

# Gemeinde Heede

SAMTGEMEINDE DÖRPEN  
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 20**  
**„NAHERHOLUNGSGEBIET HEEDER SEE,**  
**ERWEITERUNG I“, 1.ÄNDERUNG**

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: 23.05.2019**

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>6</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 .....	7
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>7</i>
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</i>	<i>7</i>
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“ .....</i>	<i>7</i>
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	<i>7</i>
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete.....</i>	<i>7</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	8
	<i>Art der baulichen Nutzung .....</i>	<i>8</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>8</i>
	<i>Textliche Festsetzungen, Hinweise.....</i>	<i>8</i>
	<i>Hinweise: .....</i>	<i>8</i>
<b>4.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG .....</b>	<b>9</b>
4.1	DIE BELANGE VON SPORT, FREIZEIT UND ERHOLUNG .....	9
4.2	BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	9
4.3	BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG .....	9
4.4	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG .....	9
4.5	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	11
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....	12
4.7	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	13
4.8	BELANGE DES VERKEHRS .....	13
4.9	SONSTIGE BELANGE UND HINWEISE .....	13
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG .....</b>	<b>13</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB .....	13
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB .....	13
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB .....	13
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>13</b>

Anlage:

Skizze Lage Plangebiet und möglicher Standort des neuen Gebäudes

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN 20 „NAHERHOLUNGSGEBIET HEEDER SEE, ERWEITERUNG I“, 1. ÄNDERUNG,

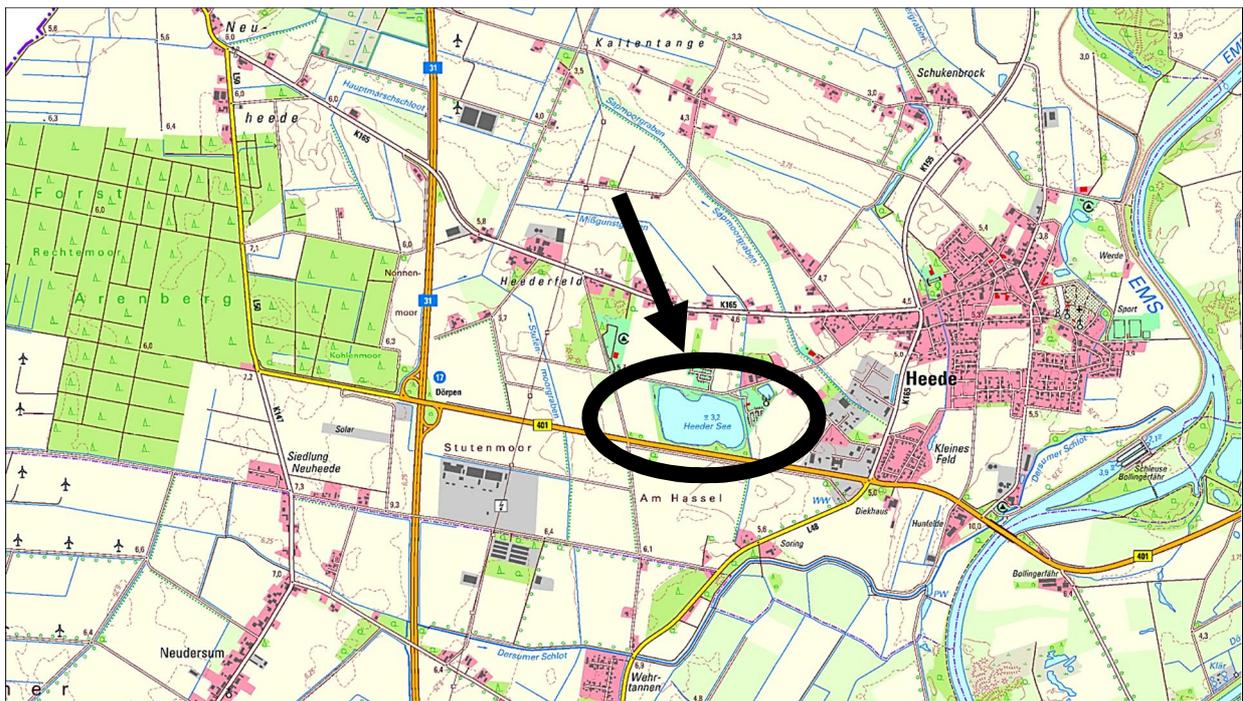
---

### 1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heede hat in 1994 den Bebauungsplan Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“ (rechtskräftig seit dem 17.05.1994) aufgestellt um geeignete Standorte für Erholungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen. Die Samtgemeinde Dörpen hat mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechende Flächen für Erholungseinrichtungen dargestellt (Bodenabbaufäche mit Wasserfläche als Anschlussnutzung, Randbereiche Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Restaurant, Raststätte und Kiosk, Bootsverleih, Surfschule, Badestrand, Reithalle). Mit der folgenden Bauleitplanung (42. FNPÄ SG Dörpen, B-Plan Nr. 11 "Naherholungsgebiet Heeder See") wurden die Voraussetzungen für weitere Erholungseinrichtungen wie Camping, Wochenendhäuser, Ferienhäuser und Zeltplätze geschaffen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 20 wurde dann ein Baufeld mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Hotel, Restaurant, Kiosk, Gaststätte, Café ausgewiesen sowie Grünflächen als Liegewiesen in der Uferzone und Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

Die Gemeinde Heede plant nunmehr die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes zur Verbesserung des Freizeit- und Naherholungsgebietes am Heeder See. Dieses soll an den Strand angebunden werden und östlich des Standortes Hotel errichtet werden.



Lage des Plangebietes

Quelle: [www.geobasis.niedersachsen.de](http://www.geobasis.niedersachsen.de), Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover



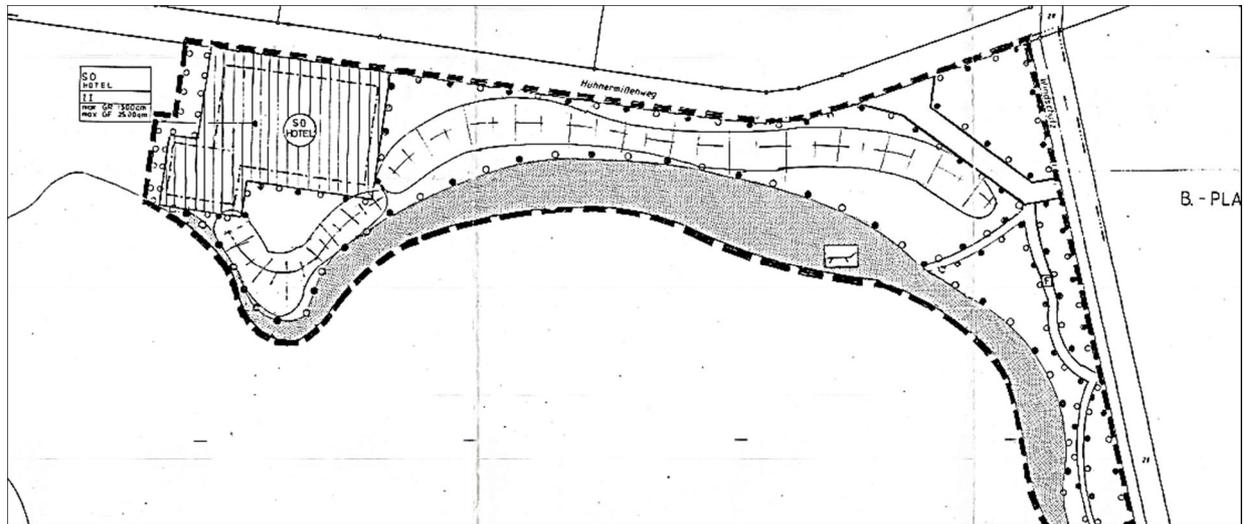
Am Heeder See hat sich im Laufe der Jahre ein attraktives Freizeitgebiet entwickelt. Mit einer Wasserfläche von zwölf Hektar gehört der Heeder See zu den größeren Gewässern im Emsland. Entsprechend groß ist auch das Freizeitangebot. Neben der Bluebay-Wasserski- und Wakeboard-Anlage gibt es einen Tretbootverleih und gute Bademöglichkeiten. Direkt am See liegt zudem ein Campingplatz mit zusätzlichen Stellplätzen für Wohnmobile, mit Ferienwohnungen, Wochenendhäusern und einem Jugendzeltplatz.

Auf einer Fläche, die sich derzeit als Frei-/Ruderalfläche nebst randlichem Baumbestand darstellt, sollen nunmehr die Voraussetzungen geschaffen werden, ein multifunktionales Gebäude errichten zu können, in dem Tourismusinformation, Kiosk, Sanitäranlagen sowie andere dem Freizeitweck dienende Einrichtungen geschaffen werden können.



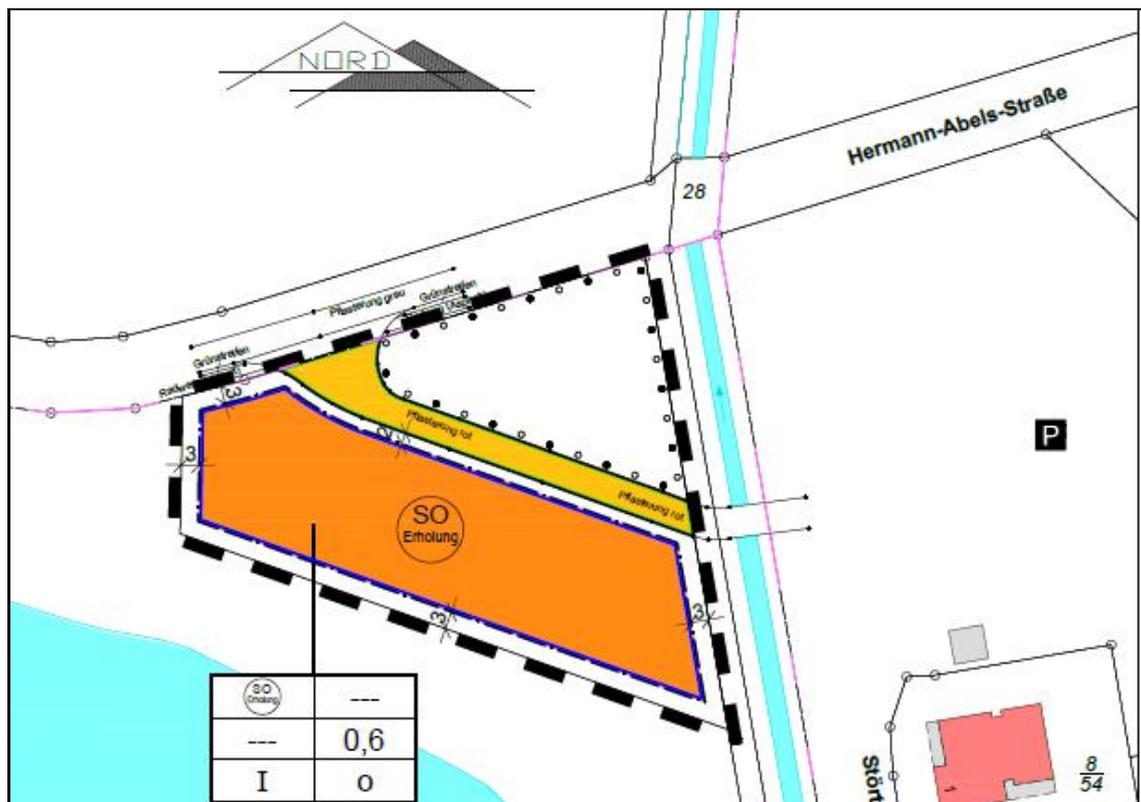
Aufgrund der wachsenden Bedeutung und analog auch der Ansprüche an ein Freizeitgebiet plant die Gemeinde Heede nun die Errichtung eines funktionalen und mehrfach zu nutzendes Gebäude am Heeder See.

Der Ursprungsbebauungsplan sah folgende Festsetzungen vor:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“ (1994)

Die vorgesehene Planung für einen östlichen Teilbereich sieht wie folgt aus:



Mit diesem Sondergebiet Erholung werden die Voraussetzungen geschaffen, dort u.a. einen Kiosk, eine Tourismusinformation sowie Sanitäranlagen und Stellflächen zu erstellen.

Die Gemeinde Heede plant daher die Änderung des Bebauungsplanes 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, da die Umsetzung der planerischen Überlegungen derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Die Gemeinde Heede hat diesen Handlungsbedarf

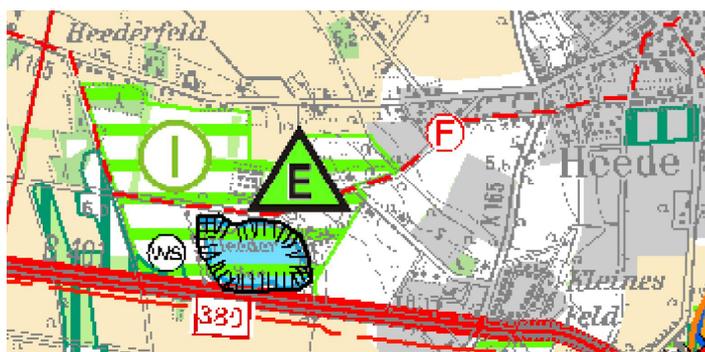
erkannt und folgerichtig am 15.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. Änderung beschlossen.

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. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. 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 Darstellungen als Vorranggebiet Erholung „mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ enthalten.



Das Plangebiet befindet sich westlich der Ortslage von Heede. Der See, die vorhandenen Ferienhäuser sowie die Erschließungsstraßen prägen die Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet selbst stellt sich als ruderaler Freifläche und randlichen Baumbewuchs (Eichen) dar und wird als Freizeitbereich am See in direkter Nähe zum Ufer genutzt. Insgesamt handelt es sich um einen deutlich anthropogen geprägten Bereich.

## 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	4.207	100%
2.	SO - Sondergebiet Erholung	2.631	62,5%
	überbaubar	2.010	
	überbaubare Grundfläche bei GRZ 0,6	1.579	
	Straßenverkehrsfläche	412	9,8%
	Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1.164	27,7%
3.	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche SO	1.579	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche SO	1.052	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 80%)	330	

## 3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

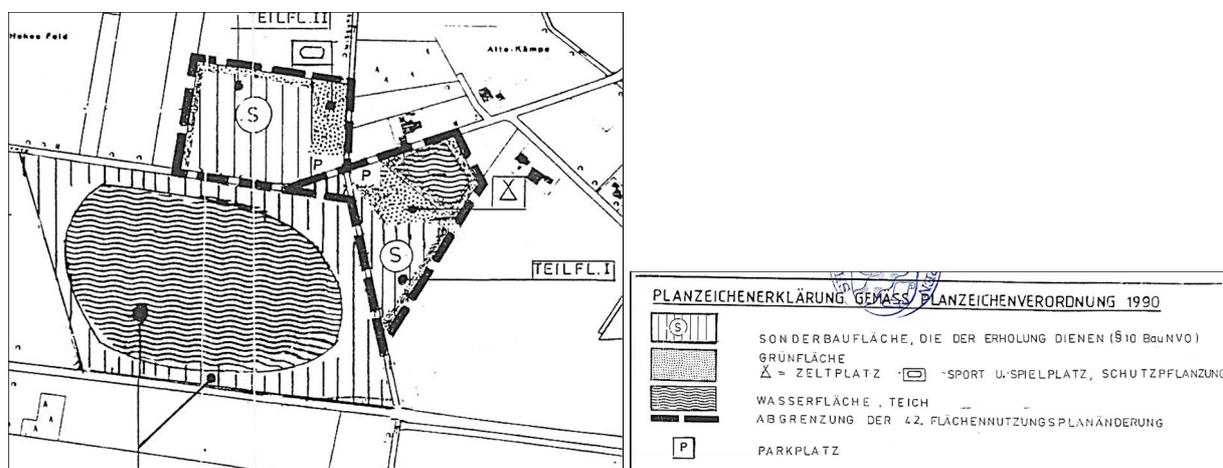
### Rechtsgrundlagen

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 auf der Grundlage der 29. Änderung für den Geltungsbereich „Sonderbaufläche, die der Erholung dienen“ 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 1.600 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

Im regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland aus dem Jahr 2010 sind für das Plangebiet Darstellungen als Vorranggebiet Erholung „mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ enthalten. 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 Sondergebiet Erholung (SO<sub>Erholung</sub>). Zulässig sind hier Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Kiosk, Imbiss, Touristikinformatio, Sanitäranlagen, Umkleieräume sowie Lagerräume, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung der Versorgung des Erholungsgebietes dienen. Die überbaubaren Bereiche und die Baugrenzen werden den Erfordernissen entsprechend angepasst und Baugrenzen mit einem Abstand von 2,0 m bis 3,0 m zu den umgebenden Grundstücksgrenzen und Nutzungen festgesetzt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung einer eingeschossigen offenen Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,6. Die eingeschossige Bauweise ist aufgrund der Lage an dieser Stelle als sinnvoll anzusehen. Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden auf 10,0 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, Hinweise

Es werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1. **Sondergebiete, die der Erholung dienen:** Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: Stellplätze für Pkw und Fahrräder, Kiosk, Imbiss, Touristikinformatio, Sanitäranlagen, Umkleieräume sowie Lagerräume, die aufgrund ihrer Lage, Größe und Ausstattung der Versorgung des Erholungsgebietes dienen.
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. 4) liegen.
3. **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO):** Die maximale Gebäudehöhe (= Firsthöhe) beträgt, gemessen ab dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4), 10,0 m.
4. **Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):** Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der ausgebauten Hermann-Abels-Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem 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 Umgebung bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung sicherzustellen. Bei der Hermann-Abels-Straße handelt es sich um eine endausgebaute Straße, bei der Veränderung in der Höhenlage nicht mehr zu erwarten sind.*

5. **Außerkräftreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, rechtswirksam seit dem 17.05.1994 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

#### 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. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

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

### 4.1 Die Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Den Belangen von Sport, Freizeit und Erholung wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Erholungsgebiet am Heeder See erfährt durch das geplante Nutzungskonzept neue Impulse und wertet das gesamte Gebiet aufgrund des neuen Versorgungsangebotes sowie der Zurverfügungstellung von Sanitäranlagen deutlich auf. Durch die Möglichkeit hier auch Stellplätze vorhalten zu können wird die Situation besser geordnet und mögliches Wildparken vermieden. 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 „Hermann-Abels-Straße“. Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt entweder direkt oder indirekt über die an das Gebiet grenzende Stichstraße. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) grundsätzlich möglich.

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

### 4.4 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 Freizeit- und Erholungsnutzung, dem vorhandenen Straßennetz, dem Heeder See und den bestehenden Ferienhausgebieten 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 Sondergebietes Erholung 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 ruderalen Freiflächen sowie einigen Siedlungsgehölzen am Rand zu bewerten. Ansonsten findet sich eine Liegewiese mit Badestrand in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet, welches einem hohen Druck durch Freizeit- und Erholungsnutzung unterliegt. Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit der Fläche als gering anzusehen ist. Eine deutliche Vorbelastung durch die Freizeitnutzung ist demnach anzunehmen.

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

Der Boden ist bislang zum größten Teil noch unversiegelt. Aufgrund des derzeitigen rechtskräftigen Bebauungsplanes können in einem großen westlichen Teilbereich schon jetzt 1.500 m<sup>2</sup> 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 in ein Sondergebiet für vertretbar. Diese Nutzungsänderung innerhalb des bestehenden Erholungsgebietes 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:

Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen aufgrund der intensiven Freizeit- und Erholungsnutzung 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. Im Plangebiet können diverse baumaffine 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 nahen Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien können vorkommen, allerdings ist dies aufgrund der intensiven Freizeitnutzung im und am Plangebiet und im Bereich des unstrukturierten Sandbadestrandes eher 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, in die ausgewichen werden kann. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

### **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 2.646 m<sup>2</sup> große, bisherige Fläche für die Erhaltung und für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in ein Sondergebiet umgewandelt. Die restlichen Flächen unterteilen sich in Straßenverkehrsfläche (416 m<sup>2</sup>; die Lage wurde den tatsächlichen Verhältnissen angepasst) und 1.149 m<sup>2</sup> Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern. Dies entspricht im Wesentlichen der ursprünglichen Festsetzung. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen und Stellplätze bei 0,6, so dass rund 1.588 m<sup>2</sup> versiegelt werden können. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von 4.211 m<sup>2</sup>.

### **Wasser**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden. Angrenzend befindet sich das ehemalige Abbaugewässer und jetziger Freizeitsee „Heeder See“. 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 sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit 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 dem Heeder See, Badestränden, randlichen Baum- und Strauchbewuchs und Straßen geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild durch die Lage auch aufgrund der Nutzung anthropogen überformt. Nachteilige Auswirkungen auf die Landschaft können aufgrund der Lage innerhalb eines schon bestehenden zusammenhängenden Erholungsraumes 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 eine gemeindeeigene Straße. In der weiteren Umgebung befinden sich Ferienhausgebiete. Aufgrund der Bestandssituation und der schon bestehenden Nutzung ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese werden sich im Vergleich der aktuellen Situation nicht wesentlich verändern. Sie sind vergleichbar mit den

Lärmbelastungen ähnlicher Freizeit- und Erholungsgebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Passive oder aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

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 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. Die Flächen des Geltungsbereiches wurden bei der Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See Erweiterung I“ nicht als Kompensations- oder Ersatzflächen in Anrechnung gebracht. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

## 4.7 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. Die Anbindung erfolgt entweder direkt an die „Hermann-Abels-Straße“ oder über die an den Geltungsbereich angrenzende Stichstraße. Die Anbindung an das lokale und regionale Straßennetz wird somit gesichert. 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 15.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. Änderung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 15.04.2019 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. 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. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. 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. 20 „Naherholungsgebiet Heeder See, Erweiterung I“, 1. 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, das bestehende Erholungsgebiet Heeder See weiter zu entwickeln und an die Anforderungen, die sich aus der Nutzung und den Bedarfen der Besucher und Gäste orientieren, anzupassen. Daher ist es aus Sicht der Gemeinde Heede sinnvoll, diese Teilflächen am Heeder See eine besonderen Nutzung zuzuführen und das Erholungsgebiet damit 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. Hinsichtlich Natur und Landschaft sowie Artenschutz sind offensichtlich keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Sondergebietes ist möglich und wird auch durch die 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), \_\_\_\_\_



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, \_\_\_\_\_

---

Antonius Pohlmann  
(Bürgermeister)