



# Gemeinde Heede

SAMTGEMEINDE DÖRPEN  
LANDKREIS EMSLAND

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „HOHEN ESCH II“, 2.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO)  
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

**Stand: Entwurf**

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

**Fassung vom: 12.02.2019**

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort  
Nordring 21 \* 49733 Haren/Ems  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG .....</b>	<b>6</b>
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	6
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....	6
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>6</i>
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</i>	<i>6</i>
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....</i>	<i>6</i>
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	<i>7</i>
	<i>Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.....</i>	<i>7</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	7
	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>7</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>7</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Hinweise.....</i>	<i>7</i>
	<i>Hinweise: .....</i>	<i>8</i>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>14</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....	14
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	14
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB .....	14
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	14
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	14
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>14</b>

Anlage:

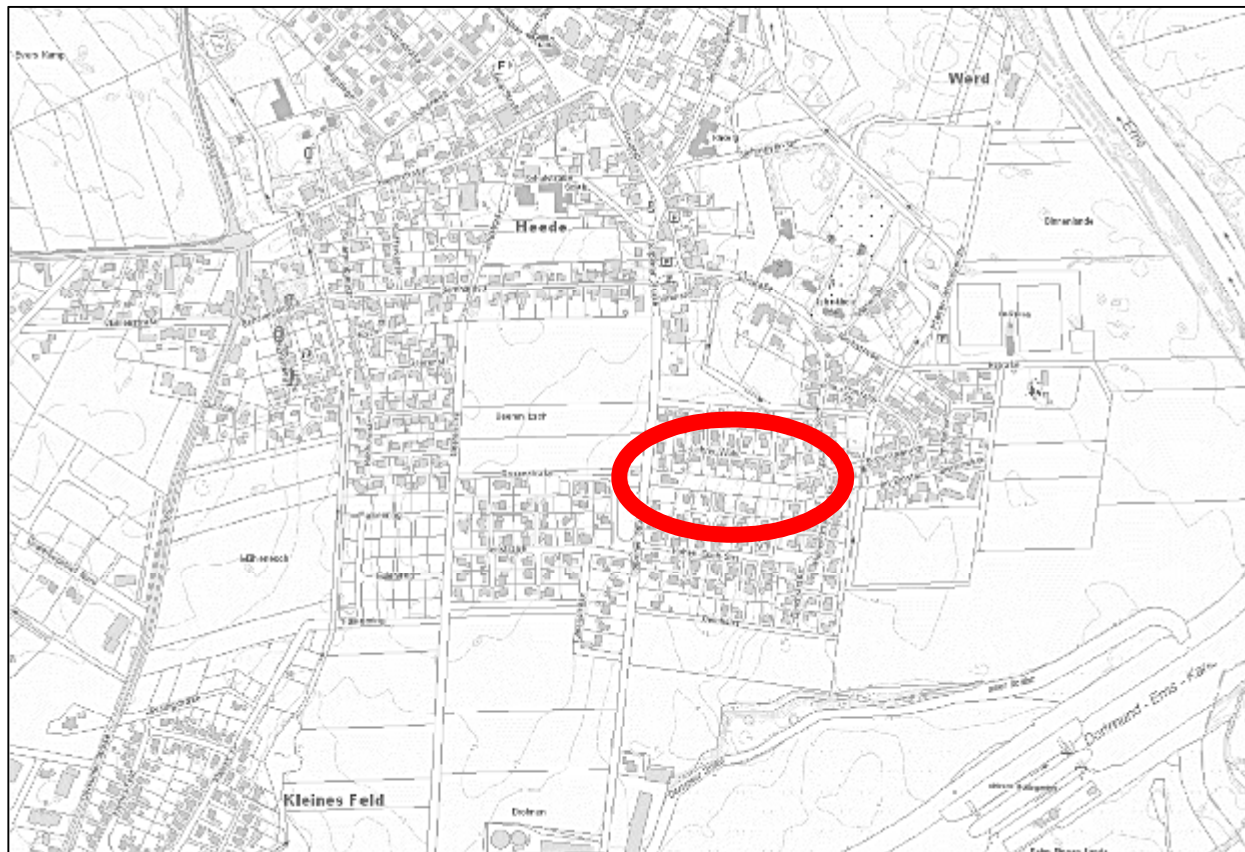
Erschließungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen Esch II“, 2.Änderung

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „HOHEN ESCH II“, 2.ÄNDERUNG

---

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heede hat in 1999 den Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen Esch II“ aufgestellt, um mit diesem Wohngebiet Ansiedlungswilligen Baugrundstücke zu sozial gerechten Preisen anbieten zu können. Es erfolgte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.



Lage des Änderungsbereiches

Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

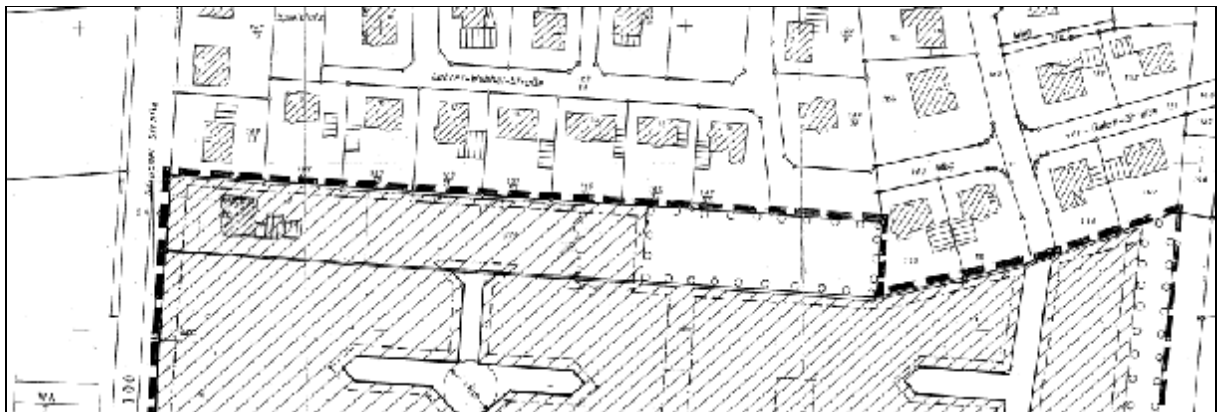
Heede hat sich im Laufe der Jahre zu einem attraktiven Wohnort entwickelt. Wohnbaugrundstücke wurden und sollen auch in Zukunft in ausreichender Zahl zu sozial verträglichen Preisen vorgehalten werden. Den Vorgaben des Baugesetzbuches folgend, wonach „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll (§ 1 Abs. 5 BauGB) hat die Gemeinde Heede bestehende Wohngebiete dahingehend überprüft um festzustellen, inwieweit sich dort Potenziale der Innenverdichtung ergeben. Im Bereich des Wohngebietes „Hohen Esch II“ besteht die Möglichkeit, zum einen vorhandene Freiflächen einer Bebauung zuzuführen und weiterhin durch eine zusätzliche Verkehrsfläche das neue Erschließungskonzept und zusätzliche Grundstücke generieren zu können.

Bei der damaligen Planung wurde im nordöstlichen Teil eine Fläche von der Bebauung ausgenommen und als Fläche „zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt.

Aufgrund der Nachfrage nach ortskernnahen Baugrundstücken plant die Gemeinde Heede nun die Änderung des Bebauungsplanes, um im Rahmen der Innenverdichtung die o.g. Freifläche in ein Wohngebiet umzuwandeln.

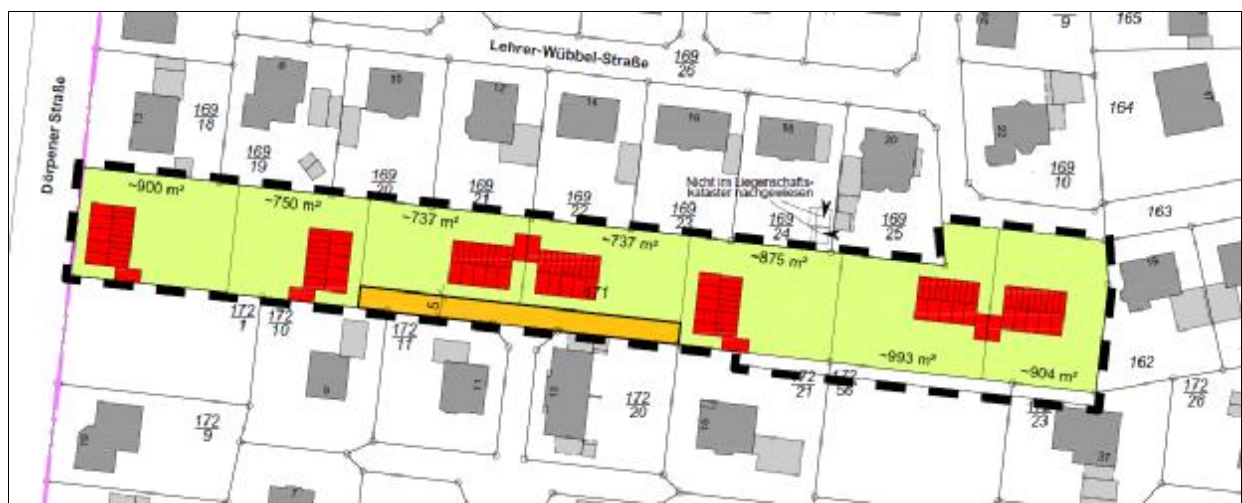
Weiterhin soll einem zwischenzeitlich erstellten konkreten Erschließungskonzept folgend eine Straßenverkehrsfläche anbindend an die schon vorhandene Straße „Hohen Esch“ zur Erschließung der konzeptionell vorgesehenen Grundstücksaufteilung festgesetzt werden. Nicht mehr benötigte Straßenverkehrsflächen der „Lehrer-Wübbel-Straße“ sollen in Wohngebietsfläche umgewandelt werden.

Der Ursprungsbebauungsplan sah folgende Festsetzungen vor:



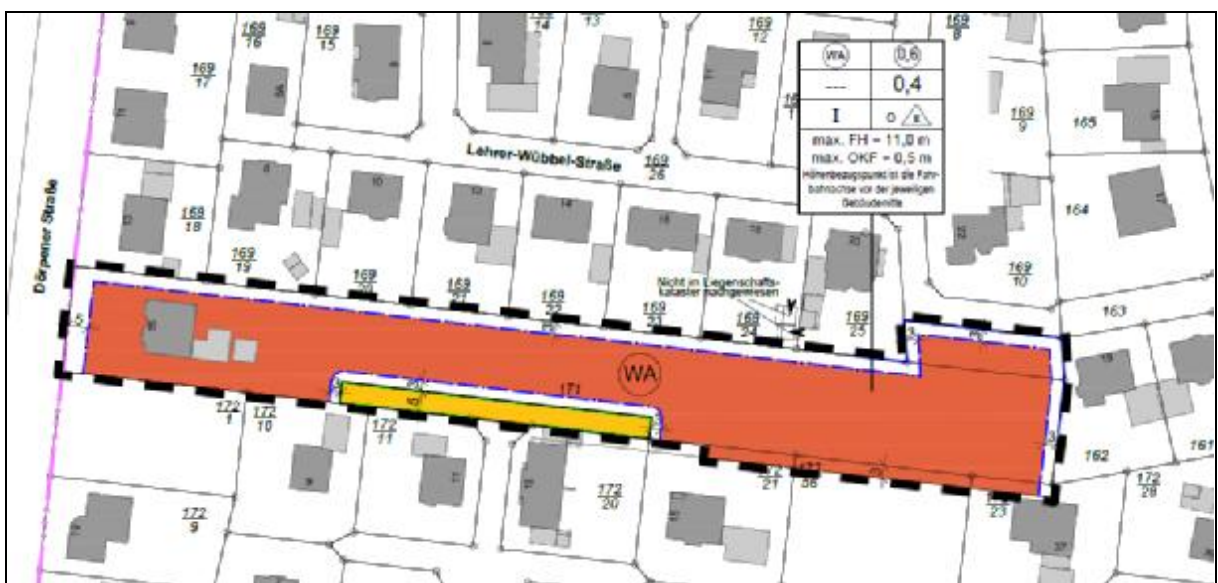
Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen Esch II“ (1999)

Die vorgesehene Erschließungsplanung für den nördlichen Teilbereich sieht wie folgt aus:



Es sollen nunmehr sieben Grundstücke entstehen, von denen ein Grundstück von der „Dörpener Straße“ zwei von der „Lehrer-Wübbel-Straße“ sowie vier über eine neue Straßenfläche mit Anbindung an die südlich angrenzende Straße „Hohen Esch“ erschlossen werden sollen.

Die Gemeinde Heede plant nun auf der Grundlage des o.g. Erschließungskonzeptes die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch II“, 2. Änderung, um zusätzliche Wohnbaugrundstücke im Innenbereich zu generieren und die Erschließung der möglichen Baugrundstücke sicherzustellen.



Die Umsetzung des aktuellen Erschließungskonzeptes ist derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich, so dass die Gemeinde Handlungsbedarf erkannt hat und folgerichtig am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch“ 2.Änderung beschlossen.

Gemäß §13a Absatz 1 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn er der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) dient, in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt weniger als 20 000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Nach Prüfung der Voraussetzungen und der Ausschlusskriterien sind die materiellen Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Hohen Esch II“ 2.Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## 2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet keine Darstellungen enthalten. Das Plangebiet befindet sich im Ortskern von Lathen und ist als „bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage von Heede in einem bestehenden Wohngebiet. Vorhandene Wohngebäude mit neuzeitlichen Hausgärten sowie die Erschließungsstraßen prägen die Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet selber stellt sich als Freifläche dar und wird in Teilen noch landwirtschaftlich genutzt. Die Anpflanzungen auf der festgesetzten Fläche für Bäume und Sträucher wurde noch nicht umgesetzt. Im Westen und auf der Straßenverkehrsfläche an der Leher-Wübbels-Straße finden sich einige Siedlungsgehölze. Insgesamt handelt es sich um einen anthropogen geprägten Bereich.



Quelle: NIBIS® Kartenserver (2014), Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover

### 3. Darstellung der geplanten Nutzung

#### 3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	6.509	100%
2.	WA - Allgemeines Wohngebiet	6.196	95,2%
	überbaubar	5.659	
	überbaubar bei GRZ 0,4	2.478	
	Straßenverkehrsfläche	313	4,8%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche GI	2.478	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GI	3.718	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%)	250	

#### 3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

##### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

##### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ dar. Den Vorgaben des Flächennutzungsplans wird entsprochen.



##### Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit rund 2.500 m<sup>2</sup> weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

### **Regionales Raumordnungsprogramm**

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

### **Geschützte Biotop, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete**

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete sowie naturschutzfachlich wertvolle Biotop sind innerhalb des Geltungsbereiches und der Umgebung nicht vorhanden.

## **3.3 Inhalt der Planung**

### **Art der baulichen Nutzung**

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA). Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den Erfordernissen entsprechend dem Erschließungskonzept angepasst und Baugrenzen mit einem Abstand von 3,0 m bis 5,0 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen und Nutzungen festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Es erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Die eingeschossige Bauweise ist aufgrund der ländlichen Lage an dieser Stelle als sinnvoll anzusehen. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden auf 11,0 m begrenzt und die Oberkante fertiger Fußboden darf 0,5 m nicht überschreiten. So können sich die Gebäude auch in die Umgebung einbinden.

### **Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise**

Es werden leicht abweichend von der Ursprungsplanung folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1. **Anzahl der Wohnungen:** Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
2. **Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 5) liegen.
3. **Maximale Gebäudehöhe** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO): Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4), 11,0 m.
4. **Bezugspunkt** (§ 18 Abs. 1 BauNVO): Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem jeweiligen Grundstück.

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

5. **Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 24 "Hohen - Esch II", rechtswirksam seit dem 15.05.2000 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### Örtliche Bauvorschriften:

1. **Dachausbildung:** Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach erfolgen. Flachdächer und Pultdächer sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Gebäudeteile i. S. d. § 5 Abs. 3 NBauO sowie Garagen/Carports und Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie Wintergärten im rückwärtigen Grundstücksbereich.
2. **Dachneigung:** Die zulässige Dachneigung der Hauptkörper beträgt: DN = 35 - 45°.
3. Gem. § 85 NBauO kann folgende Ausnahme zugelassen werden: Abweichung von der festgesetzten Dachneigung um +- 5°.

### Hinweise:

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der anliegenden Flächen mit daraus resultierenden, zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen vorbelastet.
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Emsland ist telefonisch erreichbar unter (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.
4. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

## **4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung**

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

### **4.1 Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung**

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan ebenso wie den vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen Rechnung getragen, da auf der Grundlage des Erschließungskonzeptes die Bebaubarkeit und Ausnutzung der Grundstücke verbessert wird. Nachteilige Auswirkungen auch in die Nachbarschaft sind nicht zu beschreiben.

### **4.2 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

### **4.3 Belange der Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches in Heede an der Straße „Hohen Esch“ und „Lehrer-Wübbels-Straße“. Die Erschließung der einzelnen



Grundstücke erfolgt je nach Lage von diesen Straßen aus über direkten Anschluss bzw. über die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche zu den einzelnen Grundstücken. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

#### **4.4 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

#### **Menschen**

Das Umfeld des Bebauungsplanes in diesem Quartier wird durch die bestehende Wohnbebauung, die vorhandenen Erschließungsstraßen „Hohen Esch“ und „Lehrer-Wübbel-Straße“ geprägt. Nachteilige Auswirkungen durch die Änderungen lassen sich nicht beschreiben. Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

#### **Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Als Eingriffe, die zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können, sind der Verlust und die Überprägung der Grünland-/Brachlandflächen, einigen Siedlungsgehölzen am Straßenrand und auf privaten Grundstücksflächen zu bewerten. Ansonsten findet sich ausschließlich Wohnbebauung und Straßenfläche in der direkten Umgebung. Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist. Eine Vorbelastung durch die Nutzung der Freiflächen von Anwohnern ist anzunehmen.

Im Plangebiet können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Wenige einzelne Bäume können einen für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte ausreichenden Stammdurchmesser erreichen und wären daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet. Wegen der geringen Anzahl geeigneter Bäume und der Kleinräumigkeit der Fläche wird sich die Bestandsdichte jedoch deutlich in Grenzen halten. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der schon beschriebenen Lage und der Umgebung. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft überdurchschnittlich anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Bereiche vermieden werden kann.

Der Boden ist bislang bis auf die bestehenden baulichen Anlagen und Wege zum größten Teil noch unversiegelt. Aufgrund des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes können in einem großen westlichen Teilbereich bei der festgesetzten GRZ von 0,4 im MI maximal 40 % schon jetzt überbaut werden. Vor dem Hintergrund, dass hier Bauland im Zuge einer Innenentwicklung geschaffen werden kann, hält die Gemeinde Heede die oben aufgeführten geringen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Umwandlung einer Anpflanzungsfläche in Wohnbaugrundstücke für vertretbar. Die Nutzungsänderung innerhalb des Siedlungsbereichs dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die vorhandenen Erschließungsanlagen werden besser ausgelastet. Ein Vorrücken der Bebauung in den Außenbereich wird vermieden.

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da die Änderungen gegenüber der jetzigen Bestandsituation als nicht erheblich eingestuft werden können.

#### Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich fast vollständig erschlossenen Bereich in der Ortslage von Heede dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

### **Boden**

Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades nur geringfügig höhere Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch die möglichen zusätzlichen baulichen Anlagen. Weiterhin kann es während Bauphasen zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird.

### **Fläche**

Durch die Planung wird eine rund 1.970 m<sup>2</sup> große, bisherige Fläche für Anpflanzungen sowie eine 368 m<sup>2</sup> große Straßenverkehrsfläche der „Lehrer-Wübbels-Straße“ in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Weiterhin wird eine 313 m<sup>2</sup> große bisherige Wohngebietsfläche in Straßenverkehrsfläche umgewandelt. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 6.509 m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen im Wohngebiet bei 0,4, so dass rund 2.478 m<sup>2</sup> versiegelt werden können.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden. Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung (Gebäude, Hofflächen) sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeitig schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als wenig erheblich einzustufen. Aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades ist eine Oberflächenversickerung auf den Grundstücken möglich.

### **Klima / Luft**

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht wesentlich eingeschränkt.

### **Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von Wohnhäusern und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Lage anthropogen überformt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines schon bestehenden zusammenhängenden Siedlungsquartiers ausgeschlossen werden.

### **Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie

Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches, des moderaten Versiegelungsgrades und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine übermäßige Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

## 4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Vor allem an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich gemeindeeigene, aber auch regional bedeutsame Straßen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Änderungen im bestehenden Allgemeinen Wohngebiet sowie die Umwandlung von Anpflanzungsflächen in Allgemeines Wohngebiet sind aus Sicht der Gemeinde Heede unproblematisch.

Klimaschutz: Um die Erderwärmung global zu begrenzen, hat sich Deutschland das Ziel gesetzt seine Treibhausgasemissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren. Auf dem Weg dorthin sollen die Emissionen bis 2030 insgesamt um mindestens 55 Prozent gesenkt werden. Mit dem Klimaschutzplan 2050 hat die Bundesregierung erstmals spezifische Zielkorridore für die einzelnen Sektoren gemäß der jeweiligen Situation beschlossen. Diese bieten eine klare Orientierung hinsichtlich konkreter Minderungsstrategien.

Der Gebäudesektor ist für die Reduktion klimaschädlicher Emissionen mit von entscheidender Bedeutung. Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, fügt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Fotovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst.

Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gem. EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen).

Im Sinne des Klimaschutzes wird den zukünftigen Bauherren im Plangebiet die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnitzelanlagen) empfohlen.

Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den privaten Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2017 vom 08.08.2018 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahrmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der

bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. 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.

#### 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

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

Im Zuge der Eingriffsregelung (vgl. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 73. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen 1999) wurde die zu schaffende „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ (mit standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumarten) mit dem Wertfaktor 2 bewertet, so dass gegenüber der vorherigen Ackerfläche (Bewertung mit WF 1) eine Aufwertung von 1 Werteinheit herzuweisen ist. Durch die Überplanung ist eine Ersatzmaßnahme vorzunehmen, die auf der Grundlage der überplanten Fläche von 1.970 m<sup>2</sup> somit mindestens eine Größenordnung von 1.970 Werteinheiten erreichen muss.

##### Ersatzmaßnahme:

Im Rahmen der Bebauungsplanung Bebauungsplan Nr. 43 „Olkers Kruis“ wurde eine Ersatzmaßnahme festgesetzt:

Die Gemeinde Heede hat mit der Kath. Kirchengemeinde „St. Petrus in Ketten“ in Heede als Eigentümerin des Grundstücks Flurstück 4 der Flur 124 der Gemarkung Heede eine Vereinbarung getroffen, nach der die Kirchengemeinde der Gemeinde Heede gestattet, eine Teilfläche aus dem oben genannten Grundstück zur Größe von ca. 11.000 qm als Kompensationsfläche für Eingriffe in den Naturhaushalt zu benennen und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde das notwendige Verfahren einzuleiten, dass für die Anerkennung als Kompensationsfläche notwendig ist. (nachfolgend Lageskizze der Ersatzfläche; Quelle: Nibis Kartenserver LBEG)



Die Fläche wird teilweise als intensives Ackerland (ca. 800 m<sup>2</sup>), teilweise intensiv als Grünland (ca. 9540 m<sup>2</sup>) genutzt. Innerhalb befinden sich einige linienhafte Gehölzstrukturen (ca. 660 m<sup>2</sup>), die die Fläche durchziehen. Angrenzend finden sich weiterhin waldähnliche Strukturen an einen alten Emsaltarm. Die Fläche ist als verbindendes Biotop als Ersatzmaßnahme geeignet. Diese Flächen sollen naturschutzfachlich aufgewertet werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die über die geschlossene Vereinbarung zulässig und umsetzbar sind:

Veränderung des Bodenreliefs: Es werden in ausreichendem Abstand zu den bestehenden Gehölzen (außerhalb der Kronenbereiche) zwei flache Senken in die Flächen in einer Gesamtgröße von mindestens 3.000 m<sup>2</sup> durch Abschieben des

anstehenden Oberbodens in einer Stärke von 50 cm hergestellt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwasserspiegels (0-2,5 mNN lt. Niedersächsischem Bodeninformationssystem Nibis) und einer Geländehöhe von 3,5 mNN kann hier eine Wasserwechselzone hergestellt werden, die einer vielfachen Flora und Fauna Lebensraum bieten kann. Der abgeschobene Boden wird aufgenommen und abgefahren. Die Senken werden als potenzielle Wasserwechselzonen der natürlichen Sukzession überlassen. Entwicklungsziel: Rohbodentümpel (STR) als temporäre Kleingewässer mit vegetationsarmen Rohböden.

**Extensive Grünlandnutzung:** Entwicklungsziel „Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF; Erläuterung: „Auf grundwassernahen bzw. staufeuchten, meist basenarmen, vorwiegend sandigen, seltener lehmigen oder tonigen Mineralböden (Gley, Pseudogley, Marschböden u.ä.) außerhalb von Überschwemmungsbereichen; meist mit Feuchtheizern“). Um die Offenheit der Flächen weiterhin sicherstellen zu können sollen die restlichen Flächen nur noch extensiv als Grünland mit folgenden Auflagen genutzt werden:

**Allgemein**

- Nutzung:** Das Grünland darf als Wiese, Weide oder als Mähweide genutzt werden.  
**Düngung:** Keine organische Düngung (Gülle, Jauche, Mist etc.), ausgenommen hiervon sind die Flächen auf Sandmischkultur; Mineraldüngung ist erlaubt.  
**Bearbeitung:** Keine Mahd vor dem 16. Juni eines jeden Jahres.  
**Entwässerung:** Keine zusätzlichen Entwässerungsmaßnahmen.  
**Narbenerneuerung:** Kein Narbenumbruch. Die Grünlandverbesserung darf nur über Nachsaat oder Übersaat erfolgen.  
**Bodenrelief:** Keine Veränderung des Bodenreliefs.  
**Pflanzenschutz:** Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln nur mit Genehmigung des Verpächters.  
**Biotopgestaltung:** Duldung von Biotopgestaltungsmaßnahmen.  
**Artenschutz:** Maßnahmen oder weitergehende Einschränkungen zum Schutz gefährdeter Arten sind zu dulden.  
**Schnittnutzung:**  
**1.Schnitt:** Nicht vor dem 16. Juni eines jeden Jahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Ein Abhächseln oder Mulchen und Liegenlassen ist nicht zulässig.  
**Futterlagerung:** Die Lagerung von Winterfutter auf der Fläche ist unzulässig (Silage, Rundballen o.ä.).  
**Nachmahd:** Nachmahd im Herbst soweit erforderlich und möglich.  
**Weide:**  
**Weidesaison:** Die Weidesaison ist vom 15.04. bis 15.11. eines jeden Jahres begrenzt. Voraussetzung für die Beweidung ist die Trittfestigkeit der Narbe.  
**Tierzahlen:** vor dem 16. Juni eines jeden Jahres darf die Fläche nur mit maximal 3 Stück Weidevieh je Hektar beweidet werden (1 Mutterkuh + 1 Saugkalb zählen als 1 Weidetier)  
**Portionierung:** Die Fläche darf vor dem 16. Juni eines jeden Jahres nicht portioniert werden.  
**Zufütterung:** Eine regelmäßige Zufütterung ist verboten.  
**Nachmahd:** Weideflächen müssen spätestens zum Weideabtrieb nachgemäht werden. Das Mähgut ist abzuführen.

Die Nutzungsextensivierung im Rahmen der beschriebenen Ersatzmaßnahme verbessert auch die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushalts. Die Bodenerosion und die weitergehende Bodenschadverdichtung werden gemindert. Durch verringerte Stoffeinträge und ausgeglicheneren Wasserhaushalt kann auch die Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium aufgewertet werden. Daneben kann die Lebensraumfunktion für Tiere und für Pflanzen erhöht werden.

Die nachfolgende Bilanzierung verdeutlicht den Sachverhalt:

Größe der Ersatzfläche	11.000 m <sup>2</sup>		
Bestand:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
bestehende Gehölzstruktur Laubbäume, angesetzte Breite 6 m	660 m <sup>2</sup>	3	1.980 WE
Grünland	9.540 m <sup>2</sup>	2	19.080 WE
Ackerfläche	800 m <sup>2</sup>	1	800 WE
Gesamt	11.000 m <sup>2</sup>		21.860 WE

Planung:	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert
Senken als temporäres Stillgewässer auf Rohboden (STR)	3.000 m <sup>2</sup>	5	15.000 WE
Sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF) mit Bewirtschaftungsauflagen	7.340 m <sup>2</sup>	4	29.360 WE
bestehende Gehölzstruktur Laubbäume, Erhaltung	660 m <sup>2</sup>	3	1.980 WE
Gesamt	10.340 m <sup>2</sup>		44.360 WE
Kompensationsüberschuss durch die Maßnahmen			22.500 WE

Unter Anrechnung der vorgenannten naturschutzfachlichen Aufwertung durch die beschriebene Ersatzmaßnahme mit 22.500 WE kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 19.737 WE mehr als ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 2.763 WE.

Diese 2.763 WE sollen nunmehr zur Kompensation des Defizites von 1.970 herangezogen werden, so dass noch 793 WE für andere Kompensationsverpflichtungen verwandt werden können. Die Belange des

Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden somit ausreichend berücksichtigt.

#### **4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

#### **4.8 Belange des Verkehrs**

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Es sollen dem Erschließungskonzept zufolge ein Grundstück von der „Dörpener Straße“, zwei Grundstücke von der „Lehrer-Wübbel-Straße“ sowie vier Grundstücke über eine neue Straßenfläche mit Anbindung an die südlich angrenzende Straße „Hohen Esch“ erschlossen und damit an das lokale und regionale Straßennetz angebunden werden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Parkplätze und Stellplätze werden auf den Grundstücken vorgehalten.

#### **4.9 Sonstige Belange und Hinweise**

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

### **5. Verfahren und Abwägung**

#### **5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 26.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch II“, 2.Änderung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 26.09.2018 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch II“, 2.Änderung beschlossen.

#### **5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

#### **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

#### **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. Nr. 24 „Hohen Esch II“, 2.Änderung und die Entwurfsbegründung haben vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

#### **5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 „Hohen Esch“, 2.Änderung und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Heede vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

### **6. Schlussbemerkung/Abwägung**

Die Gemeinde Heede als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Heede, Freiflächen im

Innenbereich einer entsprechenden Wohnbebauung zuführen und die Erschließung der Baulandflächen zu optimieren.

Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind offensichtlich keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes und der vorgesehenen Grundstücke ist grundsätzlich möglich und wird weiterhin durch die zusätzliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt. Die technische Erschließung ist grundsätzlich von bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen in den angrenzenden Straßen möglich. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_



Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement  
**Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort** \* Nordring 21 \* 49733 Haren (Ems)  
Tel.: 05932 - 50 35 15 \* Fax: 05932 - 50 35 16  
e-mail: [Thomas.Honnigfort@honnigfort.de](mailto:Thomas.Honnigfort@honnigfort.de)

Im Auftrag:

(Honnigfort)

**Verfahrensvermerk**

**Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Heede vom \_\_\_\_\_ gemäß § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu Grunde gelegen.**

Heede, den \_\_\_\_\_

---

Antonius Pohlmann  
(Bürgermeister)