



Gemeinde Heede Landkreis Emsland

BAULEITPLANUNG

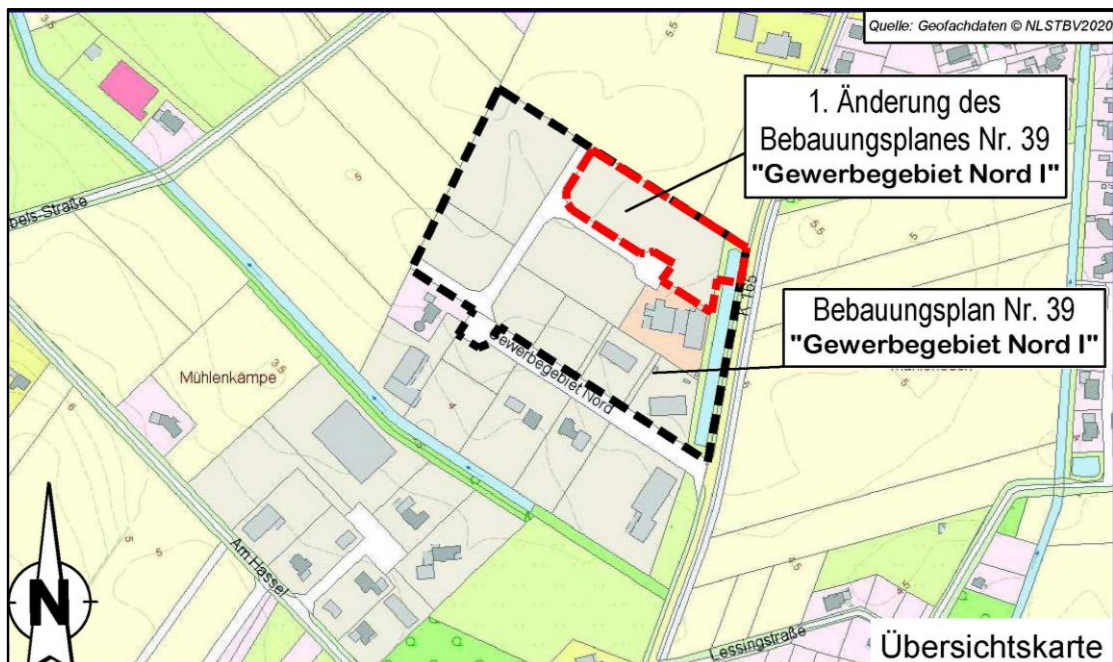
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39

"Gewerbegebiet Nord I"

(Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

- Entwurf - Begründung



Datum: 12.03.2021

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 04963/402-408 Telefax: 04963/402-420 E-Mail: Kunz@doerpen.de

GEMEINDE Heede(SG DÖRPEN)

Postfach 1140 26888 Dörpen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung . 3

1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Planung	6
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	6
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	6
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	6
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	6
1.5.3	Sonstige Erschließung	7
1.5.4	Versorgungsleitungen	7
1.5.5	Immissionsschutz	7
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	8
1.5.7	Altlasten	8
1.5.8	Natur und Landschaft	8
1.5.8.1	Angaben zum Standort	9
1.5.8.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	9
1.5.8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
1.5.8.3.1	Schutzgut Mensch	9
1.5.8.3.2	Schutzgut Boden	9
1.5.8.3.3	Schutzgut Wasser	9
1.5.8.3.4	Schutzgut Luft und Klima	10
1.5.8.3.5	Schutzgut Landschaft	10
1.5.8.3.6	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
1.5.8.3.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung	10
1.5.8.4	Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen	11
1.5.8.5	Artenschutz	12
1.6	Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise	12
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	13
1.6.4	Textliche Festsetzungen	13
1.6.5	Hinweise	14
1.7	Flächenbilanz	17
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	17
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	17

Teil 2 Abwägung und Verfahren 19

2.1	Verfahren	19
2.2.	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	19
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	19
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	19
2.3	Abwägungsergebnis	19
2.4.	Verfahrensvermerke	21

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Die Gemeinde Heede plant die Errichtung eines Bauhofes und eines Feuerwehrhauses im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39.

Die Erschließung der gewerblich nutzbaren Fläche wurde so hergestellt, dass eine innere Erschließung über eine Anbindung an die Dersumer Straße (K 165) erfolgt (s. Abb.1).

Diese Erschließungsform ist für Einsatzfahrten der Feuerwehr nicht zielführend. Hierbei kommt es auf kurze Wege zur Einsatzstelle an. Aufgrund des geplanten Standortes der Feuerwehr im Plangebiet, nordöstlich der Wendeanlage B, ist die Querung des Gewerbegebietes bis zur Zufahrt zur K 165 erforderlich.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Heede in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland, als Träger der Straßenbaulast, abgestimmt, dass eine direkte Zufahrt von dem geplanten Standort zur K 165 hergestellt werden kann.

Planungsrechtlich wird eine Zufahrt durch die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken– verhindert.

Aus diesem Grund will die Gemeinde Heede mit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 die planungsrechtliche Grundlage zur Herstellung dieser Zufahrt schaffen.

Die vorgenannte Fläche für die Wasserwirtschaft soll nunmehr durch die Festsetzung einer Fläche für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO überplant werden.

Verkehrsrechtlich ist diese Zufahrt nur für Einsatzfahrten mit Feuerwehrfahrzeugen zulässig. Eine entsprechende Beschilderung der Zufahrt erfolgt in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde des Landkreis Emsland. Bauliche Maßnahmen an der Fahrbahn der K 165 sind nicht erforderlich, die Zufahrt wird von der Grundstücksgrenze bis zum Anschluss an die K 165, entsprechend dem technischen Erfordernis, befestigt.

Zusätzlich ist eine befestigte Wendefläche für die Einsatzfahrzeuge vor dem Gebäude vorgesehen, aus diesem Grund ist eine Vergrößerung des überbaubaren Bereichs an der östlichen Plangebietsgrenze zur K 165 erforderlich.

Im Zusammenhang mit dieser Planung wird auch der im Ursprungsplan festgesetzte Fuß- Radweg, von der Wendeanlage B zum Regenrückhaltebecken, überplant. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass dieser Weg zur Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens nicht erforderlich ist. Die Fläche kann über die K 165 bzw. aus südlicher Richtung von der Straße „Gewerbegebiet Nord“ erreicht werden.

Innerhalb dieser Fläche befindet sich ein Regenwasserkanal zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet in das Regenrückhaltebecken. Die Fläche für den Fuß-/Radweg wird der gemeindeeigenen Fläche für das Feuerwehrhaus zugeschlagen. Aus diesem Grund ist eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungstrasse nicht erforderlich.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Vorgabe des BauGB wird mit dieser Bauleitplanung gefolgt.

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Überplanung eines bebauten bzw. beplanten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird.

Da die Grundzüge der Planung im Änderungsbereich bestehen bleiben, hat der Rat der Gemeinde Heede beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Es wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (gem. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB) und der Umweltprüfung (gem. § 13 Abs.3 BauGB) abgesehen.

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 liegt nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Heede.

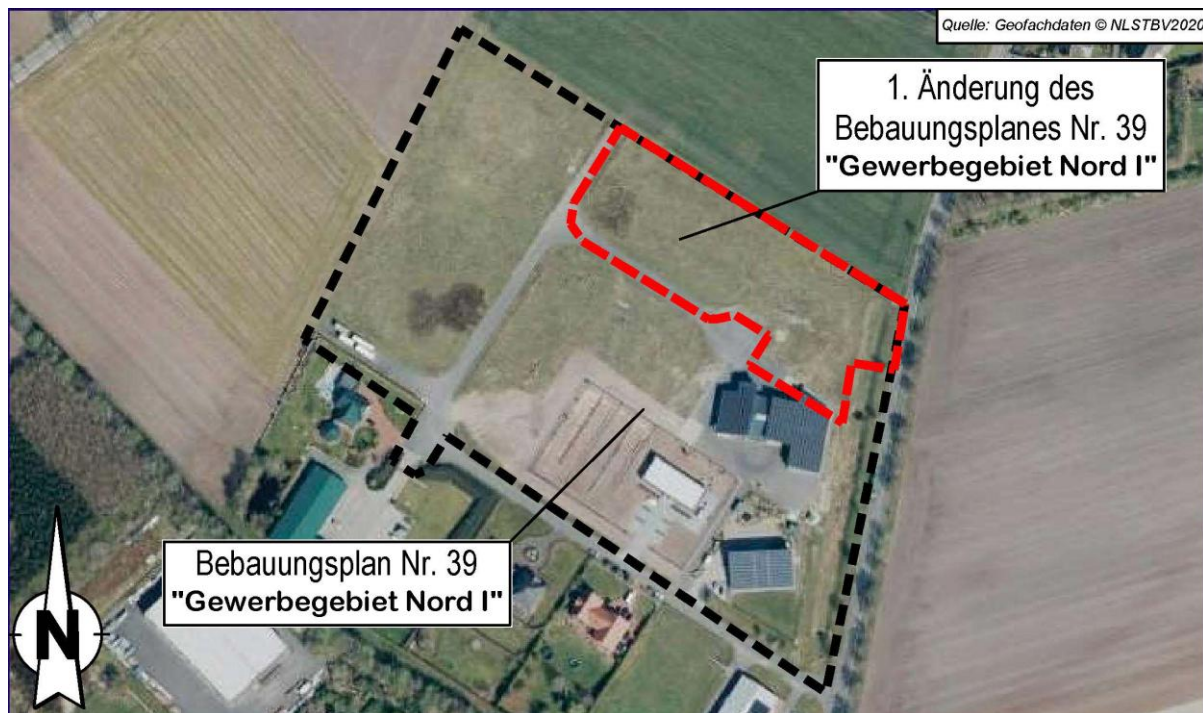


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2020)

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Heede, Flur 125, Flurstück 51/9 in einer Größe von ca. 0,84 ha.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist unbebaut und stellt sich als unstrukturierte Grünlandfläche dar, eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erkennbar (s. Abb. 1).

Es gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“. Die Erschließungsanlagen, wie Straßen und Ver- und Entsorgungsleitungen, sind vorhanden.

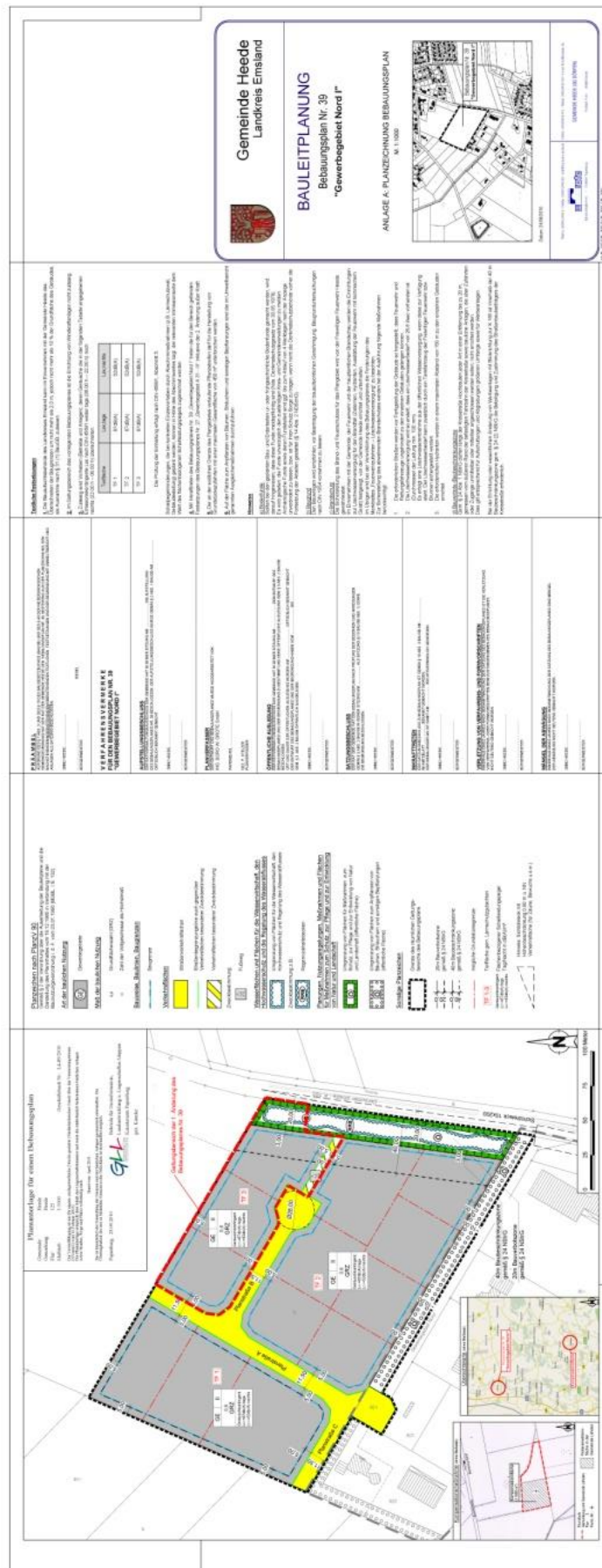


Abb. 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 39 mit Änderungsbereich 1. Änderung

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Da es sich um einen bereits rechtskräftig überplanten Bereich handelt und die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (91. Änderung) dargestellte Nutzung als Gewerbegebiet weiter verfolgt wird, sind keine der Planung entgegenstehenden übergeordneten Belange einzustellen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist, wie im Ursprungsplan festgesetzt, über die Kreisstraße 165 und die im Plangebiet ausgebauten Erschließungsstraßen (Planstraße A und B) sichergestellt.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Geltungsbereich des BPlan Nr. 39 liegt eine Erlaubnis- und Plangenehmigung zur Einleitung von Niederschlagswasser bzw. zur Herstellung eines Regenrückhaltebeckens vor (LK Emsland Ze 681/657-20-173.2010081 vom 10.08.2010).

Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung soll das Regenrückhaltebecken um ca. 25 m reduziert werden. Dies ist erforderlich um eine Feuerwehrezufahrt mit anschließendem Wendebereich als zu befestigende Fläche festzusetzen.

Gem. II. Nr. 2 der vorgenannten Genehmigung ist bei einer Verkleinerung der Entwässerungsanlage eine Änderung der Erlaubnis herbeizuführen.

Dieser Änderungsantrag wird zurzeit in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des LK Emsland erstellt.

Der Stauraumverlust kann z.B. durch die Vergrößerung des Regelprofiles oder der Erhöhung der zulässigen Stauhöhe ausgeglichen werden. Für diese Maßnahmen ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig. Die erforderlichen Regelungen und Nachweise erfolgen im vorgenannten wasserrechtlichen Änderungsverfahren.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Der Änderungsbereich ist an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der SG Dörpen angeschlossen.

Die Hauptsammelleitungen sind bereits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Durch die vorh. Verkehrswege ist es gewährleistet, dass Müllfahrzeuge die Abfallsammelstellen anfahren können.

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Der Änderungsbereich ist an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen, dies gilt auch für die Versorgung mit Breitbandkabel.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Die Versorgungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für den Umbau der Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum werden bei den Baumaßnahmen beachtet. Die Gemeinde Heede wird den Bauträger darauf hinweisen, dass rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen anzufordern sind, um die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

1.5.5 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich wird das im Ursprungsplan festgesetzte Emissionskontingent von:

$L_{EK, \text{tags}}$: 67 dB(A)

$L_{EK, \text{nachts}}$: 52 dB(A)

übernommen.

Durch die textliche Festsetzung des im Gutachten zum Ursprungsplan ermittelten Emissionskontingentes werden die Belange des Schallschutzes ausreichend beachtet und berücksichtigt.

Im Änderungsbereich sind keine Einschränkungen aus Verkehrsemissionen gem. den fachgutachterlichen Untersuchungen zu Ursprungsplan zu berücksichtigen.

In die Planunterlagen wird folgender Hinweis aufgenommen:

„Von der Kreisstraße 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.“

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Änderungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde Heede. Somit sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen zur Umsetzung der Planungen erforderlich.

Die Fläche für den überplanten Fuß-/Radweg wird der gemeindeeigenen Fläche für das Feuerwehrhaus zugeschlagen. Aus diesem Grund ist eine grundbuchrechtliche Sicherung der Leitungstrasse nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Heede nicht bekannt.

1.5.8 Natur und Landschaft

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Durch die Überplanung des im Ursprungsplan festgesetzten Regenrückhaltebeckens mit einer Versiegelungsfläche erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Aus dem vorgenannten Grund wird der Eingriff nachfolgend bewertet, bilanziert und die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen benannt und verbindlich festgesetzt.

1.5.8.1 Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ als Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. An der östlichen Plangebietsgrenze wurde eine „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“, mit der Zweckbestimmung –Regenrückhaltebecken– festgesetzt. Diese festgesetzte Nutzung soll nun auf einer Fläche von ca. 675 m² durch die Erweiterung der überbaubaren gewerblichen Nutzfläche, gem. § 8 BauNVO, überplant werden. Somit verringert sich die im Ursprungsplan festgesetzte „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ von 0,36 ha auf ca. 0,29 ha.

Diese Planung stellt planerisch einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar und bedarf einer Kompensation.

1.5.8.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Für den Änderungsbereich wird ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wurde auch für die gewerbliche Erweiterungsfläche übernommen.

Die „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ von 500 m² wird zukünftig entsprechend der festgesetzten GRZ von 0,8 versiegelt.

Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsfläche von $0,8 \times 675 \text{ m}^2 = \underline{\text{ca. 540 m}^2}$.

1.5.8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.5.8.3.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 keine erheblichen Veränderungen. Die zulässigen bzw. festgesetzten Werte bleiben von der Planung unberührt. Die bestehenden Gutachten behalten ihre Gültigkeit.

1.5.8.3.2 Schutzgut Boden

Es erfolgt eine Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 540 m². Durch die zusätzliche Kompensation in Form von 10 Hochstämmen kann die Versiegelung kompensiert werden.

1.5.8.3.3 Schutzgut Wasser

Durch die Erhöhung der Flächenversiegelung um ca. 540 m² reduziert sich die Versickerungsfläche. Das unbelastete Oberflächenwasser kann weiterhin im verbleibenden Bereich des Regenrückhaltebeckens aufgenommen und gedrosselt an die Vorflut abgeleitet werden.

Die multifunktionale Wirkung der zusätzlichen Kompensationspflanzung, hier weitere 10 Hochstämme, bewirkt eine hinreichende Kompensation.
Die Genehmigungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind einzuholen.

1.5.8.3.4 Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nicht erheblich tangiert. Dennoch sollte aus Gründen des Klimaschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund zukünftig längerer Trockenperioden, möglichst lange unbelastetes Oberflächenwasser im Raum gebunden werden, das heißt den Wasserabfluss auf das notwendige Maß zu beschränken. So ist es möglich, den Landschaftswasserhaushalt in Dürreperioden zu entlasten und die Gewässerstrukturen als Reserven zu nutzen. Daher sollten weitere Wasserspeichermöglichkeiten in der Landschaft geschaffen und der Abfluss entsprechend der Speicherkapazitäten geregelt werden. Eine Aufweitung des Regenrückhaltebeckens stellt hier eine Möglichkeit dar.

Des Weiteren werden die zur Kompensation geplanten 10 hochstämmigen Laubbäume das Mikroklima positiv beeinflussen (Verdunstungskälte, Schatten etc.).

1.5.8.3.5 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Luft und Klima wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nicht erheblich tangiert. Eine Einbindung in das Landschaftsbild ist weiterhin herauszustellen.

1.5.8.3.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 nicht tangiert.

1.5.8.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Eingriffsregelung

Eine „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“ von ca. 675 m² wird zukünftig entsprechend der GRZ von 0,8 versiegelt. Hieraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelungsfläche von 540 m². Mit der Erhöhung der Versiegelung ergibt sich ein Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Gleichzeitig geht auf einer Fläche von ca. 675 m² Entwicklungspotenzial für die Flora und Fauna verloren.

Dieser Verlust ist erheblich und stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es funktionsgerecht zu kompensieren gilt.

Die vorliegende Eingriffsbilanz berücksichtigt insbesondere die Erweiterungsfläche des Änderungsbereiches. Eingriffsrelevant ist hier die Überplanung der „Fläche für die Wasserwirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“.

Tabelle 1: Bilanzierung „Vorher- Nachher“

Ist - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Im B-Plan Nr. 39 festgesetzt: „Fläche für die Wasservirtschaft und Maßnahmen für Natur und Landschaft“	675	3	2.025
Summe	675	Summe	2.025

Soll - Bestand Plangebiet

Biotoptyp	Fläche (m²)	Bewertung/ m²	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (GE – 80 % versiegelt)	540	0	0
Freifläche (GE – 20 % unversiegelt)	135	1	135
Summe	675	Summe	135

Kompensationsdefizit	1.890
-----------------------------	--------------

Aus der quantitativen Gegenüberstellung des Bestandswertes von 2.025 WE und des Planungswertes von 135 WE geht ein Kompensationsdefizit von 1.890 WE hervor.

1.5.8.4 Beschreibung der vorgesehenen Ausgleichmaßnahmen

Im Rahmen der Kompensation wird die Gemeinde Heede zusätzlich zur bereits festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche)“ weitere 10 hochstämmige heimische Laubbäume im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 pflanzen und dauerhaft erhalten. Pro Hochstamm ergibt sich eine Aufwertung von 200 WE. (Rechnung: 1 Hochstamm x 100 m² (10 m x 10 m) x 2 Aufwertung = 200 WE/HSt x 10 St. = 2.000 WE).

Die Pflanzung wird im Folgenden stichwortartig beschrieben:

Anzahl: 10 Einzelbaumpflanzungen mit Hochstämmen (Hst, Stu 12 – 14 OB)

Arten:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

(Die Artenliste kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert werden).

- Die Pflanzdurchführung erfolgt nach DIN 18916.
- Die Hochstämmen werden mit Dreibock gesichert und die Anbindung die ersten drei Jahre kontrolliert und ggf. nachgebessert.
- Nach ca. drei Jahren werden die Anbindungen und die Dreiböcke ordnungsgemäß zurückgebaut.

- **Pflege:**
Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bis zum Abschluss der 3. Vegetationsperiode ist sie zu pflegen. Eingegangene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen. Für ersetzte Bäume beginnen die Herstellung und Pflege aufs Neue. Die DIN 18916 ist umzusetzen.

1.5.8.5 Artenschutz

Die vorliegende 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 39 führt zur Überplanung einer Teilfläche eines bestehenden Regenrückhaltebeckens (RRB). Dieses Gewässer führt zumindest in den Winter und Frühjahrsmonaten Wasser und eignet sich somit als Laichgewässer. Durch die Verfüllung des Regenrückhaltebeckens wird aquatischer und semiaquatischer Lebensraum überplant. Ein Vorkommen von Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte sind nicht ausgeschlossen.

Des Weiteren handelt es sich um eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche)“. Eine Nutzung als Brut- und Nistraum für die heimische Tierwelt (z. B. Stockente usw.) kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Aus Gründen des Artenschutzes sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Das Gewässer ist vor Verfüllung auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen, sofern die Verfüllung nicht in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgt - noch keine 5 °C (Beginn der Amphibienaktivität ab ca. 5 °C).

1.6 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Ursprungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO bleibt bestehen und gilt auch für die Erweiterungsfläche

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Festsetzungen im Ursprungsplan wurde im Änderungsbereich die Zahl der Vollgeschosse mit II und die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Bebauung im Änderungsbereich wurde entsprechend dem Ursprungsplan keine Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den Vorgaben des § 23 BauNVO und § 5 NBauO.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung** (gem. § 1 Abs. 5/6)

1.1 Im Änderungsbereich ist die Errichtung von **Windkraftanlagen nicht zulässig**.

Begründung: Diese Festsetzung wurde getroffen, da die Samtgemeinde Dörpen ausreichend Flächen für die Errichtung von Windparks ausgewiesen hat.

1.2 Im Änderungsbereich „GE“ (gem. § 8 BauNVO) sind **unzulässig**:

- die ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO
- **Bordelle** sowie **bordellartige Betriebe** und **Einrichtungen**

Begründung: Der Ausschluss bzw. die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen begründet sich aus der Tatsache, dass durch die ausgeschlossenen Einrichtungen die zulässigen Nutzungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen und der sozialen Verflechtungen ausschließen. Für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in anderen Bereichen des Gemeindegebietes ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

2. **Immissionsrechtliche Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 h – 22.00 h) noch nachts (22.00 h – 06.00 h) überschreiten:

$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
67 dB(A)	52 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall, Gebäudestellung) geplant werden, können in Höhe des Abschirmwertes bzgl. der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Begründung: Die Festsetzungen hinsichtlich der Einschränkungen der Lärmemissionen durch die Festlegung von zulässigen Emissionskontingenten,

erfolgten zum Schutz der umliegenden Nutzungen hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsqualität.

3. Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Zur Kompensation des zusätzlichen Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft werden von der Gemeinde Heede, zusätzlich zur bereits im Ursprungsplan festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (öffentliche Grünfläche)“, weitere 10 hochstämmige heimische Laubbäume im Bereich des Bebauungsplans Nr. 39 gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Beschreibung:

Anzahl: 10 Einzelbaumpflanzungen mit Hochstämmen (Hst, Stu 12 – 14 OB)

Arten:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

(Die Artenliste kann in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verändert werden).

1.6.5 Hinweise

a) Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem

Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Gem. § 24 Abs. 1 NStrG dürfen längs der Kreisstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Kreisstraße sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten oder Zugänge unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von Werbeanlagen mit Blickrichtung zur K 165 ist innerhalb der 40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG die Beteiligung und Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße erforderlich

d) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Heede gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec vorhanden ist (Durchmesser der Leitung min. 100 mm).
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Der Löschwasserbedarf kann zusätzlich durch ein Tankfahrzeug der Freiwilligen Feuerwehr bzw. Brunnen sichergestellt werden.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

f) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) 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.

h) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Kreisstraße 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

**i) Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen)/
Tiefflugkorridor**

Die Bauflächen befinden sich nahe der Wehrtechnischen Dienststelle. Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs- und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen sind hinzunehmen. Diese Schießen finden regelmäßig tags und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind nur in begrenztem Umfang, z. B. durch eine entsprechende Gebäudeanordnung oder Grundrissgestaltung, möglich. Die Grundstückseigentümer sollen auf diese Sachlage hingewiesen werden. Abwehransprüche gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Desweiteren wird darauf hingewiesen, dass über dem Plangebiet ein Jettiefflugkorridor verläuft. Auch gegen die von dort ausgehenden möglichen Immissionen können keine Ersatzansprüche gelten gemacht werden.

j) Artenschutzrechtliche Belange

Aus Gründen des Artenschutzes sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Die Herrichtung des Baufeldes (Entnahme von Sträuchern) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden brütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Brutvögeln unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

- Vermeidungsmaßnahme V2: Durchführung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Das Gewässer ist vor Verfüllung auf Vorkommen von Amphibien zu untersuchen, sofern die Verfüllung nicht in den Wintermonaten bis Ende Februar erfolgt - noch keine 5 °C (Beginn der Amphibienaktivität ab ca. 5 °C).

k) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

l) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, eingesehen werden.

m) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Änderungsbereiches ca. 0,84 ha

davon

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO ca. 0,84 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Heede in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Samtgemeinde Dörpen durchgeführt.

Ein Ausbau öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht vorgesehen.

Entsprechende Haushaltsmittel sind vorhanden, sodass die Umsetzung des Bauleitplans gewährleistet ist.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren).

Im vereinfachten Verfahren gelten die Vorschriften gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Somit kann:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- und von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2. Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde auf die Durchführung der Verfahren gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwände vorgetragen:

(wird im weiteren Verfahren ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 (7) BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a (2) und (3) BauGB sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Durch die vorliegende Änderung ist es möglich, eine direkte Feuerwehrezufahrt vom Feuerwehrhaus zur K 165 herzustellen. Hierdurch können die Einsatzorte im Brand- oder Notfallfall schneller erreicht werden.

Mit der vorliegenden Änderung ist keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme verbunden.

Somit wird dem Grundsatz nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und eine Zersiedelung der freien Landschaft wird vermieden.

Der Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft wurde fachlich geprüft, bewertet und durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Der Stauraumverlust im Regenrückhaltebecken kann z.B. durch die Vergrößerung des Regelprofiles oder der Erhöhung der zulässigen Stauhöhe ausgeglichen werden. Für diese Maßnahmen ist eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht notwendig.

Die erforderlichen Regelungen und Nachweise erfolgen im parallel zum Bauleitplanverfahren geführten wasserrechtlichen Änderungsverfahren.

2.4. Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Heede,

- Bürgermeister -

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Gewerbegebiet Nord I“ hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) der Bebauungsplanänderung zugrunde gelegen.

Gemeinde Heede,

- Bürgermeister -