



Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „GEWERBEGEBIET AM HASSEL III“

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13 A 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: 31.01.2023

Inhaltsverzeichnis:

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....	3
3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	4
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	4
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	4
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	4
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
3.2.1.2 Umwelt.....	4
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm	5
3.2.1.4 Flächennutzungsplan.....	5
3.2.1.5 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	5
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	5
3.2.4 <i>Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise</i>	6
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2. Hinweise.....	6
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	7
4.1 DIE ALLGEMEINEN ANFORDERUNGEN AN GESUNDE WOHN- UND ARBEITSVERHÄLTNISSE UND DIE SICHERHEIT DER WOHN- UND ARBEITSBEVÖLKERUNG	7
4.1.1 <i>Immissionen</i>	7
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen	7
4.1.1.2 Lärm.....	8
4.1.1.3 Schadstoffe.....	8
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	8
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	8
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	8
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG	9
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG.....	9
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	9
4.5.2 <i>Artenschutz</i>	10
4.5.3 <i>Landschaft</i>	11
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	11
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ	11
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	12
4.9 BELANGE DES VERKEHRS.....	12
5. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	12
6. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	13

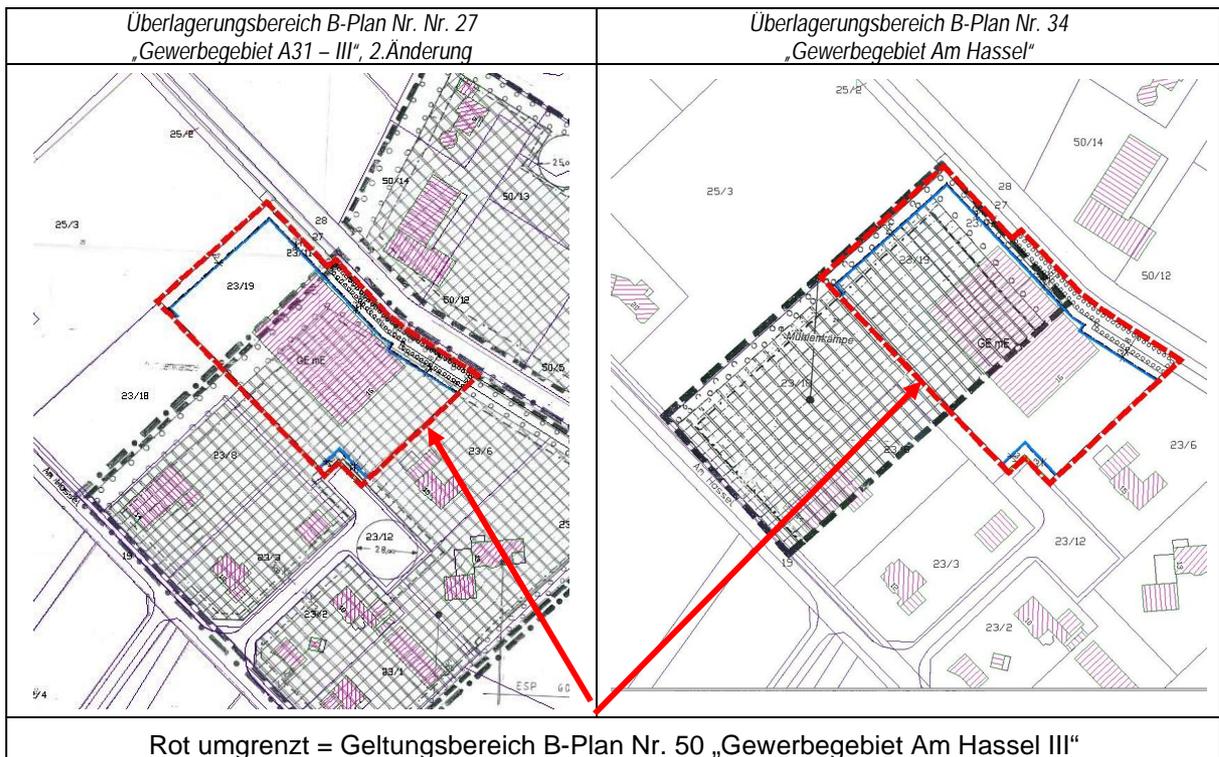
Anlage 1 Lage der Ersatzfläche

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heede hat 2000 den Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 – III“ aufgestellt, der 2001 erstmalig in einem nördlichen Teilgebiet und 2004 zum zweiten Mal im südlichen Teil geändert wurde. Westlich angrenzend wurde dann 2005 der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Am Hassel“ aufgestellt, um ausreichend gewerbliche Bauflächen für ansiedlungswillige Unternehmen vorhalten zu können.

Erweiterungsplanungen einer ansässigen Firma, die planübergreifend die Bebauungspläne Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 – III“, 2.Änderung, und Nr. 34 „Gewerbegebiet Am Hassel“ betreffen, machen es nunmehr erforderlich, einen neuen Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ aufzustellen, da die bisher vorgegebenen überbaubaren Bereiche das geplante Vorhaben an diesem Standort nicht zulassen.

Die Gegenüberstellung verdeutlicht die durch diesen Bebauungsplan vorgesehenen Überlagerungen (Verschiebungen aufgrund der untergelegten eingescannten B-Pläne 27 und 34 möglich):



Der Rat der Gemeinde Heede hat am 13.10.2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ gefasst. Ziel der Gemeinde Heede ist es, eine vorhandene Gewerbefläche dem Bedarf entsprechend neu zu strukturieren und durch die vorgesehenen Änderungen die betrieblichen Erweiterungsplanungen zu ermöglichen. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8.720 m².

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich zum einen um eine bestehende Gewerbefläche mit versiegelten Bewegungsflächen und aufstehenden Gebäuden. Der überlagerte Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 stellt sich aktuell noch als brach liegende Fläche mit nitrophilen Arten und randlich intensiv unterhaltenen Rasenflächen dar.



3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	Ursprungsplan Nr. 27	Ursprungsplan Nr. 34	Planung B-Plan 50	
		m ²	m ²	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	3.855	4.865	8.720	100%
2.	GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	3.271	3.848	8.192	93,9%
	überbaubar	3.035	3.248	7.409	
	überbaubar bei GRZ 0,8	2.617	3.078	6.554	
	Fläche zum Anpflanzen	584	1017	528	6,1%
3.	Versiegelbare Baugebietsfläche GE	2.617	3.078	6.554	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche GE	654	770	1.638	

3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Ø Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Ø Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Ø Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

3.2.1.2 Umwelt

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

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Emsland 2010 als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Raumordnerische Bedenken stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

3.2.1.4 Flächennutzungsplan

Grundlage für diesen Bebauungsplan ist der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen, der für den Geltungsbereich dieser Planung „Gewerbliche Bauflächen“ vorsieht. Dieser Vorgabe wird mit dieser Planung weiterhin entsprochen.

3.2.1.5 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Heede, ein vorhandenes Gewerbegebiet für die Erweiterungsplanungen des ansässigen Unternehmens zu optimieren und anzupassen.

Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern. Die maßgebliche Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer Nettobaulandfläche (Gewerbegebiet) von 8.720 m² unter Berücksichtigung einer Grundflächenzahl GRZ = 0,8 insgesamt rd. 6.554 m² und damit weniger als 20.000 m².

Gemäß § 13a BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotop-, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine Gewerbegebietsfläche für die Erweiterungsplanung eines ansässigen Unternehmens zu optimieren, werden die zu überplanenden Bereiche als Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) analog den bestehenden Gewerbegebieten festgesetzt.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Die Festsetzungen entsprechen weitestgehend den ursprünglichen Festsetzungen. Die Anzahl der Vollgeschosse wird im GEmE weiterhin auf maximal II festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschoßflächenzahl mit 1,6 beibehalten. Die Baugrenzen werden entsprechend der erforderlichen Betriebserweiterung neu festgesetzt bzw. angepasst. Die Bestimmungen der landesrechtlichen Vorschriften zu den Grenzabständen gemäß § 5 NBauO sind einzuhalten.

3.2.4 Planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Es werden folgende gegenüber den Ursprungsplänen Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 – III“, 2.Änderung, und Nr. 34 „Gewerbegebiet Am Hassel“ im Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ unveränderte bzw. angepasste / ergänzte planungsrechtliche Festsetzungen und Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise aufgenommen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Flächenbezogene Schalleistungspegel:** In den Gewerbegebieten sind die im Plan eingetragenen FSP = flächenbezogenen Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche einzuhalten.
2. **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:** Die innerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Baumweide (*Salix alba*), Sal-Weide (*Salix caprea*)
Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Geißblatt (*Lonicera*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Traubenholunder (*Sambucus racemosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Gemeine Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Aschweide (*Salix cinerea*), Gewöhnliche Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Ohrweide (*Salix aurita*), Korbweide (*Salix viminalis*)
Für die Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:
Bäume: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 10/12; Heister: 2x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm; Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm. Die baumartig wachsenden Gehölze sind einzeln (Abstand etwa 5-8 m) im inneren Bereich der Anpflanzungsflächen zu pflanzen. Die strauchartig wachsenden Gehölze sind in 2er bis 5er Gruppen zu pflanzen. Die Bepflanzung ist in den ersten 2 Jahren mechanisch (Freischneider, Handsense) von verdämmenden Wildkräutern zu befreien. Der Einsatz von Pestiziden ist zu unterlassen.
3. **Nebenanlagen:** Im nicht überbaubaren Bereich entlang der Gemeindestraße sind gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen (auch Werbeanlagen) gem. § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und sonstige nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen nicht zulässig.
4. **Außerkräftreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet A 31 - III“, 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 31.03.2004 und der Bebauungsplan Nr. 34 Gewerbegebiet "Am Hassel", rechtswirksam seit dem 13.01.2006 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planaufstellung liegen.

2. Hinweise

1. Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen sind wegen der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der in der Umgebung befindlichen 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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
3. Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

4. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
6. Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potentiellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die Gemeinde Heede möchte die Optimierung einer Gewerbefläche ermöglichen und entsprechend bauleitplanerisch vorbereiten. Diese Änderung ist für die Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Betriebes unbedingt erforderlich und städtebaulich sinnvoll. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heede wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteile ergeben sich nicht.

4.1.1 Immissionen

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

4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Straße „Am Hassel“ und innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind nicht zu erwarten. Die Gemeinde Heede ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Das Plangebiet ist zwar entfernt von landwirtschaftlichen Emissionsorten, dennoch ergibt aufgrund der potenziell möglichen Gerüche sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

4.1.1.2 Lärm

Die lärmtechnischen Belange sind in der Ursprungsplanung einschließlich der nachfolgenden Änderungen ausreichend berücksichtigt worden und die Zulässigkeit des Gewerbegebietes wurde nachgewiesen. Die vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden in diesen Bebauungsplan übernommen.

4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Sie werden erforderlichenfalls im Zuge der Baugenehmigungen festgelegt. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Gewerbefläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der direkten Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Kampfmittel: Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten einer gewerblichen Nutzung mit einhergehenden tieferen Bodenbearbeitungen. Weiterhin wurde das Gebiet aufgrund bisher durchgeführter Erdarbeiten und Gebäudeerstellungen teilweise bis in den Urgrund hin bearbeitet. Nach Auskunft der Gemeinde gab es keine Verdachtsmomente. Auch in der Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Eine kulturhistorische Bedeutung der Böden kann ebenfalls nicht festgestellt werden. Nach § 1 Abs. 5 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Diese sind – da keine denkmalgeschützten Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

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). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches im Gewerbegebiet (Nr. 27 „Gewerbegebiet A31 – III“, 2.Änderung, und Nr. 34 „Gewerbegebiet Am Hassel“) in der Gemeinde Heede. Die Erschließung erfolgt weiterhin über die Straße „Am Hassel“. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Abfallbeseitigung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Anlieger der Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1 und 2 BauGB ist bei Neuaufrichtung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Bestandsaufnahme zufolge handelt es sich bei dem Geltungsbereich um eine weitestgehend bebaute und versiegelte oder als Außenlager genutzte Fläche. Im Nordwesten findet sich eine brach liegende Fläche, die in den östlichen Randbereichen einer intensiven Unterhaltung unterliegt. Umliegend finden sich weitere gewerbliche Bauflächen. Eine überragende Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung ist anzunehmen.

Der Geltungsbereich ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes deutlich anthropogen überformt und von sehr geringem Wert für Natur und Landschaft. Der Boden ist bislang schon weitgehend versiegelt. Die tatsächlich überbaubaren Bereiche werden durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Die Planung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB). 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 unerheblich eingestuft werden können.

Eingriffsregelung:

Die in den Bebauungsplänen festgesetzten Flächen für Anpflanzungen wurden den Ausführungen zufolge als Ausgleich und Kompensation für den Eingriff angerechnet.

In der Gegenüberstellung (vgl. Nr. 3.1 dieser Begründung) wird deutlich, dass gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand (584+1017m²) und der Planung (528m²) rund 1.073 m² weniger Anpflanzungsfläche vorgesehen ist. Die wegfallende Anpflanzung wird mit dem Wertfaktor 3 bewertet, so dass sich ein Kompensationsbedarf von 3.219 Werteinheiten ergibt.

Die Kompensation soll nunmehr dauerhaft auf dem Flurstück 11/39 der Flur 123 der Gemarkung Heede zur Größe von 3.783 qm erfolgen. Vorgesehen ist hier die Anlage einer Streuobstwiese. Durch Vereinbarung mit der Gemeinde Heede hat sich der Eigentümer verpflichtet, das vorstehende Flurstück durch die Gemeinde Heede mit heimischen Obstbäumen bepflanzen zu lassen und auf Dauer als Streuobstwiese zu unterhalten. Zur Absicherung des Bestandes dieser Aufpflanzungsfläche als Streuobstwiese wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Landkreises Emsland in Abt. II. eingetragen.

Lage der Ersatzmaßnahme (Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de)

Mit dieser vorgenannten Maßnahme kann eine Aufwertung von 2 Werteinheiten (WE) generiert werden, so dass insgesamt 7.566 Werteinheiten für Kompensationsverpflichtungen in Anrechnung gebracht werden können. Von diesen 7.566 WE wird die Kompensationsverpflichtung aus diesem Bebauungsplan von 3.219 WE angerechnet, so dass der rechnerische Überschuss von 4.347 WE für andere städtebauliche Kompensationsverpflichtungen verwandt werden kann.

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich betrifft eine gewerbliche Fläche, die zum größten Teil bebaut und intensiv genutzt wird. Der überlagerte Teil des Bebauungsplanes Nr. 27 ist als Brache anzusprechen, die in Teilen intensiv gemäht wird und auch als Sandlagerfläche genutzt wird. Weiter im Westen befindet sich ein privates Grundstück mit aufstehenden Gehölzen. Diese Bereiche werden von der Planung nicht betroffen.

Während das bestehende Firmengelände für die Fauna nicht von Bedeutung ist, können sich auf der aktuell brachliegenden Gewerbefläche Vögel und Kleinsäuger befinden. Die bestehende Anpflanzung aus verschiedenen Bäumen und Sträuchern hat für die lokale Tierwelt eine Bedeutung als potenzieller Lebensraum. Allerdings sind alle Flächen durch die Umgebungsnutzung deutlich vorbelastet.

Die Flächen des Gewerbegebietes im nordwestlichen Teil sollen nun einer Bebauung zugeführt werden. Hier vorkommende Brutvögel sind weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie weiterhin den vorhandenen Lebensraum der Gehölzstrukturen in der direkten Umgebung nutzen und zudem ausreichend flexibel reagieren können, um in ähnliche Lebensräume der näheren Umgebung auszuweichen. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit eher nicht zu erwarten. Geeignete Bäume mit ausreichendem Stammdurchmesser für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte und daher als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Folgende artenschutzrechtliche Aspekte sind grundsätzlich zu berücksichtigen (Vermeidungsmaßnahmen): Die Bauflächenvorbereitungen sind nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 31. Juli, durchzuführen. Eventuell erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rückschnitt, Umsetzungen, usw.) sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Zeit gehölzbrütender Vogelarten und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse (also nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) durchzuführen. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen (Begehung der Planfläche und Absuchen nach potenziellen Nestern), dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Da diese Bauleitplanung unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen keine artenschutzrechtlichen Konflikte auslöst, ist die Vollziehung des Bauungsplanes somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen geprägt. Entlang des in Norden befindlichen Grabens finden sich linienartig stehende Bäume und im Westen sind flächige Gehölzanpflanzungen auf einem Privatgrundstück vorhanden.

Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und prägenden Nutzungsstruktur (Gewerbegebiet) anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit bis auf die umgebenden abschirmenden Gehölze überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: In der näheren und weiteren Umgebung des Geltungsbereichs finden sich gemeindeeigene Straßen („Am Hassel“, „Hermann-Abels-Straße“, „Gewerbegebiet Nord“). Sie dienen der Erschließung der Gewerbegebiete und Wohnbereiche sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen. Regional bedeutsame Straßen sind im Umkreis von 300 m nicht zu beschreiben. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ ist Teil eines schon bestehenden Gewerbegebietes. Die Erschließung erfolgt über das schon bestehende Betriebsgelände zur Straße „Am Hassel“.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u.a., wenn sie neu bauen, das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; 20.07.2022) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist anzuwenden auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung.

Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z.B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holz hackschnitzelanlagen) 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.

Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt letztlich den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2020 vom 17.06.2021 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x)

sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. Die Grenzwerte wurden eingehalten. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich aufgrund der Bestandssituation nicht gravierend verändern. 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.

Bodenschutz: Nach Aussagen im Nibis-Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hannover) handelt es sich im Plangebiet um die Bodenregion Geest (Mittlerer Gley-Podsol, Bodenlandschaft Talsandniederungen, Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler). Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Hinweis: Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden durch diese Planaufstellung nicht berührt. Es sind keine Immissionsproblematiken oder infrastrukturelle Benachteiligungen (Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Flächen, Einschränkungen oder Behinderungen durch neue Verkehrswege) zu erkennen oder zu berücksichtigen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

Belange der Forstwirtschaft: sind nicht betroffen, da weder im Geltungsbereich noch in der Umgebung forstwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden sind.

4.9 Belange des Verkehrs

Das Gewerbegebiet wird über das bestehende Gewerbegebiet und dem vorhandenen Betrieb an die Straße „Am Hassel“ angebunden. Stellplätze sind auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Nutzung sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

5. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Heede als Träger der Planungshoheit i. S. d. § 2 Abs. 1 BauGB sichert mit dieser Bebauungsplanaufstellung in dem erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Nachverdichtung und Optimierung des Gewerbegebietes ist ein wichtiges Element der städtebaulichen Zielsetzung. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der grundsätzlichen Forderung, mit dem Bebauungsplan 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.

Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Die wegfallenden Anpflanzungen werden durch eine Ersatzmaßnahme ausreichend kompensiert. Die Entwässerungssituation wird durch diese Planung nicht wesentlich verändert.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Betrachtung unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung und des Zustandes ist festzuhalten, dass die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ im Sinne des Artenschutzes vollzugsfähig ist, da artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise nicht entgegenstehen.

6. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Gewerbegebiet Am Hassel III“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Heede ausgearbeitet.

Haren (Ems), _____

Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser

Diese Entwurfsbegründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____.____._____ bis einschließlich _____.____._____ öffentlich ausgelegt.

Den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____.____._____ beteiligt.

Heede, den _____.____._____

Antonius Pohlmann
Bürgermeister