Gemeinde Heede
Landkreis Emsland

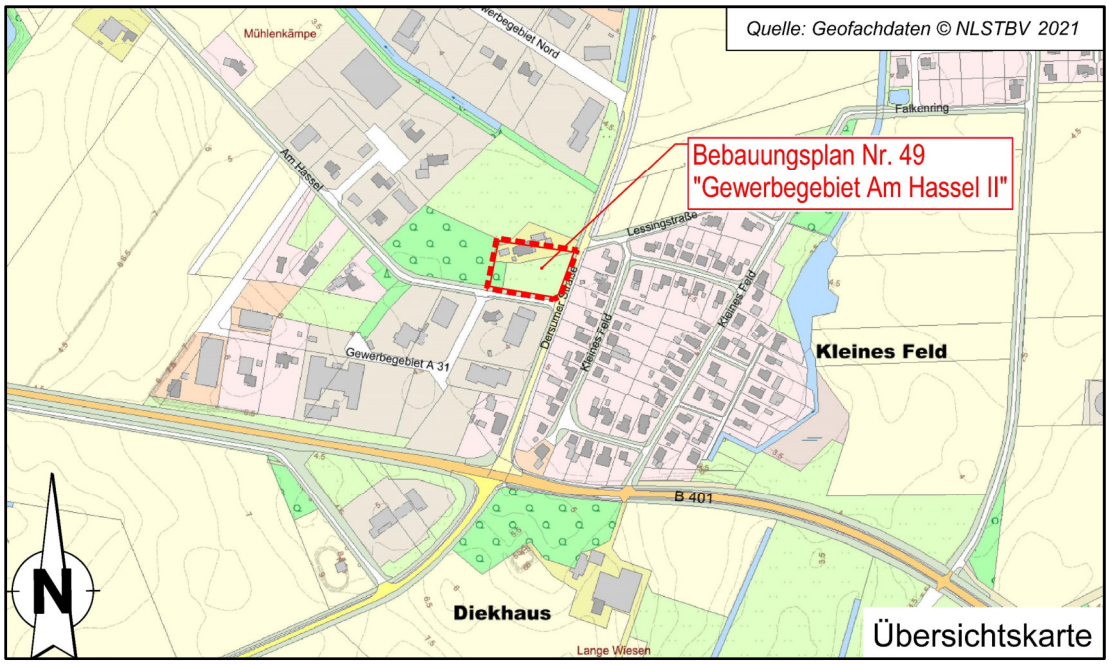
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 49
„Gewerbegebiet Am Hassel II"

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

- Entwurf -

Begründung



Datum: 09.08.2022

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

Ingenieurbüro Grote

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 des Bebauungsplans....4

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel.... 4
1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich.... 5
1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme.... 6
1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben.... 7
1.4.1 Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm.... 7
1.4.2 Flächennutzungsplan.... 10
1.5 Planung.... 10
1.5.1 Verkehrliche Erschließung.... 10
1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung.... 13
1.5.2.1 Oberflächenentwässerung.... 13
1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation.... 13
1.5.3 Sonstige Erschließung.... 13
1.5.4 Versorgungsleitungen.... 14
1.5.5 Immissionsschutz.... 14
1.5.6 Altlasten.... 16
1.5.7 Denkmalpflege.... 16
1.5.8 Natur und Landschaft/Umweltbericht.... 17
1.5.9 Klimaschutz.... 19
1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.... 21
1.6.1 Art der baulichen Nutzung.... 21
1.6.2 Maß der baulichen Nutzung.... 21
1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen.... 21
1.6.4 Textliche Festsetzungen.... 22
1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO.... 22
1.6.6 Hinweise.... 22
1.7 Flächenbilanz.... 26
1.8 Durchführung der Planung und Kosten.... 26
1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.... 26

Teil 2 Abwägung und Verfahren.... 27

2.1 Verfahren.... 27
2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen.... 27
2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.... 27
2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit.... 27
2.3 Abwägungsergebnis.... 27
2.4 Verfahrensvermerke.... 29

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021).... 5
Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021).... 6
Abbildung 3: Foto 1 und 2: Plangebiet.... 6
Abbildung 4: Auszug aus dem LROP Niedersachsen.... 8
Abbildung 5: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland.... 8
Abbildung 6: Gestaltungsplan.... 11

Abbildung 7: Übersichtskarte mit Lage der Kompensationsfläche 18
Abbildung 8: Lageplan der Kompensationsfläche 19

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

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. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Mit den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr. 7 „Gewerbegebiet A 31“und Nr. 27 „Gewerbegebiet A 31 - III“ der Gemeinde Heede, wurden die Grundlagen zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe geschaffen. Die dort vorhandenen Grundstücke sind vollständig veräußert.
Aufgrund aktueller Anfragen ist nach Auffassung der Gemeinde Heede eine Erweiterung der gewerblich nutzbaren Flächen erforderlich.
Die in der 147. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen stellen die Verdichtung der gewerblichen Bebauung dar und geben ansässigen Betrieben die Möglichkeit zur Erweiterung am Betriebsstandort.
Nunmehr soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ ein Teilbereich der vorgenannten Änderungsbereichsflächen in die verbindliche Bauleitplanung überführt werden.
Die im Geltungsbereich befindliche Hofstelle hat Bestandsschutz und soll zurzeit erhalten bleiben. Bei zukünftigen Erweiterungsmaßnahmen kann es jedoch erforderlich werden, die vorhandenen Gebäude aufzugeben und die Flächen entsprechend der zukünftigen Entwicklungsabsichten zu überplanen.
Ein ortsansässiger Betrieb hat bereits Bedarf zur Nutzung der Plangebietsflächen für eine Betriebserweiterung bei der Gemeinde angemeldet.
Die vorliegende Planung stellt den Einstieg in die Verdichtung der gewerblichen Nutzungen in diesem Bereich dar. Weitere Flächen können im Bedarfsfall kurzfristig in die verbindliche Bauleitplanung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen überführt werden. Aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird vorerst nur ein Teilbereich überplant.

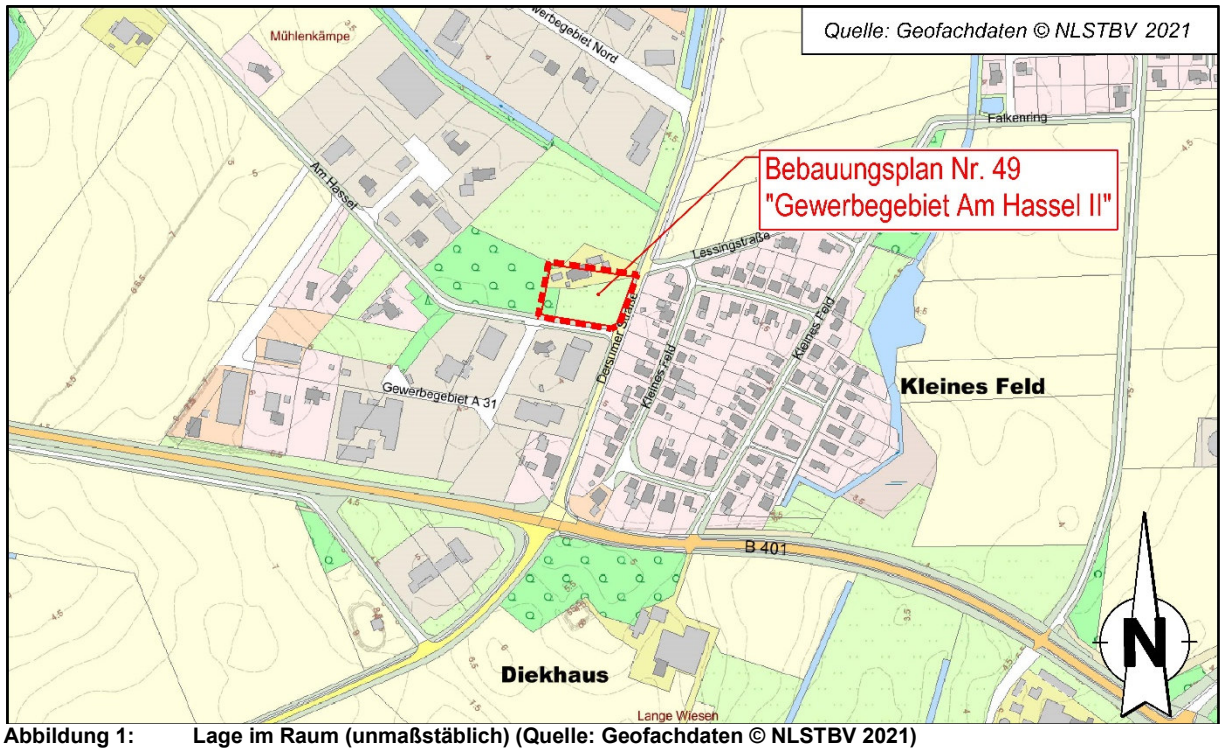


Abbildung 1: Lage im Raum (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu gewährleisten, plant die Gemeinde die Bauflächen westlich der K 165 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB auszuweisen. Somit entsteht eine einheitliche arrondierende Nutzung. Auch sind diese verkehrsnahen Flächen für gewerbliche Nutzungen sehr attraktiv.

Mit der aktuellen Planung wird einer Zersiedelung der Landschaft durch eine Verdichtung bereits bauleitplanerisch gesicherter Bereiche entgegengewirkt und es ist nicht erforderlich, dass die Gemeinde Heede neue freie Flächen für eine Beplanung bereitstellen muss.

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

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 liegt im westlichen Gemeindegebiet Heede, nördlich der Gemeindestraße „Am Hassel“ und westlich der Kreisstraße K 165.

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich (unmaßstäblich) (Quelle: Geofachdaten © NLSTBV 2021)

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,48 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Heckeneingrünung, sowie als Pferdeweide genutzte Grünlandflächen (s Abb. 3 und Fotos 1 und 2).

Abbildung 3: Foto 1 und 2: Plangebiet

An den Geltungsbereich grenzen folgende Nutzungen an:

- nördlich des Geltungsbereiches
- Hofstelle mit bewirtschafteten Grünlandflächen
- Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 - III“)

- westlich des Geltungsbereiches
- Gehölzbestand
- Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 - III“)

- südlich des Geltungsbereiches
- Gemeindestraße „Am Hassel“
- Gewerbegebiet „GE“ (BPlan Nr. 7 „Gewerbegebiet A31“)

- östlich des Geltungsbereiches
- Dersumer Straße (Kreisstraße K 165)

Zur Erschließung des Plangebietes kann die bereits ausgebaute Gemeindestraße „Am Hassel“ mit Anschluss an die K 165 genutzt werden.

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

1.4.1 Landes- und Regionale Raumordnungsprogramm

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.
Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.
Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.
Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt.

Im Übrigen gelten die Ziele wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können“.

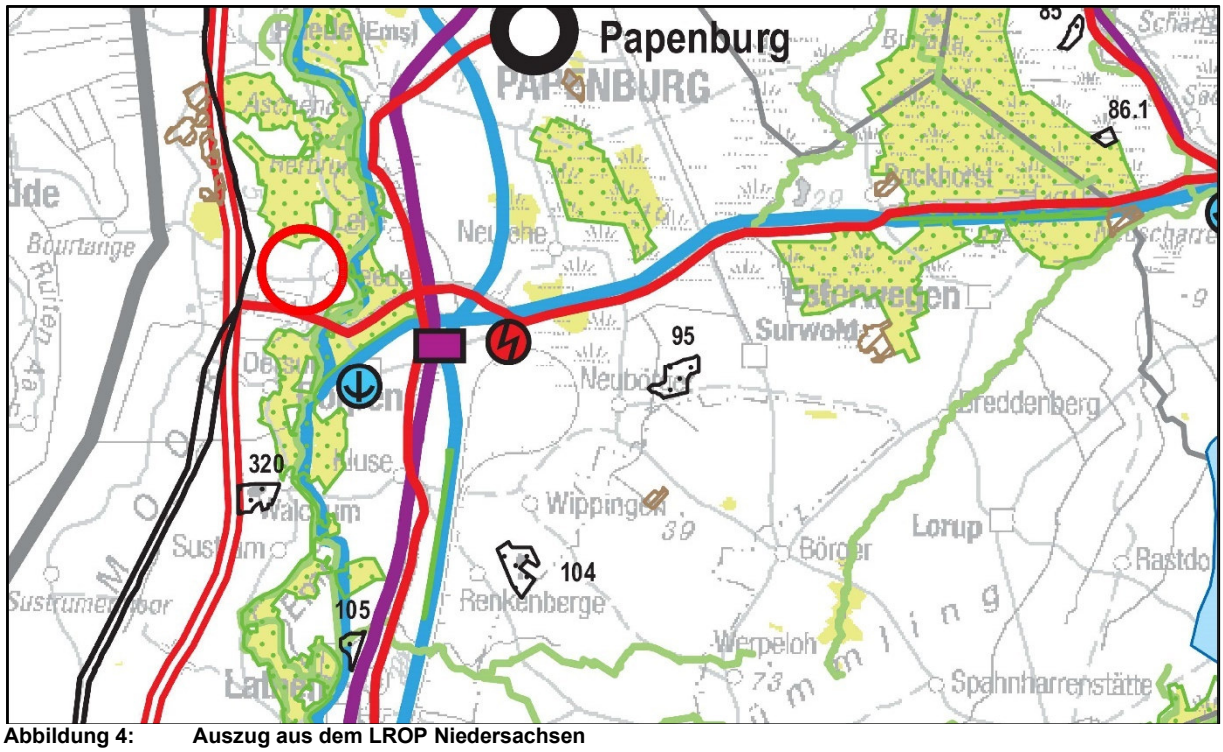


Abbildung 4: Auszug aus dem LROP Niedersachsen

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem Gebiet ohne Darstellung raumordnerischer Nutzungen. Eine kleine Fläche westlich des Geltungsbereiches ist als -Vorbehaltsgebiet Wald- (RROP 3.8 01) dargestellt. Die Waldflächen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die angrenzenden Waldflächen werden bei der Planung beachtet und sollen, soweit für die Belange für Natur und Landschaft, Lebensraum für Tiere, Erholungsfunktion und Klimaschutz bedeutsam, erhalten bleiben.
Die weiteren angrenzenden Flächen sind als bauleitplanerisch gesicherte Bereiche (RROP 2.2 01) dargestellt (s. Abb. 4).

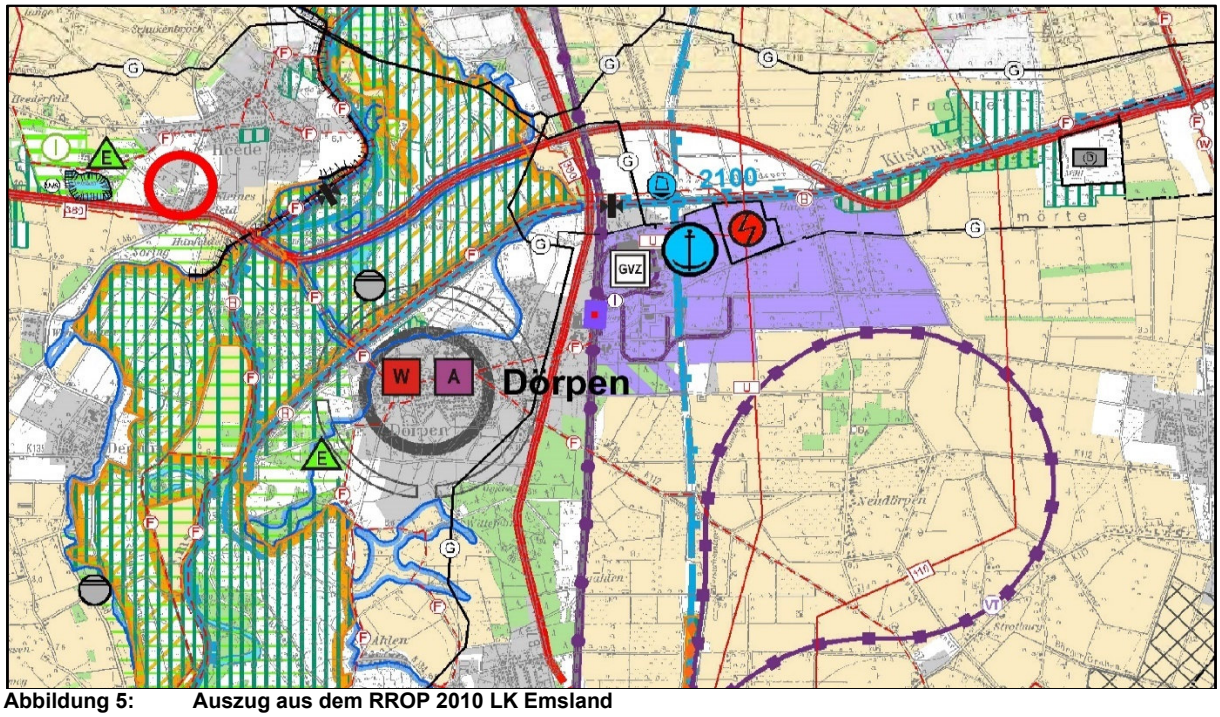


Abbildung 5: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland

Im RROP 2010 wurde Dörpen als Grundzentrum mit mittelzentraler Teilfunktion unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Gemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Mittel- und Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten Zielen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Verdichtung eines bauleitplanerisch strukturierten Bereiches handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird. Eine Überplanung freier Landschaftsräume ist nicht erforderlich (s. Abb. 1 und 2).
Somit wird den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010 sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der Samtgemeinde Dörpen und der Gemeinde Heede.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ liegt baurechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen in Form der 147. Änderung zu ändern. Aufgrund der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich erfolgt eine Darstellung von -gewerblichen Bauflächen (G)- gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans geführt.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB, erfolgt nach der Rechtswirksamkeit der Flächennutzungsplanänderung durch die Festsetzung von Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO gemäß § 6 BauNVO.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes passen sich somit den überkommunalen und kommunalen Planungszielen an.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 165 und die Straße „Am Hassel“.

Die innere Erschließung wird über privat hergestellte Betriebs- und Fahrwege sichergestellt.

Zur Erläuterung der weiteren geplanten Entwicklung des Gesamtgebietes wurde im Gestaltungsplan (s. Abb. 6) eine mögliche Trasse einer zukünftigen Erschließungsstraße, an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, dargestellt.
Diese Trasse ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung und stellt nur eine unverbindliche Planungsabsicht dar.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Hassel“ in die Kreisstraße 165 wurde ein Sichtdreieck gem. RASt bzw. RAL, Ausgabe 2012, als Hinweis aufgenommen.
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung mit einer Höhe von mehr als 80 cm über der Fahrbahn freizuhalten.

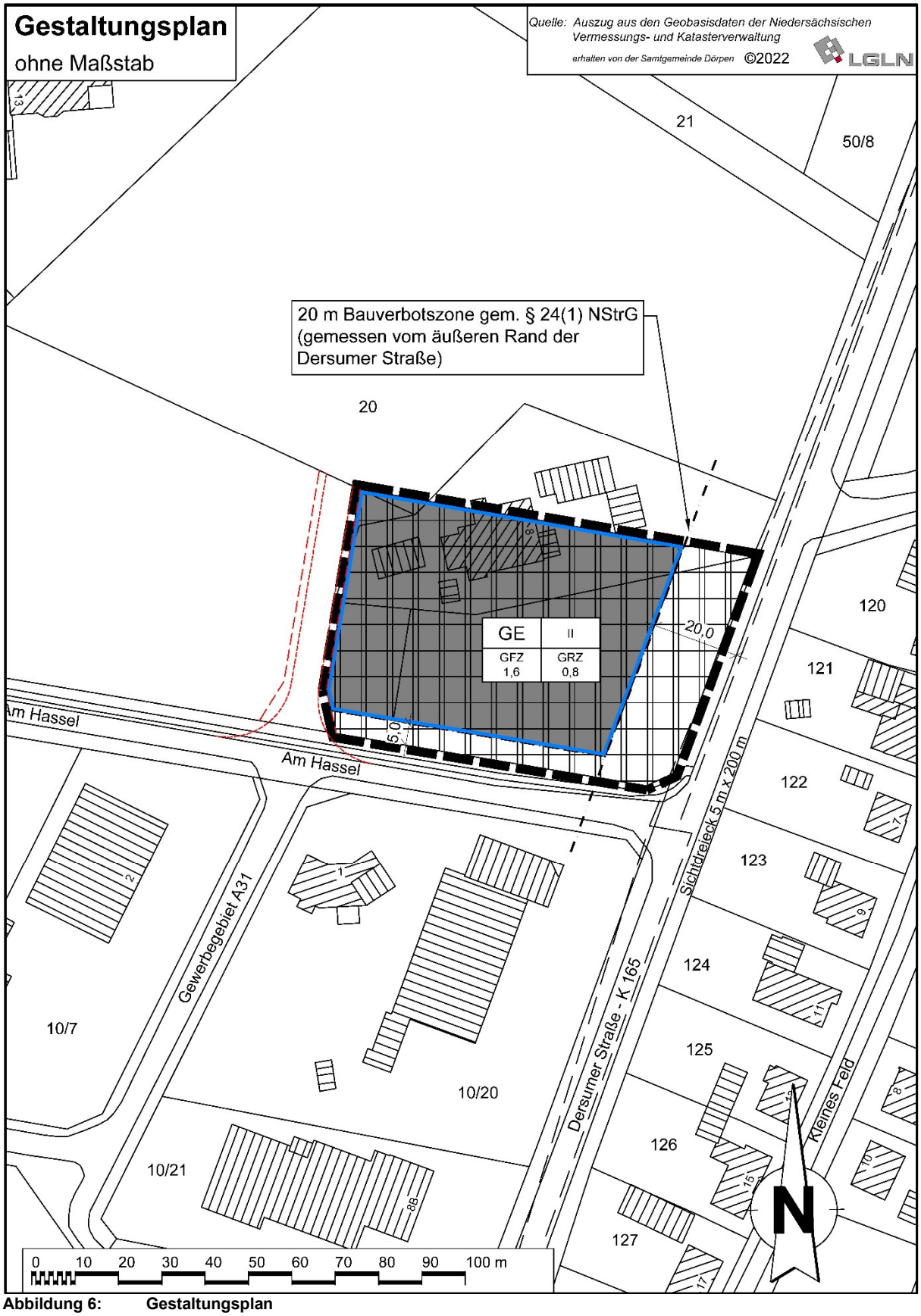


Abbildung 6: Gestaltungsplan

Östlich des Plangebietes verläuft die Kreisstraße 165.
Hierdurch ergeben sich anbaurechtliche Einschränkungen:

- Entlang der K 165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
  Diese sind in dem Bebauungsplanentwurf eingetragen und gekennzeichnet mit:
  20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
  40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG
  jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

  Zu der 20 m Bauverbotszone wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

  Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG

  Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

  nicht errichtet werden.

  Zu der 40 m Baubeschränkungszone wird folgender Hinweis in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen:

  Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG
  Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.

Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der K 165 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Für den Geltungsbereich wird ein Entwässerungskonzept erstellt und in das weitere Verfahren eingestellt.

Zur Ableitung des Oberflächenwassers von den Gewerbegrundstücken werden folgende Maßnahmen geprüft und im weiteren Verfahren festgesetzt:

1.) Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems (gem. DWA - A 138).
Ableitung des Niederschlagswassers von den Verkehrs- und Stellflächen über eine dezentrale Versickerung (z.B. geneigte Seitenräume).

2.) Gedrosselte Ableitung des Oberflächenwassers mit Rückhaltung und Einleitung in den nordwestlich des Änderungsbereiches verlaufenden Vorfluter.

Entsprechende fachgutachterliche Untersuchungen zur Beschaffenheit des Untergrundes bzw. dessen Versickerungsfähigkeit werden von der Gemeinde Heede veranlasst.

Der hierzu erforderliche wasserrechtliche Antrag gemäß dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde beim Landkreis Emsland erstellt.

Die Gemeinde Heede wird sicherstellen, dass vor Satzungsbeschluss das Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde hergestellt wird.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Das Plangebiet wird an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Dörpen angeschlossen und zur Kläranlage abgeführt.

1.5.3 Sonstige Erschließung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die baulichen Maßnahmen im Plangebiet werden so geplant, dass eine Bereitstellung der Abfallsammelbehälter im Zuge der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße (hier: „Am Hassel“) erfolgen kann.

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

Der Geltungsbereich wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

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

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Versorgungsunternehmen werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Umbaumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführende Firma sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgt und die weiteren Maßnahmen abstimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Zur Einstellung immissionsrechtlicher Belange wird die Samtgemeinde Fachgutachten bezüglich der von der B 401 und K 165 ausgehenden Verkehrsemissionen und zur Ermittlung zulässiger Emissionskontingente für die gewerbliche Nutzung erstellen lassen.

Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt und offengelegt.

<u>Verkehrslärm</u>
Von der Bundesstraße B 401 und der Kreisstraße 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Westlich des Änderungsbereiches verläuft die Kreisstraße 165.
Hierdurch ergeben sich anbaurechtliche Einschränkungen:

- Entlang der K 165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).
  20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG
  40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG
  jeweils gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

  Zu der 20 m Bauverbotszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

  Bauverbotszone gemäß § 24 Abs. 1 NStrG
  Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen
  3. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
  4. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

  nicht errichtet werden.

  Zu der 40 m Baubeschränkungszone wird folgender Hinweis aufgenommen:

  Baubeschränkungszone gemäß § 24 Abs. 2 NStrG
  Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn
  3. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
  4. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

- Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.
  Bei Bedarf ist ein entsprechender Sichtschutz zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der K 165 auf Privatgrund mit einer festen lückenlosen Einfriedigung zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG)

Gewerbelärm
Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Gewerbeflächen.
Hierbei handelt es sich um die Plangebiete der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 7 „Gewerbegebiet A 31“und Nr. 27 „Gewerbegebiet A 31 - III“ der Gemeinde Heede.
Diese Gebiete werden bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet als Vorbelastung eingestellt.

Geruchsimmissionen
Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung und eine Biogasanlage. Diese Betriebe und Anlagen werden bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne mit gewerblicher Nutzung und Wohnbaunutzung eingeschränkt.
Durch die vorliegende Planung werden diese landwirtschaftlichen Betriebe und Anlagen in ihrer betrieblichen Nutzung nicht zusätzlich eingeschränkt.
Aktuelle Anträge zu beabsichtigten Betriebserweiterungen liegen der Gemeinde Heede nicht vor.

Die Gemeinde Heede hält aus diesen Gründen die Erstellung von zusätzlichen Fachgutachten bezüglich der Ermittlung von Geruchsimmissionen für nicht erforderlich.

1.5.6 Altlasten

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

1.5.7 Denkmalpflege

Gemäß der Stellungnahme des Landkreis Emsland vom 06.09.2022 im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur 147. Änderung des Flächennutzungsplans, befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich (147. Änderung FNP) mehrere Bodendenkmale i. S. d. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).
In Zusammenhang mit diesen Bodendenkmalen sind weitere Funde in nächster Umgebung zu erwarten, d. h. das o. g. Planungsgebiet weist ein hohes archäologisches Potenzial auf.

Bei der dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 49 zugrundeliegenden Fläche, handelt es sich um einen kleinflächigen Abschnitt von ca. 4.800 m² aus dem o.g. Änderungsbereich.
Die Fläche ist eingegrenzt von Wald, Straßentrassen (K 165, Am Hassel) und Wohnbebauung. Bei den dafür erforderlichen Erd-/Tiefbaumaßnahmen (nicht Wald) wurden keine Bodendenkmale bzw. Anzeichen dafür vorgefunden.

Die Gemeinde Heede ist der Auffassung, dass der Belang der Bodendenkmale ausreichend berücksichtigt wird, wenn die Erd- und Tiefbaumaßnahmen in enger Abstimmung mit der Fachbehörde des Landkreis Emsland bzw. unter Aufsicht von Fachpersonal durchgeführt werden.

1.5.8 Natur und Landschaft/Umweltbericht

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Belange von Natur und Landschaft einschließlich des Artenschutzes werden in einem **Umweltbericht** aufgearbeitet, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

Gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist in der Bauleitplanung über die Vermeidung und den Ausgleich von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG zu unterlassen. In der Bauleitplanung ist hierüber gem. § 1a Abs. 3 BauGB im Rahmen der Abwägung zu entscheiden.

Die Umweltprüfung wird in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung als Teil II der Begründung integriert. Sie ist ein unselbstständiger Teil des Bauleitplanverfahrens. Das Prüfprogramm wird in § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Gegenstand der Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden, sind die Umweltbelange. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.
Die Gemeinde Heede kommt durch die Aufstellung eines Umweltberichtes einer Umweltprüfung entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches nach. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.
Der Umweltbericht wird als selbstständiger Bestandteil der Begründung im weiteren Verfahren offengelegt.

Die Gemeinde hat bereits Flächen zur Kompensation des Eingriffs gesichert (s. Abbildung 7und Abbildung 8)

Abbildung 7: **Übersichtskarte mit Lage der Kompensationsfläche**

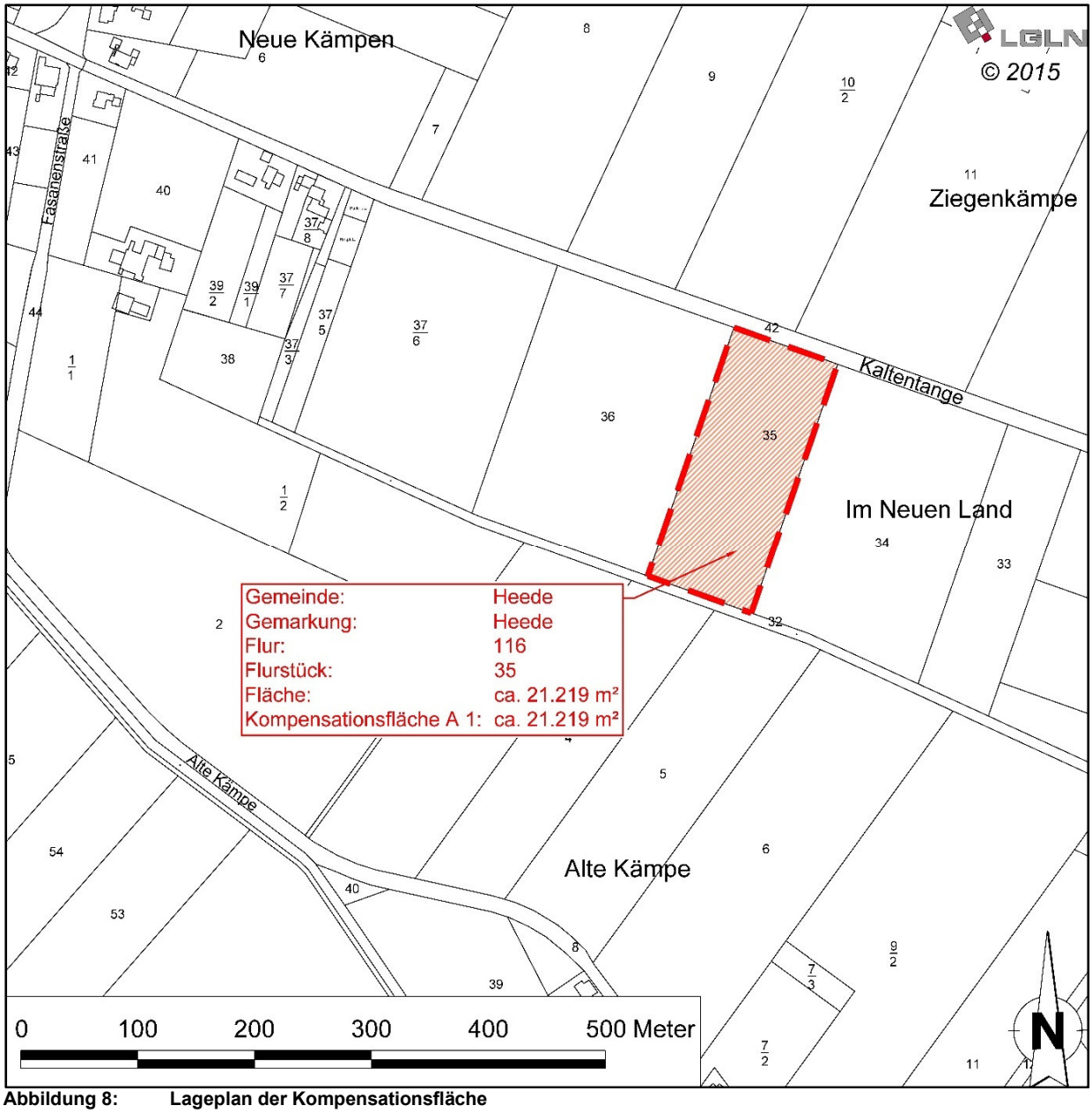


Abbildung 8: Lageplan der Kompensationsfläche

1.5.9 Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das

BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt.

Beachtlich ist insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung und die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) ist am 01. November außer Kraft getreten und wurde durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ersetzt.

Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Durch die Anwendung der Gesetzesvorgaben soll der Klimaschutz forciert, fossile Ressourcen geschont und die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert werden.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in das Bauleitplanverfahren aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

Zudem bleiben Teile der Bauflächen als Grünflächen unversiegelt und tragen somit zum Erhalt des Temperatur- und damit Luftaustausch bei.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

In der parallel zum vorliegenden Verfahren aufgestellten 147. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen ist der Geltungsbereich als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.
Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Plangebiet folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzungsart und in Anlehnung an die Festsetzungen in den umgebenden Gewerbegebieten, wurde das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Grundflächenzahl GRZ:	0,8
Geschossflächenzahl GFZ:	1,6
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß:	II

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Aufgrund der spezifischen Nutzung als gewerbliche Flächen hat die Gemeinde auf die Festsetzung der Bauweise gem. §. 22 BauNVO verzichtet. Hierbei können gewerbliche Einrichtungen entsprechend den betrieblichen Erfordernissen errichtet werden.

Die zulässigen Grenzabstände ergeben sich aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. **Gewerbegebiet „GE“** (gem. § 8 BauNVO)
Im Gewerbegebiet „GE“ (gem. § 8 BauNVO) sind unzulässig:

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

Der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen in den Bereichen GE begründet sich aus der Tatsache, dass durch den Nutzungsmix Gewerbe/Einzelhandel eine Struktur vorgegeben wurde, die durch die o.g. Einrichtungen in einer Art und Weise beeinträchtigt werden, die ein einvernehmliches Miteinander hinsichtlich der zu erwartenden Trading-down-Effekten (Attraktivitäts-minderung des Umfeldes, Verdrängung anderer Nutzungen).
Für die o.g. Nutzungen stehen in anderen städtischen Bereichen ausreichende Flächen zur Ansiedelung der entsprechenden Nutzungen zur Verfügung.

2. **Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben** (§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch im Sinne einer Agglomeration nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient einer geordneten Entwicklung und Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben im Gemeindegebiet, sowie dem Schutz der Ortszentren (Zentrale Versorgungsbereiche) umliegender Gemeinden und Städte.

1.6.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. **Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.**

2. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

1.6.6 Hinweise

a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege des LK Emsland anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde des LK Emsland vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der B 401 und K 165 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

d) Anbaurechtliche Einschränkungen

Kreisstraße K 165

- Entlang der K 165 gelten außerhalb der Ortsdurchfahrt die Anbauverbote und -beschränkungen nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).

20 m Bauverbotszone gem. § 24 (1) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs.1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und Kreisstraßen

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn und
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen,

nicht errichtet werden.

40 m Baubeschränkungszone gem. § 24 (2) NStrG (gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn)

Gemäß § 24 Abs. 2 NStrG ergehen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen im Benehmen mit der Straßenbaubehörde, wenn

1. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung längs der Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden sollen,
2. bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung auf Grundstücken, die außerhalb der Ortsdurchfahrten über Zufahrten an Landes- und Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind. Aus den gewerblich genutzten Bauflächen können störende Einflüsse durch Betriebsabläufe, Fahrzeugbewegungen, Blendwirkungen durch

Scheinwerfer und werbende Anlagen entstehen, die zu einer Ablenkung und Behinderung der Verkehrsteilnehmer führen und die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße negativ beeinflussen.

- Bei Bedarf ist ein entsprechender **Sichtschutz** zur Kreisstraße in Absprache mit dem Straßenbaulastträger herzustellen (§ 24 Abs. 2 und Abs. 3 NStrG).

- Das Plangebiet ist entlang der K 165 auf Privatgrund mit einer festen **lückenlosen Einfriedigung** zu versehen und in diesem Zustand dauernd zu erhalten (§ 24 Abs. 2 NStrG).

e) <u>Brandschutz</u>

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der zuständigen Feuerwehr 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.
Die Vorgaben der §§ 1 und 2 DVO-NBauO sind zu beachten und umsetzen.

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 1.600 l/min vorhanden ist. Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht.
   Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, -teiche oder -behälter) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

f) <u>Kampfmittelbeseitigung</u>

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.

g) <u>Abfallentsorgung</u>

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.
Die Abfallbehälter sind an der von Abfallsammelfahrzeugen ordnungsgemäß zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitzustellen.

h) 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.

i) Ökologische Hinweise

a) Vor der Beseitigung potentieller Höhlenbäume bzw. Gehölzanpflanzungen im Plangebiet sind diese durch geschultes Fachpersonal auf die Nutzung von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen zu prüfen (Ökologische Baubegleitung).

b) Um den Belangen des Artenschutzes zu entsprechen, darf eine mögliche Beseitigung von Solitärbäumen und/ oder Gehölzen nicht in der Zeit zwischen dem 01. März und 31. September erfolgen.

c) Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes bzw. das Herrichten der einzelnen Baufelder (wie das Abschieben des Oberbodens bzw. Rodungsmaßnahmen) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. April bis 15. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung und Beschädigung von Gelegen. Nach der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass die Flächen nicht mehr von betroffenen Arten besiedelt werden können. Ist ein Einhalten der Bauzeitenregelung nicht realisierbar, ist eine Überprüfung der Bauflächen vor Baubeginn auf Brutvorkommen vorzunehmen (ökologische Baubegleitung).

d) Anpassen der Beleuchtung: Verzicht auf vermeidbares künstliches Licht, sofern die Sicherheit nicht gefährdet ist. Beleuchtungsstärken sollten möglichst geringgehalten (möglichst vollabgeschirmte Lampen) und zeitlich eingeschränkt werden mit besonderer Rücksicht darauf, dass Licht möglichst nicht über die Horizontale hinaus strahlt bzw. die Gehölze ausleuchtet. Die notwendige Beleuchtung erfolgt ausschließlich mit Natriumdampflampen bzw. mit LED- Leuchten.

j) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

k) Vorschriften

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

l) Ordnungswidrigkeiten

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

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 Geltungsbereiches	ca. 0,48 ha
davon	
Flächen für „Gewerbegebiete“ (GE) gemäß § 8 BauNVO	ca. 0,48 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Gemeinde Heede durchgeführt.
Die Kosten für die Planung, Erstellung der Gutachten sowie die Bereitstellung von Kompensationsflächen sind im aktuellen Haushalt der Gemeinde eingestellt worden.
Die entsprechenden Haushaltsmittel auch für die Herstellung der Erschließungsanlagen stehen zur Verfügung bzw. werden bedarfsgemäß in den jährlichen Haushalt aufgenommen.

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

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB vom bis (einschl.)	
Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Auslegungsbeschluss durch den Rat	
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Satzungsbeschluss durch den Rat	

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Im Verfahren gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB wurden nachfolgende Anregungen/Hinweise und Einwendungen vorgetragen:

(Wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.
Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Bedarf für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ ergibt sich aus den Planungsabsichten zur Verdichtung bereits vorhandener gewerblich nutzbarer Bauflächen.

Aufgrund vorliegender Anfragen kann ein Bedarf für die geplanten Nutzungen auch in der Zukunft zugrunde gelegt werden.

Zur Einstellung der Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden durch die Gemeinde Fachgutachten beauftragt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in das weitere Verfahren eingestellt.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft bzw. zum Artenschutz werden entsprechende Kompensations- und Vermeidungsmaßahmen in einem Umweltbericht dargelegt.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

Bearbeitet:
Papenburg,

Die Entwurfsbegründung hat mit der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Heede,

_____
- Bürgermeister -

Die Begründung hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zum Bebauungsplan Nr. 49 „Gewerbegebiet Am Hassel II“ zugrunde gelegen.

Gemeinde Heede,

_____
- Bürgermeister -