungen sollen auch die Belange an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie

die Bevölkerungsstruktur berücksichtigen. Dieser Anforderung wird mit der beabsichtigten Entwicklung eines Wohngebietes nachgekommen.
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 erreicht werden kann. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heede wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 Landwirtschaftliche 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 2). 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 4). 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.

4.1.1.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortskerns von Heede, südlich der Gemeindestraße „Falkenring“ und westlich der gemeindeeigenen „Geeren Straße“. 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 Haupterschließung 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.

4.1.1.3 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. Unzulässige Schadstoffemissionen aus den gewerblichen Betrieben sind nicht zu erwarten bzw. derzeit nicht zu beschreiben. Nachbarschaftliche Risiken sind nicht zu beschreiben. Emittierende Gewerbe- oder Industriebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die vom geringen Kfz-Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht unzulässig 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 potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländenutzungen 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 sind keine Altlasten bekannt.

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.

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 ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht. Der Einbindung der zukünftigen Bauflächen in das Landschaftsbild kann durch die Neuschaffung von Gehölzstrukturen sowie aufwertende Eingrünungen mit heimischen Gehölzen auf den Baugrundstücken Rechnung getragen werden. Durch die Anbindung an die nördlich angrenzende schon bestehende Bebauung sind die Auswirkungen insbesondere unter dem Gesichtspunkt der umgebenden Grünstrukturen nur als gering einzustufen.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teilt der Landkreis Emsland mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden:

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00001-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00003-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00004-FH Objektbezeichnung: Komplexe Fundstelle (Brandgräberfeld (Vorröm. Eisenzeit) & Kulturschicht (Neolithikum))

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00005-F Objektbezeichnung: Siedlung (Trichterbecherkultur)

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00010-F Objektbezeichnung: (Scharpen-)Burg (Übergang Spätmittelalter/Frühe Neuzeit)

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00013-F Objektbezeichnung: Niederungsburg (Mittelalter/Neuzeit)

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (überwiegend Eschboden) sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

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).

4.4 Belange der 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).

Gasversorgung: Laut Internetaussagen wird die EWE ab 2023 im Grundsatz auf strombasierte Lösungen in Neubaugebieten setzen, außer die Planung einer Gas-Erschließung ist bereits fortgeschritten. Spätestens ab 2025 ist davon auszugehen, dass in Neubaugebieten vorwiegend strombasierte Lösungen eingesetzt werden.

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.

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

Regen-/Oberflächenwasser: Es ist vorgesehen, anfallendes Regenwasser grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine oberflächennahe Versickerung zu entsorgen, während das auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser über eine Sammelleitung in ein Rückhaltebecken abgeführt werden soll.
Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG, 2026) soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Das Entwässerungskonzept widerspricht nicht wasserrechtlichen, sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften oder wasserwirtschaftlichen Belangen. Die geplante Trassenbreite der Planstraßen ist nur bedingt für eine ausreichende Versickerung geeignet, die nur in den Seitenräumen erfolgen kann. Des Weiteren sind in Wohngebieten Entwässerungsmulden im Straßenseitenraum sehr unterhaltungsintensiv sowie erfahrungsgemäß aufgrund der Nutzung und Unterhaltung durch die Anlieger oft nicht sehr nachhaltig und können dann oftmals kaum noch die vorgesehene Funktion erfüllen. Insofern hält die Gemeinde Heede grundsätzlich an dem geplanten Entwässerungskonzept fest, wonach die Regenmengen von öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt in ein Rückhaltebecken entwässert werden und die privaten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken versickern müssen.
Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens (vgl. Anlage 3), 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 Büro ULPTS Geotechnik aus Bockhorst hat eine Baugrunduntersuchung zum geplanten Baugebiet (B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“; vgl. Anlage 3) erstellt. Zur Versickerung von Oberflächenwasser wurde in dem Gutachten festgestellt: „*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 * 10^{-4} bzw. 1,6 * 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.“* Erforderlichenfalls ist eine Aufhöhung des Geländes erforderlich.
Damit sich der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen 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. Im beiliegenden Entwässerungskonzept (vgl. Anlage 6) wird das Entwässerungskonzept erläutert und dargestellt.
Ein erforderlicher wasserrechtlicher Antrag wird rechtzeitig beim Landkreis Emsland eingereicht.

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 m^3/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 Löschzeit 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.

4.5 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben von Oberboden) erfolgt (gemäß §15 Abs. 1 BNatSchG bzw. den Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes nach § 39 und § 44 Abs. 5 BNatSchG) außerhalb der Brutzeit brütender Vogelarten (Baum-, Hecken- und vor allem Bodenbrüter), d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli. Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gewässern, hier dem Gewässer unmittelbar südwestlich des Plangebietes, haben außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer, d. h. nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. Juli zu erfolgen. Ergeben sich vor und während der Umsetzungsphasen (Erschließungs- bzw. Tief- und Hochbauarbeiten) Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten inkl. ihrer Entwicklungsstadien (Eier, Küken, Jung-/Alttiere) und ihren Fortpflanzungs- und Lebensstätten (Nester, Bruthöhlen etc.), ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der UNB zu suchen.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch den Vergleich der Werteinheiten des IST-Zustandes mit der Planung ein Kompensationsdefizit von 17.437 WE verbleibt.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Für die erforderliche Kompensation sieht 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 5). 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 5). 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 84/6 (Teilfläche 6.125 m²) der Flur 122 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (Fläche 2; Lage vgl. Anlage 5). 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 17.437 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt noch ein Restguthaben von 4.099 WE für weitere Kompensationsverpflichtungen.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 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 Haupterschließung 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.

4.7.2 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, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9.Januar 2026, BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 anzuwenden 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. 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. Erhebliche 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 Festsetzungen 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.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2025 vom 04.05.2026 zufolge werden die Zielwerte für den Bereich der Messstation Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die 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.
Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Randlage durch die vorgesehene Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (https://nibis.lbeg.de) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird in der westlichen Hälfte ein mittlerer Tiefumbruchboden aus 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.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird der Bodentyp mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol beschrieben und liegt im einem „Suchraum für schutzwürdige Böden“. Plaggenesche stellen aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung (historische Plaggenwirtschaft) und ihrer Standorteigenschaften potenziell ein schutzwürdiges Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie eine wertvolle Bodenfunktion dar. Die Festsetzung des Wohngebietes wird trotz des Konflikts mit dem planerischen Suchraum aus städtebaulichen und bodenschonenden Gründen als abwägungsfehlerfrei und vorrangig eingestuft. Es besteht ein nachgewiesener, dringender Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Heede, der durch Innenentwicklungspotenziale allein nicht gedeckt werden kann. Die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist ein wesentlicher Belang des Gemeinwohls gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Eine Untersuchung alternativer Standorte im Gemeindegebiet hat gezeigt, dass keine gleichermaßen geeigneten Flächen außerhalb von Suchräumen oder mit geringerer Bodenwertigkeit zur Verfügung stehen. Zudem ist der Bereich durch die umliegende Bebauung und bestehende Infrastruktur bereits räumlich vorgeprägt und stellt eine logische, städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar (Vermeidung von Zersiedlung). Der vorliegende Bodentyp (mittlerer Plaggenesch über Podsol) weist im Plangebiet durch die jahrzehntelange, intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eine anthropogene Überprägung auf. Ein stofflicher oder struktureller Schutz der reinen Archivfunktion ist durch diese Vornutzung im konkreten Bereich nur noch eingeschränkt gegeben. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale aufgenommen.
Unter Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange überwiegt das städtebauliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum gegenüber dem vollständigen Erhalt des Bodens in seiner jetzigen Form. Durch die vorgesehenen Verminderungsmaßnahmen und das gezielte Bodenmanagement (vgl. Ausführungen unter Punkt 4.3) wird den Belangen des Bodenschutzes im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

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.

<u>Hinweise Bodenschutz</u>:

- 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 freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotszonen, 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.

4.8 Belange der 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 2) 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 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.*“

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.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem ab Juli 2026 geltenden „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Modernisierung der Wärmeversorgung in Gebäuden* (Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG)“ (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)) werden neue Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. Das neue Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) ersetzt das bisherige Gebäudeenergiegesetz (GEG). Für Gebäudeeigentümer bedeutet dies mehr Planbarkeit und Flexibilität bei der Investition in eine neue Heizung. Wärmepumpen bleiben als effizienteste Technologie auch weiterhin zukunftssicher und werden zudem attraktiv gefördert, der Spielraum für alternative Lösungen wird jedoch erweitert. Schrittweise wird damit weiterhin der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

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

Die Samtgemeinde Dörpen hat 2024 einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen Lärmaktionsplan (28.02.2019) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Dörpen noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Für die innere Erschließung des Wohngebietes sind Planstraßen von den Straßen „Falkenring“ und „Geeren Straße“ ausgehend vorgesehen. Ausreichende Stellplätze sollen auf den jeweiligen Grundstücken vorgehalten werden. Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz kann damit gewährleistet und die verkehrliche Erschließung gesichert werden.

4.12 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. Umweltbericht

5.1 Einleitung

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. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 33.076 m². 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. Grundlage dieser Planung sind der aktuelle Flächennutzungsplan einschließlich der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, in denen der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den voraussichtlichen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung der Planungen auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung erheblich einwirken können. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Heede soll südlich an ein bestehendes Baugebiet angrenzend ein weiteres Baugebiet entwickelt werden. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker) am südwestlichen Rand der Ortslage von Heede. Aufgrund der stetigen Entwicklung und der damit verbundenen aktuell sehr hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, beabsichtigt die Gemeinde Heede die wohnbauliche Entwicklung südlich an die vorhandene Bebauung angrenzend zu erweitern. Ziel ist der Erhalt einer dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Bewohner zu gewinnen.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO getroffen worden, um die Bebauung des Geltungsbereichs mit Wohngebäuden zu ermöglichen. Weiterhin ist aus städtebaulichen Gründen die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt worden. Im WA-1-Gebiet sind 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.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) im WA-1 von 0,4 und im WA-2 von 0,5 mit einer maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 % bei offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. Zulässig sind Gebäude mit höchstens II Vollgeschossen, um auch verschiedene Hausformen zu ermöglichen. Weiterhin werden für beide Wohngebiete 1 und 2 Sockelhöhe (0,50 m), Traufhöhe (3,50-8,00 m) und Gebäudehöhe (9,00 m) als Höchstmaß festgesetzt.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung ein.

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- 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)

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden.

Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen. Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung von Bauflächen in Ortsinnenlage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB zu beachten. Der landespflegerische Planungsbeitrag ist in diesem Umweltbericht integriert.

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

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

5.2.1.1 Untersuchungsgebiet

Die Biotopkartierung umfasst den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in einer Größe von rund 3,3076 ha. Umgebende Flächen wurden einbezogen bzw. mit betrachtet.

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. 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.

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

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.

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

5.2.1.2 Fläche

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. Die Flächen des rund 3,3076 ha großen Geltungsbereichs im Südwesten des Ortskerns von Heede werden größtenteils ackerbaulich genutzt (ca. 3,2268 ha). Im Norden an der Straße „Falkenring“ befindet sich eine Fläche mit einem Wegekreuz (ca. 43 m²) und im Osten befindet sich eine Wallhecke (ca. 765 m²). 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.

5.2.1.3 Boden

Nach bodenkundlichen Aussagen (https://nibis.lbeg.de) liegt der Geltungsbereich innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Talsandniederungen und Urstromtäler und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodentyp wird in der westlichen Hälfte ein mittlerer Tiefumbruchboden aus 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.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird der Bodentyp mittlerer Plaggenesch unterlagert von Podsol beschrieben und liegt im einem „Suchraum für schutzwürdige Böden“. Plaggenesche stellen aufgrund ihrer kulturhistorischen Bedeutung (historische Plaggenwirtschaft) und ihrer Standorteigenschaften potenziell ein schutzwürdiges Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie eine wertvolle Bodenfunktion dar. Die Festsetzung des Wohngebietes wird trotz des Konflikts mit dem planerischen Suchraum aus städtebaulichen und bodenschonenden Gründen als abwägungsfehlerfrei und vorrangig eingestuft. Es besteht ein nachgewiesener, dringender Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde Heede, der durch Innenentwicklungspotenziale allein nicht gedeckt werden kann. Die Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung ist ein wesentlicher Belang des Gemeinwohls gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Eine Untersuchung alternativer Standorte im Gemeindegebiet hat gezeigt, dass keine gleichermaßen geeigneten Flächen außerhalb von Suchräumen oder mit geringerer Bodenwertigkeit zur Verfügung stehen. Zudem ist der Bereich durch die umliegende Bebauung und bestehende Infrastruktur bereits räumlich vorgeprägt und stellt eine logische, städtebaulich sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers dar (Vermeidung von Zersiedlung). Der vorliegende Bodentyp (mittlerer Plaggenesch über Podsol) weist im Plangebiet durch die jahrzehntelange, intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eine anthropogene Überprägung auf. Ein stofflicher oder struktureller Schutz der reinen Archivfunktion ist durch diese Vornutzung im konkreten Bereich nur noch eingeschränkt gegeben. In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zum Schutz vor der Zerstörung weiterer Bodendenkmale aufgenommen.

5.2.1.4 Wasser

5.2.1.4.1 Grundwasser

In der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 3) werden die vorhandenen Grundwasserverhältnisse wie folgt dargestellt:

„… *Grundwasser wurde in Teufen zwischen ca. 1,60 m und 1,90 m unter GOK angeschnitten (Stand 12.12.2022). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandschwankungen 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 * 10-4 bzw. 1,6 * 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.“*

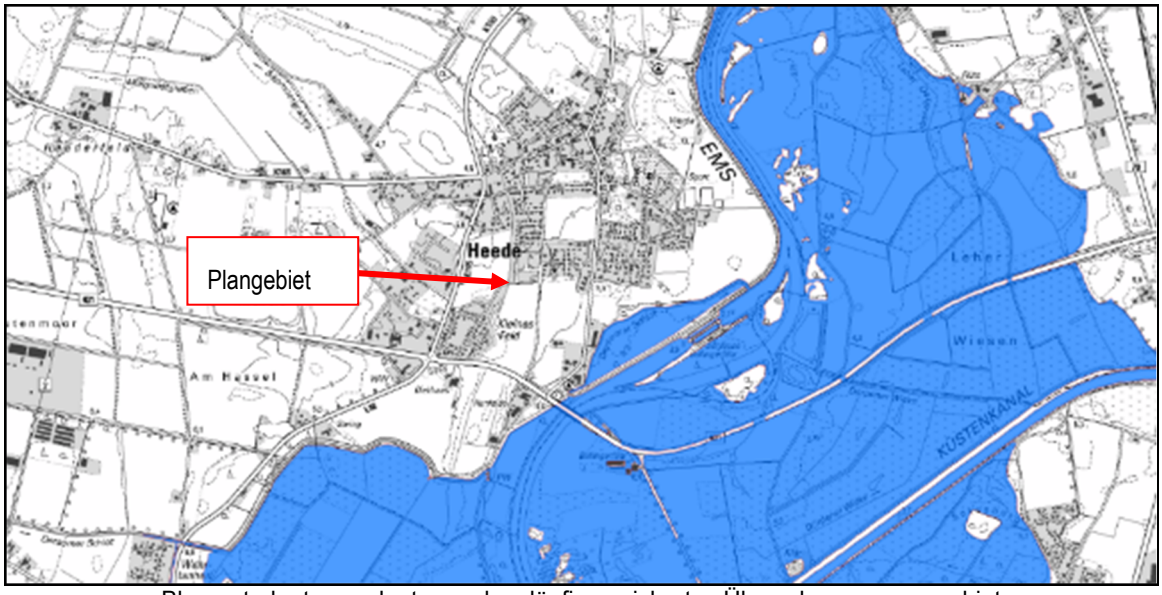
5.2.1.4.2 Oberflächengewässer

Die Flächen des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Entlang der westlichen Grenze verläuft der „Schukenbrockgraben“ und im Norden die Straße „Falkenring“. Bei dem „Schukenbrockgraben“ (Gewässernetz, Gewässerkennzahl 377222; Quelle: numis.niedersachsen.de) handelt es sich um einen lokal bedeutsamen Entwässerungsgraben.

5.2.1.4.3 Überschwemmungsgebiet

a) Überschwemmungsgebiet

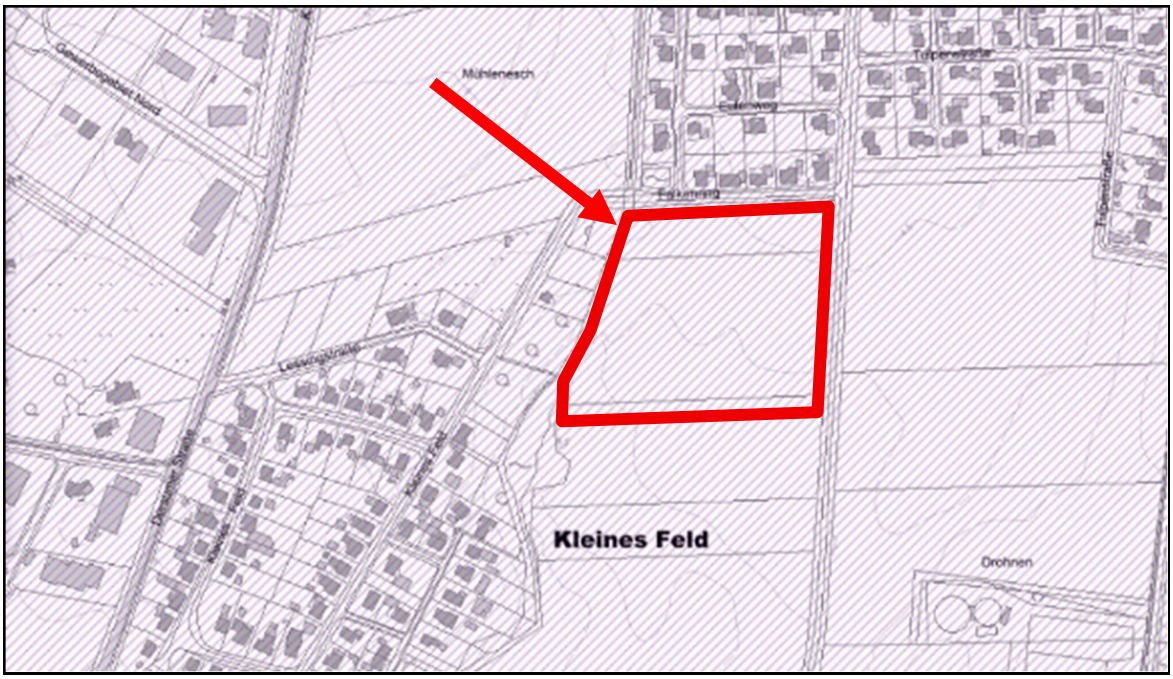
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Risiken sind nicht zu beschreiben. (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)



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

b) Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78 b WHG)

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 HWext ~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).



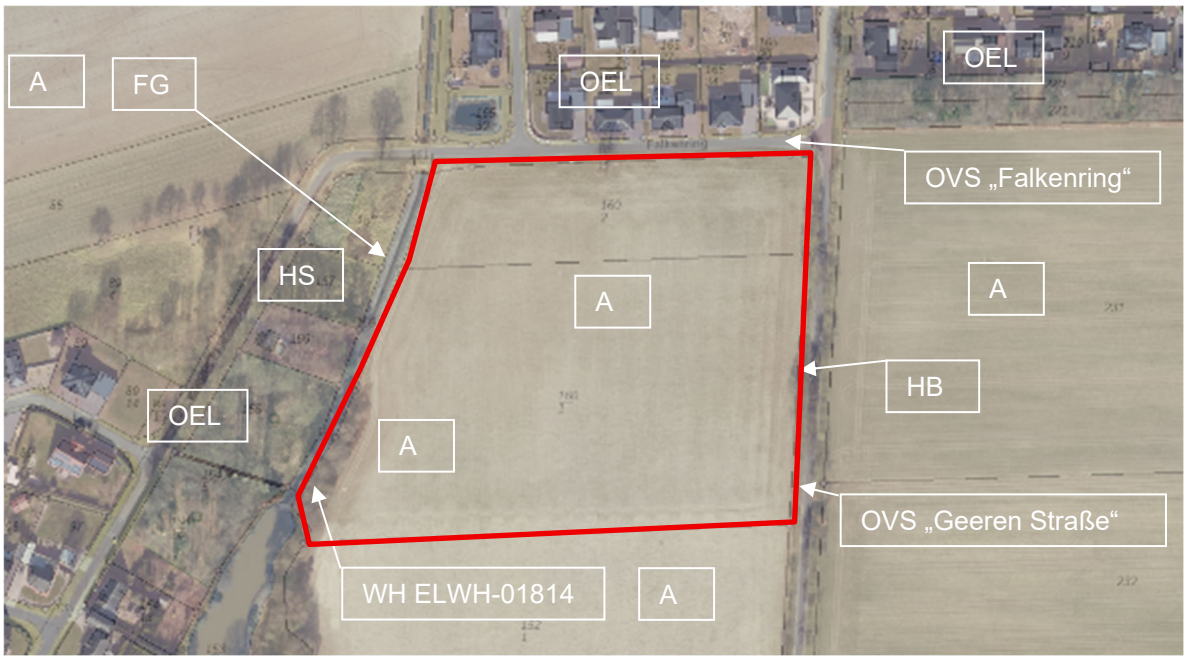
Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

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.

5.2.1.5 Biotopkartierung, Biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme zeigte folgendes Ergebnis (siehe nachfolgendes Luftbild):



Skizzierte Lage des Geltungsbereiches (Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, 2026) „LGLN“

Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend:

A	Ackerfläche
HB	straßenbegleitende Baumreihe Eichen
FG	Graben, hier „Schukenbrockgraben“
OEL	Locker bebautes Einzelhausgebiet
HS	Waldähnliche Gehölzbestände geringer Größe im Siedlungsbereich
OVS	Straßenverkehrsflächen
WH ELWH-01814	Wallhecke gem. Wallheckenkartierung Landkreis Emsland – Baumreihe auf Wall

Besondere Wertigkeiten der natürlichen Gegebenheiten sind für das Plangebiet außer der beschriebenen Wallhecke nicht herauszustellen. Eine Überplanung, Beseitigung oder Beeinträchtigung der vorhandenen Wallhecke als geschützter Biotop ist gem. § 22 Abs. 3 NNatSchG unzulässig. Auf den Umweltkarten des Niedersächsischen Umweltministeriums in Hannover (Interaktive Umweltkarten der Umweltverwaltung: www.umweltkarten-niedersachsen.de) sind für den Geltungsbereich sowie der näheren Umgebung ansonsten keine Darstellungen schützenswerter oder wertvoller Biotope vorhanden. Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Pflanzen konnten nicht festgestellt werden und sind aufgrund der Nutzungsstruktur eher nicht zu erwarten.

5.2.1.6 Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Im Rahmen der 146. Änderung des Flächennutzungsplans wurde für einen westlichen Teil des Geltungsbereichs (am Schuckenbrockgraben) eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen (vgl. Anlage 4). Diese ist, da es sich im Wesentlichen um die Überplanung einer Ackerfläche handelt und die westlich gelegenen Grünbereiche mit der saP erfasst wurden, durchaus übertragbar auf das Gesamtgebiet.

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind die Artenschutzbelange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen, da mit der Erschließung der Flächen als Wohngebiet Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind. Von diesen Eingriffen sind in aller Regel Arten betroffen, die nach § 7 BNatSchG als besonders bzw. streng geschützt gelten. Die vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in Form einer Potenzialanalyse hat die Aufgabe, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das mögliche Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu ermitteln und darzustellen. Für diese Potenzialanalyse werden auf Basis vorhandener Daten aus dem Wirkraum, der Lebensraumausstattung des Gebietes, der allgemeinen Verbreitung der Arten sowie anhand einer einmaligen Begehung das Vorhandensein bestimmter Arten und die Betroffenheit angenommen (Worst-Case-Annahme). Die Potenzialanalyse ist ein gesonderter Fachbeitrag, bei dem ein fest umrissenes Artenspektrum über die allgemeine Eingriffsregelung hinaus einem besonderen Prüfprogramm unterzogen wird. Dabei werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), die durch das Vorhaben erfüllt werden könnten, ermittelt und dargestellt und ggf. die Voraussetzungen für eine Ausnahmeregelung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Als potenziell im UG vorkommende Arten des Anhang IV der FFH-RL ist die Artgruppe der Fledermäuse herauszustellen. Da im Untersuchungsgebiet auch Gehölze auf dem überplanten Flurstück liegen, ist eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die potenziell vorkommenden Fledermausarten, die Baumquartiere (Höhlen, abstehende Borke) beziehen, nicht von vornherein auszuschließen. Besonders sind hier Fransenfledermaus (Myotis nattereri), Braunes Langohr (Plecotus auritus) und Wasserfledermaus (Myotis daubentonii) als potenziell auftretende und Baumquartiere nutzende Arten hervorzuheben.

Die Ackerfläche im Geltungsbereich unterliegt einer intensiven Nutzung ist als Lebensraum eher nicht geeignet. In Abhängigkeit von der Reviergröße können alle Arten im Gebiet vorkommen: Jagdfasan, Schafstelze.

5.2.1.7 Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche umrahmt von einem Wohngebiet, Straßen, Ackerflächen sowie einem westlich gelegenen Graben („Schukenbrockgraben“), einer Wallhecke sowie lockere Baumreihen an den Straßenzügen. Insgesamt betrachtet ist das Landschaftsbild im Planungsraum und der Umgebung aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Straßenzüge deutlich anthropogen vorbelastet und geprägt.

5.2.1.8 Schutzgebiete

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. Auch sind keine für Brut- oder Gastvögel wertvolle Bereiche für das Plangebiet und die Umgebung verzeichnet.

5.2.1.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Der Geltungsbereich 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 Haupterschließung 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.

Die Bundesstraße 401 befindet sich rund 350 m südlich des Plangebietes. Einschränkende oder zu berücksichtigende Immissionen sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Weitere relevante lärmemittierende Quellen sind nicht bekannt. Erschütterungen, Wärme oder Strahlungen sind nicht zu beschreiben. Extern einwirkende Lichtquellen sind nicht relevant oder vorhanden.

5.2.1.10 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt oder vorhanden.

5.2.1.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teilt der Landkreis Emsland mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden:

- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00001-F Objektbezeichnung: Fundstreuung
- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00003-F Objektbezeichnung: Fundstreuung
- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00004-FH Objektbezeichnung: Komplexe Fundstelle (Brandgräberfeld (Vorröm. Eisenzeit) & Kulturschicht (Neolithikum))
- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00005-F Objektbezeichnung: Siedlung (Trichterbecherkultur)
- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00010-F Objektbezeichnung: (Scharpen-)Burg (Übergang Spätmittelalter/Frühe Neuzeit)
- NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00013-F Objektbezeichnung: Niederungsburg (Mittelalter/Neuzeit)

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (überwiegend Eschboden) sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

5.2.1.12 Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Eine Kumulierung von Umweltproblemen mit den Auswirkungen von Vorhaben nächstgelegener Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt und nicht offensichtlich.

5.2.1.13 Klima/Luft

Großklimatisch gesehen befindet sich der Geltungsbereich innerhalb der maritimen Flachlandregion. Der mittlere Jahresniederschlag beträgt ca. 787 mm, die Verdunstung liegt im Mittel bei 579 mm/Jahr. Die klimatische Wasserbilanz weist einen Wasserüberschuss von 204 mm/Jahr auf. Die Lufttemperatur liegt im Jahresdurchschnitt bei ca. 10 °C (mittel). (Quelle: nibis Kartenserver; 1991-2020)

Neben der allgemeinen überregionalen Luftverunreinigung wirken sich lokale Emissionsquellen auf den Zustand der Luft aus. Dies sind sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen. Der Geltungsbereich wird durch die Emissionen der Landwirtschaft und geringfügig durch Kraftfahrzeugverkehr belastet. Einflüsse aus Industrie- oder Gewerbegebieten sind nicht zu beschreiben. Es besteht bereits eine Vorbelastung des Plangebietes.

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.

5.2.2 Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung des aktuellen Status und keiner Umsetzung des geplanten Wohngebietes lässt sich keine wesentliche Beeinträchtigung aber auch keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität prognostizieren. Der Lebensraum der Fauna und Flora würde keine höheren ökologischen Wertigkeiten erlangen. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterliegt weiterhin den schon bestehenden Einflussfaktoren, die mit der Umgebungsnutzung verbunden sind. Spürbare Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Klima, Luft und Boden sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild würde ebenso keinen Änderungen oder Beeinträchtigungen unterliegen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Positive Entwicklungstendenzen aufgrund fachgesetzlicher Vorgaben des Naturschutzes sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. Allerdings kann das städtebauliche Ziel in Bezug auf die vorgesehene nachhaltige Entwicklung nicht mehr an einem sinnvollen Standort umgesetzt werden und würde dadurch in Frage gestellt werden müssen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

5.2.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Planstraße. Abrissarbeiten erfolgen nicht. Baustraßen werden im Zuge der Planumsetzung und Erschließung des Wohngebietes erforderlich.

5.2.3.2 Fläche

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes hat eine Größe von rund 3,3076 ha. Davon sind laut städtebaulichem Konzept ca. 0,5672 ha für die Planstraßen (rund 17%), 0,1003 ha für das RRB, 0,1211 ha für die Grünfläche des Räumstreifens am Graben einschließlich der Wallhecke und 0,0664 ha für die Spielplatzfläche vorgesehen, so dass rund 2,2263 ha für das Allgemeine Wohngebiet verbleiben.

Bei den geplanten Grundflächenzahlen (GRZ) im WA-1 von 0,4 und im WA-2 von 0,5 mit einer maximal zulässigen 50%igen Überschreitung durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Gesamtversiegelung von etwa 1,5 ha möglich.

5.2.3.3 Boden

Beschreibung: Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) umgewidmet und entsprechend der vorgesehenen Nutzung in Wohngebiet umgewandelt.

Baubedingte Auswirkungen: Potenzieller Abtrag sowie Auftrag von Boden für die Herrichtung der einzelnen Baufelder und Schaffung der baulichen Anlagen und Sicherstellung der ordnungsgemäßen Behandlung von Regenwasser. Die bisherigen Funktionen gehen in den versiegelten Bereichen verloren. Der Eintrag von Schadstoffen ist bei ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahme nicht zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen: Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch die Umwandlung in Wohnbauflächen vermindert. Durch die Anlage von offenen Flächenversickerungen und Belassen der Freiflächen als Grünflächen kann ein Teil der Leistungsfähigkeit des Bodens erhalten bleiben. Es kommt zu einer Minderung der Filter- und Pufferfunktion.

Ergebnis: Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Seine Funktion als potenzielle landwirtschaftliche Produktionsfläche geht vollständig verloren. Die anderen Funktionen werden durch die Umwandlung ebenfalls abgewertet.

5.2.3.4 Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Westen grenzt der Entwässerungsgraben „Schukenbrockgraben“ an. Das anfallende Wasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Auswirkungen: Auf der Fläche wird durch die auf den Grundstücksflächen zulässige 40-60%ige Versiegelung die Grundwasserneubildung in diesen Bereichen unterbunden, soweit nicht mit einer dezentralen Versickerung entgegengewirkt wird. Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort und die Offenhaltung der nicht versiegelbaren Fläche können die Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Wasser geringgehalten werden.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt Umweltauswirkungen zu erwarten.

5.2.3.5 Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs

Durch diese Bauleitplanung wird die Umwandlung 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 kleinere Waldflächen, 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 entsprechend dem vorliegenden Bebauungsplan von einer Bebauung freigehalten und 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.

Die Ermittlung des Eingriffssachverhaltes kann unter Zugrundelegung der unter 3.1 aufgeführten städtebaulichen Daten wie folgt dargestellt werden:

Bestand:	**Fläche (m²)**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Bedeutung für**
AS Ackerfläche	32.268	1	32.268	
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	**33.076**		**36.179**	

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich folgender Planungssachverhalt:

Planung/Kompensation:	**Fläche (m²)**	**Wertfaktor**	**Flächenwert**	**Bedeutung für**
X - gesamt versiegelbare Flächen WA und Straße	18.993	0	0	--
TF - unversiegelte Flächen WA und Planstraße	11.162	1	11.162	--
Grünfläche (Wegekreuz)	43	2	86	Landschaftsbild
Fläche RRB	1003	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	**33.076**		**18.742**	

Durch den Vergleich Bestand und Planung ergibt sich folgende Bilanzierung:

Flächenwert Eingriffsbilanzierung	36.179
Flächenwert Kompensation	18.742
Differenz	-17.437

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 17.437 WE verbleibt.

5.2.3.6 Pflanzen, Tiere, Artenschutz

Beschreibung: Die Ackerflächen des Geltungsbereichs haben für lokale sowie geschützte Tierarten nur bedingt und eingeschränkt eine Eignung. Diese bieten für verschiedene Brutvogelarten nur sehr begrenzte Lebensraumstrukturen. Die vorhandene Wallhecke sowie die Gehölzstrukturen im Westen am Graben werden durch Festsetzung dauerhaft gesichert. Die Baumreihen entlang der umgebenden Straßen werden von der Planung nicht tangiert.

Baubedingte Auswirkungen: Es kommt insgesamt betrachtet und unter Zugrundelegung des vorgesehenen Bebauungskonzeptes zu einem Verlust von land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Herstellung der Baufelder (Wohnbebauung, Planstraßen) und dem dafür und für die Versickerung erforderlichen Ab- bzw. Auftrag von Boden. Daher handelt es sich um deutliche Störungen. Ausweichlebensräume sind in der direkten und nahen Umgebung jedoch ausreichend vorhanden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Das Plangebiet stellt für Tierarten auch nach dem Eingriff weiterhin eine potenzielle Jagdfläche dar. Die Plangebietsfläche kann hinsichtlich der Bedeutung für die lokale Fauna insgesamt jedoch als nur bedingt interessant beschrieben werden.

Artenschutz: Zum Artenschutz führt der Biologe im Rahmen der saP (vgl. Anlage 4), die zwar lediglich den ökologisch bedeutsameren Bereich im Westen des Geltungsbereich betrachtet, aber aufgrund der ansonsten intensiven ackerbaulichen Nutzung auf den restlichen Geltungsbereich übertragbar ist, zusammenfassend aus:

„… Tier- und Pflanzenarten, deren Betroffenheit durch das geplante Vorhaben mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, liegen unterhalb der Relevanzschwelle und werden keiner weiteren Prüfung unterzogen. Die Plausibilität dieser Relevanzprüfung wird mithilfe von Verbreitungskarten, dem Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten (THEUNERT 2008a und 2008b) sowie Erfahrungen und Kenntnissen bürointerner Fachgutachter untersucht. Die Ergebnisse der Relevanzprüfung geben unter Berücksichtigung der Potenzialanalyse des UG keine Hinweise auf ein Vorkommen weiterer streng geschützter Arten. …“

Bei der vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die potenziell im Gebiet vorkommenden Brut- und Gastvögel wurde abschließend festgestellt: „*Es wurden im Zuge der Relevanzprüfung keine erheblichen Auswirkungen auf Gastvogelarten gemäß Art. 4 Abs. 1 und 2 der VSch-RL, ermittelt. Entsprechend entfällt eine weitere Prüfung.*“

„Für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie erfolgt ebenfalls in der Regel eine Art-für-Art-Betrachtung. Sind jedoch Bestands- und Betroffenheitssituation bei mehreren Arten ähnlich, können diese zusammenfassend abgehandelt werden (z.B.: Baumquartiere nutzende Fledermausarten).“

Fazit: Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich. Vermeidungsmaßnahmen, die sich aus Konflikt mindernden und funktionserhaltenden Maßnahmen zusammensetzen, sind in der saP aufgeführt.

Insofern ist dieser Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Heede im Sinne des Artenschutzrechtes vollzugsfähig.

5.2.3.7 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung: Bei dem Geltungsbereich handelt es sich größtenteils um eine intensiv genutzte Ackerfläche sowie einer Wallhecke im westlichen Teil. Angrenzend finden sich Ackerflächen, Wohngebiete mit Wohnhäusern und neuzeitlichen Garten- und Rasenflächen, Straßen sowie linienhafte Einzelbäume. Waldähnliche Flächen finden sich westlich des Schuckenbrockgrabens.

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes (Umwandlung in Baufläche) zu erwarten. Weiterhin ist mit Baulärm temporär zu rechnen. Die geschützte Wallhecke ist nicht betroffen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die mögliche Bebauung wird sich das lokale Erscheinungsbild deutlich von landwirtschaftlicher Nutzfläche (Ackerung) zum Wohnbaugebiet verändern. Bäume oder sonstige Grünstrukturen in der Umgebung werden von dem Planvorhaben nicht tangiert. Mit Durchgrünungsmaßnahmen im Baugebiet können die Auswirkungen abgemildert werden. Trotzdem geht eine geringe Minderung für das Landschaftsbild mit der geplanten Bebauung einher.

Ergebnis: Es sind Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten. Zwar besteht insgesamt bereits eine anthropogene Überprägung, aber die neue Bebauung und Nutzung wird eine optische und gewöhnungsbedürftige Störung bewirken. Allerdings ist aufgrund der umgebenden anthropogen geprägten Nutzung eine relativ geringe Betroffenheit des Schutzgutes Landschaftsbild anzunehmen.

5.2.3.8 Schutzgebiete

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. 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.

5.2.3.9 Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung, Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsstruktur sind unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Die Vorbelastungen des Gebietes durch Verkehrslärm sind bekannt. Maßnahmen des vorsorgenden Lärmschutzes sind nicht erforderlich. Gleiches gilt auch für die möglichen Immissionen aus der umliegenden Landwirtschaft (Flächenbewirtschaftung, Tierhaltung).

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen. Erschütterungen sind nicht zu erwarten ebenso wie von dem neuen Baugebiet keine Belästigungen verursacht werden.

5.2.3.10 Art und Menge erzeugter Abfälle

Es fallen aller Voraussicht nach Restmüll sowie wiederverwertbare Müllarten an. Sie werden von einem Fachbetrieb gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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. 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.

5.2.3.11 Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Geplant ist die Entwicklung eines zukünftigen Wohngebietes in Nachbarschaft zu schon bestehenden Straßen und Wohnhäusern. Aufgrund der vorgesehenen Ausweisung und Darstellung des Plangebietes sind schädliche Umweltauswirkungen i.S. des BImSchG bzw. erhebliche Umweltauswirkungen i.S. des BauGB auf seine Umgebung nicht zu erwarten. Unzulässige Überschreitungen von schalltechnischen Orientierungswerten im Bereich der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten.

Bei Umsetzung der Planung sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen erkennbar.

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 2). 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 4). 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.“

Innerhalb des Plangebietes und seiner unmittelbaren Umgebung sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen. Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege teilt der Landkreis Emsland mit, dass sich in der Umgebung des Plangebietes mehrere Bodendenkmale im Sinne des § 3 Abs. 4 NDSchG befinden:

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00001-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00003-F Objektbezeichnung: Fundstreuung

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00004-FH Objektbezeichnung: Komplexe Fundstelle (Brandgräberfeld (Vorröm. Eisenzeit) & Kulturschicht (Neolithikum))

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00005-F Objektbezeichnung: Siedlung (Trichterbecherkultur)

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00010-F Objektbezeichnung: (Scharpen-)Burg (Übergang Spätmittelalter/Frühe Neuzeit)

NLD-Identifikationsnummer: 454/1716.00013-F Objektbezeichnung: Niederungsburg (Mittelalter/Neuzeit)

In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen und der Bodenbeschaffenheit (überwiegend Eschboden) sind weitere Funde in der Umgebung zu erwarten, d. h. die Zerstörung weiterer Bodendenkmale kann nicht ausgeschlossen werden. Bodendenkmale stehen unter Denkmalschutz und sind grundsätzlich zu

erhalten und zu schützen. Da im Rahmen der geplanten Baumaßnahme die Zerstörung möglicher weiterer Bodendenkmale zu erwarten ist, steht die Genehmigung von vornherein unter dem Vorbehalt vorheriger Sicherung und Dokumentation der Denkmalsubstanz.

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).

5.2.3.12 Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete

Die Kumulierung von Umweltproblemen tritt nicht auf und ist nicht zu befürchten.

5.2.3.13 Klima/Luft

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, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz 2023 – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026, BGBl. 2026 I Nr. 4) 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 anzuwenden 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. 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. Erhebliche 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 Festsetzungen 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.

Im Zuge der Bauphase kommt es zu einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung, baubedingten Emissionen von Schadstoffen und damit Klimafolgen, wenngleich diese sich weder lokal noch regional nachweisen lassen. Nach Herstellung des Baugebietes kommt es zu einer Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch bestehende Bebauung und Bodenversiegelung, damit einhergehend zu Vergrößerung der Temperaturamplitude und der Änderung von Luftströmungen. Die Wechselwirkungen sind jedoch als sehr gering einzuschätzen. Die Luftqualität an sich wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt und ein Risiko für den Menschen und die Gesundheit ist nicht zu beschreiben.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Darstellung und Zuordnung von den

verschiedenen Bauflächen sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch eher nicht zu erwarten. Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht.

5.2.3.14 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Versorgungsanlagen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete, moderne und nachhaltige Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

5.2.3.15 Wechselwirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§1Abs.6 Nr.7a & i BauGB)

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Ausmaß gegenseitig, wobei das Wirkungsgefüge stark von der jeweiligen Qualität und der Struktur des direkten Umfelds abhängt. Die einzelnen Auswirkungen auf Schutzgüter betreffen grundsätzlich ein stark vernetztes und komplex aufgebautes Wirkungsgefüge. So beeinflussen beispielsweise Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickeln sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als Lebensraum genutzt werden.

Bei der Prüfung der Wechselwirkungen ist entsprechend den Anforderungen von § 1 (6) Nr. 7 i BauGB das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen sowie den Sach- und Kulturgütern, soweit sich diese durch die Planung wechselseitig beeinflussen, zu erfassen. Wie aus den vorangegangenen Ausführungen hervorgeht, entstehen durch die Planung, insbesondere bei Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen auf den überwiegenden Teil der zu betrachtenden Bestandteile der Umwelt keine erheblichen negativen Auswirkungen. Mit der vorliegenden Planung entstehen keine neuen weitergehenden Beeinträchtigungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes (Naturhaushalt und Landschaft, Mensch, Sach- und Kulturgüter) die sich so auswirken, dass negative Rückwirkungen zu erwarten wären. Erhebliche Wechselwirkungen treten damit nicht auf.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Der bewirtschaftete Boden bedingt eine artenarme Vegetationsbedeckung und gleichermaßen eine artenarme Fauna. Der gedüngte Boden begünstigt grundsätzlich nitrophile Arten. Boden, Wasser als auch die auftretenden Arten und Biotope sind im Plangebiet und im Bereich des angrenzenden Wohngebietes durch Bebauungen und Überprägungen bereits stark verändert worden. Mit der Planumsetzung wird sich das Wirkungsgefüge verändern. Eine Bebauung bewirkt einen Verlust bzw. eine Veränderung von gewachsenem Boden, von Lebensräumen sowie Nahrungshabitaten und veränderten Landschaftsbildern.

Die nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Umweltauswirkungen:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	▪ Immissionsbelastung durch Verkehrslärm	►
	▪ Verlust und Neugliederung des Raumes	►
Pflanzen und Tiere	▪ Verlust von Teillebensräumen und Möglichkeit zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung	►
Boden	▪ Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Regenwasserretention)	▲
	▪ Verlust von Bodenfunktionen (Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung)	▲
Wasser	▪ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	▲
	▪ Beschleunigung des Wasserabflusses	▲
	▪ Verlust von Oberflächenwasserretention	▲
Klima/Luft	▪ Veränderung des lokalen Kleinklimas durch Versiegelung und Bebauung	►
Landschaft	▪ Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	►
Kultur- / Sachgüter	Keine	
Wechselwirkungen	▪ Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landwirtschaft-Baugebiet	►

▲▲ sehr erheblich, ▲ erheblich, ► weniger erheblich, ▼ nicht erheblich

Die Umweltwirkungen der zukünftigen Nutzung liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit neue Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen sind die sowohl bau- als auch betriebsbedingten Lärmbelastungen für die Anwohner, die mit Realisierung von entsprechenden Bauvorhaben unvermeidbar sind. Die mit dem Vorhaben verbundenen Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in der Gesamtbetrachtung als nicht erheblich einzuschätzen.

5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Der geplante Eingriff soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Folglich sind Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu treffen. Durch die Umwandlung der Ackerfläche in Wohnbaufläche werden keine schützenswerten oder wertgebenden Biotopstrukturen entfernt oder gefährdet. Aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur sind wesentliche Beeinträchtigungen hinsichtlich Wechselwirkungen eher nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung gering zu halten, sollte auf eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers hingewirkt werden. Dezentrale Versickerungsanlagen sowie Regenrückhaltesysteme führen zu einer Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser und damit zu einer Verbesserung der Funktion des Bodens im Wasserhaushalt.

Schutzgut Mensch: Nachteilige und unzulässige Lärmimmissionen werden aufgrund der örtlichen Lage und Nutzungsstruktur nicht erwartet. Während der Bautätigkeiten sollen Emissionen von Schadstoffen (v.a. Abgase) und Staub etc. so weit wie möglich reduziert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: 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).

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Bauvorbereitende Maßnahmen (Abtrag des Bodens) sollten nach Möglichkeit in der Zeit von Oktober bis März durchgeführt werden. Der Eingriff wurde bilanziert und es werden Ersatzmaßnahmen gegengehalten. Zum Schutz von Insekten und Vögeln wird gem. den Empfehlungen der Lichtleitlinie des LAI („*Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ LAI, Stand: 08.10.2012; Anlage 2 Stand 03.11.2015*) empfohlen:

1. Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft

Ortsfeste Lichtquellen in der freien Natur sind, wo immer möglich, zu vermeiden. Ihre Wirkung reicht umso weiter, je größer die Lichtpunkthöhe und je größer die Leuchtdichte bzw. die Lichtstärke in Richtung oberer Halbraum und etwa horizontal sind. Sind sie unvermeidlich, dann müssen die Lichtquellen so niedrig wie möglich angebracht werden. Eine größere Lichtpunktzahl geringer Höhe und Leistung ist gegenüber wenigen Lichtpunkten großer Höhe und Leistung vorzuziehen. Dies gilt auch für alle Übergangsbereiche von dichter Bebauung in die offene Landschaft oder naturnahe Nutzung wie Garten- und Parkanlagen. Helle Gebäudewände sollten in solchen Bereichen nicht erheblich angestrahlt werden. Zusätzlich sind Maßnahmen nach 2. und 3. in größtmöglichem Umfange anzuwenden.

2. Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen

In empfindlichen Bereichen sind grundsätzlich nur solche Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach oben und in etwa horizontaler Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird. Die Abstrahlung ist möglichst auf einen Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen zu beschränken. Müssen größere Abstrahlwinkel verwendet werden, ist eine Begrenzung der Lichtstärke zu

empfehlen (Ausnahme: Anlagen zur Anstrahlung von Gebäuden u. Ä.). Bei der Planung von Anlagen zur Anstrahlung von Gebäuden sind die Aspekte des Tierschutzes zu berücksichtigen. Zur Umsetzung dieses Schutzziels gibt es Leuchten sowohl für die Beleuchtung von Straßen, Wegen oder für ähnliche Zwecke als auch für große Flächen. Für die Beleuchtung häufig benutzter großer Flächen wie z. B. Lager- oder Trainingsplätze sollten nur Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 80° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche. Leuchten, die nur in den für die Beleuchtungszwecke benötigten Richtungen abstrahlen, haben auch einen wesentlich höheren Wirkungsgrad und sind daher auf Dauer ökonomischer. Frei nach (fast) allen Richtungen abstrahlende Leuchten - wie viele sogenannte "dekorative" Leuchten - sollten in empfindlichen Bereichen nicht eingesetzt werden.

3. Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum

Am wenigsten beeinflusst wird das Verhalten von Nachtinsekten durch das monochromatische Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe. Bei für den Menschen gleichem Helligkeitsniveau liegt die Wirkung auf Insekten für diese Lampen nur bei 1 % bis 2,5 % derjenigen von Quecksilberdampflampen. Im rein gelben Licht dieser Lampe ist jedoch keine Farberkennung möglich. Daher wird sie nur dort eingesetzt, wo es nicht besonders auf Farbwahrnehmung ankommt. Derzeit wird die Natriumdampf-Niederdrucklampe vor allem im Industrie- und Gewerbebereich eingesetzt, da sie momentan die wirtschaftlichste Lösung darstellt und bei feuchter Luft und Nebel das beste Kontrastsehen ermöglicht. Die Natriumdampf-Hochdrucklampen dagegen haben für den Menschen eine für die meisten Fälle befriedigende Farbwiedergabe, während die Wirkung auf Insekten erst im Bereich von 10 % bis 25 % der von Quecksilberdampflampen liegt. Natriumdampflampen haben darüber hinaus eine höhere Lichtausbeute und Lebensdauer als Quecksilberdampflampen und sind größtenteils auch gegen diese austauschbar. In naturnahen Bereichen sollten daher künftig nur noch Natriumdampflampen eingesetzt werden, in freier Natur wenn irgend vertretbar Natriumdampf-Niederdrucklampen. Quecksilber- und Halogen-Dampflampen locken im Vergleich zu anderen Leuchtmitteln wesentlich mehr Insekten an und können daher nur für dicht bebaute Innenstädte, abseits von Wäldern, Parks, Friedhöfen und Gewässern, empfohlen werden. Sollte weißes Licht erforderlich sein, sind, nach Möglichkeit LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe zu verwenden, um den Insektenanflug zu vermindern.

4. Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten

Dadurch lässt sich vermeiden, dass die Insekten in die Leuchte gelangen und dort an der heißen Lampe verbrennen oder eingesperrt verhungern.

5. Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit

Anlagen für künstliche Beleuchtung sollten nur solange wie notwendig betrieben werden. Dies gilt insbesondere auch für die Anstrahlung von Gebäuden, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich ist. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke. Für Beleuchtungsanlagen, die während der ganzen Nacht in Betrieb sein müssen, ist zu prüfen, ob für die späteren Nachtstunden eine Reduzierung des Niveaus möglich ist.

Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Die im vorhergehenden Abschnitt zum Schutz von Insekten in 1., 2. und 5. genannten Maßnahmen sind auch geeignet, um mögliche ungünstige Einflüsse künstlicher Beleuchtung auf Vögel zu vermeiden oder zu minimieren.

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.

Maßnahmen zur Vermeidung: Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden folgende Maßnahmen empfohlen (vgl. saP Anlage 4, Nr. 5.1 *Artenschutzrechtlich bedingte Vermeidungsmaßnahmen*):

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Baufeldfreimachung für Wohngrundstücke, Wegeneu- und -ausbau insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen sowie an Wegerändern und Gräben) erfolgt nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit aller bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen der bodenbrütenden Vogelarten. Sollte die Maßnahme der Bauzeitregelung in Ausnahmefällen nicht durchführbar sein, erfolgt eine Vergrämung auf Arbeitsflächen vor Baubeginn. Diese kann beispielsweise durch Vergrämungsstangen, „Vergrämungsdrachen“ und tägliche Begehungen mit Hund (z.B. durch den Jagdpächter) erfolgen. Im Fall der Inanspruchnahme von Flächen oder Gehölzen (Baumfällung) innerhalb der Brutzeit erfolgt

vorab eine Kontrolle auf Vorkommen von Nestern und Höhlen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V2: Ein eventuell notwendiger Gehölzeinschlag ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren, um potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erhalten.

Vermeidungsmaßnahme V3: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse (vom 1. März bis zum 30. September) durchzuführen.

Vermeidungsmaßnahme V4: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen über einen Brusthöhendurchmesser von 30 cm (BHD = 30 cm) sind vor der Fällung durch eine Umweltbaubegleitung (sachkundiger Fachgutachter) auf ihr Höhlenpotenzial zu untersuchen, um eine Gefährdung von höhlennutzenden Tierarten (insb. Fledermäusen) auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahme V5: Notwendige Arbeiten im Seitenraum von Wegen, Straßen und Gräben erfolgen außerhalb der Brutzeit von Brutvogelarten der Ruderalfluren, Brachen und Gewässer (insbesondere der Gräben) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen (Baufeldfreimachung nach Möglichkeit außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. - 31.07.). Im Fall der Inanspruchnahme von Flächen oder Gehölzen (Baumfällung) innerhalb der Brutzeit erfolgt vorab eine Kontrolle auf Vorkommen von Nestern und Höhlen durch eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung).

Vermeidungsmaßnahme V6: Die nächtliche Beleuchtung ist fledermausfreundlich zu gestalten, damit Störungen der vorkommenden Fledermausarten vermieden werden.

Ausgleichsmaßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden: Der maximal zulässige Versiegelungsgrad darf nicht überschritten werden. Versiegelbare Fahr- und Stellflächen sollten mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden. Bei Verwendung von versickerungsfähigen Belägen kann die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten werden. Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731) und fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.

Schutzgut Landschaftsbild: Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist nicht vermeidbar, der Eingriff wird jedoch so gering wie möglich gehalten.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen: Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche als zukünftige Wohnbaufläche festgesetzt. Dies stellt nach Maßgabe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung grundsätzlich einen potenziellen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB geprüft und bewertet. In diesem Zusammenhang wurden bereits grundsätzliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen vorgeschlagen.

Für die Kompensation des dargelegten Eingriffes ist folgende Ersatzmaßnahme vorgesehen:

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 5). 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 5). 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 84/6 (Teilfläche 6.125 m²) der Flur 122 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (Fläche 2; Lage vgl. Anlage 5). 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 17.437 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden. Es verbleibt noch ein Restguthaben von 4.099 WE für weitere Kompensationsverpflichtungen.

5.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Heede hat immer wieder Alternativen für die weitere wohnbauliche Entwicklung geprüft und hinterfragt. Insbesondere waren besonders im Ortskern und im Innenbereich die Nichtverfügbarkeit von Flächen sowie das Vorhandensein landwirtschaftlicher Betriebe hinderlich für weitere Überlegungen. Aus diesen Überlegungen heraus hat sich das nun vorgesehene Plangebiet als sinnvolle und umsetzbare Ergänzung und Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung herausgestellt.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperre“ oder eines „Versiegelungsverbotes“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen. Mit der Entwicklung eines Baugebietes in Randlage des Ortskerns von Heede kommen die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Heede dem bedarfsgerechten Planungserfordernis nach. Es wurde keine Möglichkeit gesehen, im Rahmen der Innenverdichtung adäquate Alternativen anbieten zu können.

5.5 Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben

Das Wohngebiet erzeugt keine erkennbaren Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

5.6 Zusätzliche Angaben

5.6.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung des Bestandes wurde eine Bestandserhebung durchgeführt und die Biotoptypen entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ (O.v.Drachenfels, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Stand 2021) aufgenommen. Zusätzlich wurden die Informationen der Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de) sowie des NIBIS® - Kartenservers (https://nibis.lbeg.de; Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) bei der Ermittlung der Bestandssituation und der vorgesehenen Entwicklungsziele berücksichtigt. Die Eingriffsregelung zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde in diesen Umweltbericht integriert. Die Eingriffsbilanzierung orientiert sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ (Niedersächsischer Städtetag 2013).

Die Gemeinde Heede hat von der Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH einen „Geruchstechnischen Bericht“ (vgl. Anlage 2) erstellen lassen. Im Ergebnis wird ausgeführt, dass der im Anhang 7 der TA Luft für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen von 10 % der Jahresstunden eingehalten wird. Somit sind aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das anfallende Regenwasser wird auf den jeweiligen Grundstücken einer Versickerung zugeführt, was laut Bodengutachten (vgl. Anlage 3) grundsätzlich möglich ist. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Wasser wird gesammelt über ein Rückhaltebecken dem „Schukenbrockgraben“ zugeführt.

Zum Artenschutz wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anlage 4) ausgeführt, dass unter Beachtung und Einhaltung der wichtigsten Maßnahmen zur Vermeidung keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

5.6.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Umweltbericht umfasst auch die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Umwelt. Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, werden überprüft. Gegebenenfalls werden Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt.

5.6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Prognose

Auswirkungen: Durch die Planung können folgende Auswirkungen für das Schutzgut Mensch entstehen: Beeinträchtigung durch Lärm und Luftschadstoffe durch vermehrten Kraftfahrzeugverkehr. Geruchsimmissionen sind ausweislich der gutachterlichen Betrachtung nicht erheblich.

Prognose: Aufgrund der geplanten Nutzungen als Wohngebiet und der Lage des zukünftigen Baugebietes sind keine erheblichen Risiken zu beschreiben.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Auswirkungen: Durch die Überbauung und Nutzungsänderung der Flächen sind Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen im Untersuchungsraum zu erwarten: Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für die Erschließungsanlage sowie die später mögliche Wohnbebauung.

Prognose: Die Beeinträchtigung durch Biotopverlust ist nicht gravierend erheblich und kompensierbar.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Auswirkungen: Verlust potenzieller Habitate für Tiere.

Prognose: Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Eingriffsminimierende und vorbeugende Maßnahmen sind vorgeschlagen.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen: Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Bodenumbruch.

Prognose: Durch Bodenversiegelungen sowie Veränderung der zukünftigen Bauflächen mit Bodenauf- und -abtrag ist mit erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion zu rechnen. Dieser Boden steht als Vegetationsfläche und Tierlebensraum nicht mehr zur Verfügung bzw. die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt. Eine Kompensation ist erforderlich.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auswirkungen: Durch den Verlust von versickerungsfähigem Boden aufgrund von Bodenversiegelung treten kleinflächige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser auf.

Prognose: Durch die angestrebte Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken sowie Regenrückhaltung des Wasser der Straßen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen: Es sind Beeinträchtigungen des örtlichen Geländeklimas durch Beseitigung von temporären Vegetationsbeständen und Versiegelung sowie Aufheizung durch Baukörper zu erwarten.

Prognose: Durch die punktuelle Bebauung sind erhebliche klimatische Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Eine wesentliche Erhöhung der Luftschadstoffe ist nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Auswirkungen: Das Ackerland wird durch eine zukünftig mögliche Bebauung (Wohngebiet) ersetzt.

Prognose: Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung anthropogen überformt und schließt sich an eine vorhandene lokal bedeutsame Straße an. Die umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden von den Planungen nicht tangiert. Sie erleichtern die Einbindung in das Landschaftsbild. Eine wesentliche Verschlechterung ist daher eher nicht zu erwarten.

Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen/ Prognose: Das geplante Vorhaben hat unter Berücksichtigung der Hinweise zum Denkmalschutz keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Wechselwirkungen

Auswirkungen/ Prognose: Die verschiedenen Schutzgüter sind eng über Wechselwirkungen miteinander verbunden. So führt der Verlust des Schutzgutes Boden durch Versiegelung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch die Versiegelung heute offener Flächen wird die einstrahlende Sonnenenergie reflektiert und somit die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die relative Luftfeuchte und die Verdunstungsrate werden gesenkt. Der Verlust von Boden durch Versiegelung bedeutet auch den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Über das Vorhabengebiet hinausgehende Beeinträchtigungen der Umwelt in Folge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

Kompensation/Ersatzmaßnahme

Für die Kompensation des dargelegten Eingriffes sind mehrere Ersatzmaßnahmen der Gemeinde Heede vorgesehen. Mit Inanspruchnahme der aufgeführten Ersatzmaßnahmen 1, 2 und 3 werden insgesamt 21.536 WE zur Verfügung stehen. Damit kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 17.437 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden.

5.6.4 Quellenangaben

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)

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)

Gebäudemodernisierungsgesetz - GModG)“ (Gebäudemodernisierungsgesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226))

Nds. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Hannover: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/

NIBIS® Kartenserver (2025): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (https://nibis.lbeg.de/cardomap3/); Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001)

Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages (2013)

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen, unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie Stand März 2021, Olaf von Drachenfels, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

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

Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 13.12.2022

„spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) „146. Änderung des Flächennutzungsplanes“ in Heede (Emsland) - Potenzialanalyse - regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH, Freren, 08.10.2025

6. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Heede	07.07.2025
Ortsübliche Bekanntmachung	22.07.2026
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Rahmen einer öffentlichen Anhörung	07.08.2026
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	22.07.2026
Auslegungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Heede	26.10.2026
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat der Gemeinde Heede	

7. Schlussbemerkung/Abwägung

Mit diesem Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ trägt die Gemeinde Heede als Träger der Planungshoheit dazu bei, dass in dem Geltungsbereich eine geordnete Nutzung und Entwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielen erfolgen kann. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt.

Die Prüfung der möglichen Innenverdichtung vor dem Hintergrund des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie die Prüfung möglicher alternativer Wohnbauflächen hat ergeben, dass die Inanspruchnahme der in Aussicht genommenen landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung der vorgesehenen Wohnbauflächen unausweichlich ist. Sie dienen der langfristigen und nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde Heede. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen ist begründet.

Die Entwässerung des Plangebietes über Versickerung bzw. Rückhaltungssysteme ist möglich. Grundlage ist das Baugrundgutachten, welches eine schadlose Entwässerung über Versickerung bzw. Sammelleitungen in ein RRB für möglich ausweist.

Auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Feststellungen sind unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Somit ist das Vorhaben unbedenklich und damit vollzugsfähig.

Unter Berücksichtigung der unter Nr. 3.2.1.8 b aufgeführten Vorgaben zur hochwasserangepassten Bauweise und zum baulich-technischen Hochwasserschutz wird den Belangen des Risikogebietes ausreichend Rechnung getragen.

Das ermittelte Kompensationsdefizit kann mit der dargestellten Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten sowie die durchgeführten Betrachtungen und der Diskussion zu Lärm- und Staubimmissionen lassen keine Risiken erkennen.

Dem Gebot, den § 1 Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen, wird durch die vorgenommenen Darstellungen ausreichend Rechnung getragen. Insbesondere den allgemeinen Anforderungen an die Belange gesunder Wohnverhältnisse, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes und der Landschaftspflege wurde besondere Beachtung geschenkt.

Insgesamt gesehen ist der Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde Heede vollzugsfähig.

8. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____

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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde gelegen.

Heede, den ___.___._____

Antonius Pohlmann
(Bürgermeister)