



Samtgemeinde Dörpen

Landkreis Emsland

➤ 146. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Dörpen – Wohnbauflächen in der Mitgliedsgemeinde Heede –

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**
- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

Inhalt

1.	Allgemeines und Planungserfordernis	2
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)	6
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland.....	6
3.3	Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
3.5	Schutzgebiete.....	7
3.6	Hochwasserschutz, Risikogebiete.....	7
3.6.1	Überschwemmungsgebiet	7
3.6.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten.....	8
3.6	Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)	10
3.7	Landschaftsplan	10
4.	Erschließung, Versorgung, Auswirkungen.....	10
4.1	Verkehrliche Erschließung	10
4.2	Boden, Oberflächen- und Grundwasser.....	10
4.3	Ver- und Entsorgung	11
4.4	Schmutzwasser	11
4.5	Regen-/Oberflächenwasser.....	11
4.6	Natur und Landschaft	11
4.7	Artenschutz	11
4.8	Immissionen	12
5.	Weiteres Verfahren.....	13

- Anlage 1) Entwurf Flächennutzungsplanänderung
Anlage 2) Erschließungskonzept / Bebauungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“
Anlage 3) Bebauungsplanentwurf „Zum Sonnenkamp“ Heede 01-12-22
Anlage 4) Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20224.1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" der Samtgemeinde Dörpen, Gemeinde Heede, Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter, Lingen, 16.03.2021
Anlage 5) Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, Bockhorst, 13.12.2022
Anlage 6) Faunistische Kartierungen und artenschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Wohnbaugebietsausweisung „Baugebiet Bereich Mühlensch“ in Heede (Samtgemeinde Dörpen / Landkreis Emsland) in 2016, Klaus-Dieter Moormann, Lingen

Grundzüge der Planung

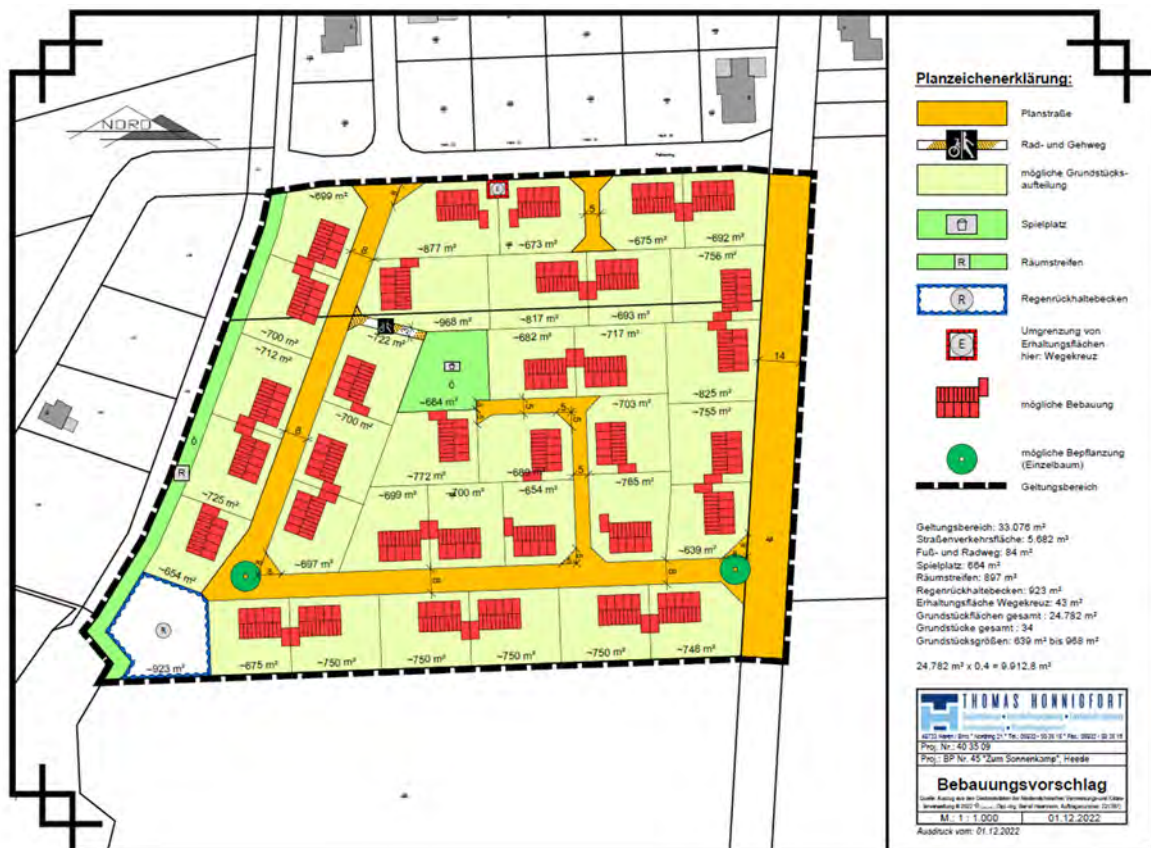
1. Allgemeines und Planungserfordernis

In der Mitgliedsgemeinde Heede ist weiterhin ein kontinuierlicher Bedarf an Baugrundstücken vorhanden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Heede sich schon 2020 Gedanken über die Bebauung einer Fläche westlich der „Geeren-Straße“ gemacht und entsprechende Bebauungskonzepte entworfen.

Aufgrund der einschneidenden Entwicklungen in den vergangenen Jahren (Corona-Krise, Ukraine-Krieg, Rezession, Bauzins- und -kostenentwicklung) wurde der Plan, einen Bebauungsplan aufzustellen, erstmal zurückgestellt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der §13b Baugesetzbuch höchstrichterlich für nichtig erklärt worden ist.

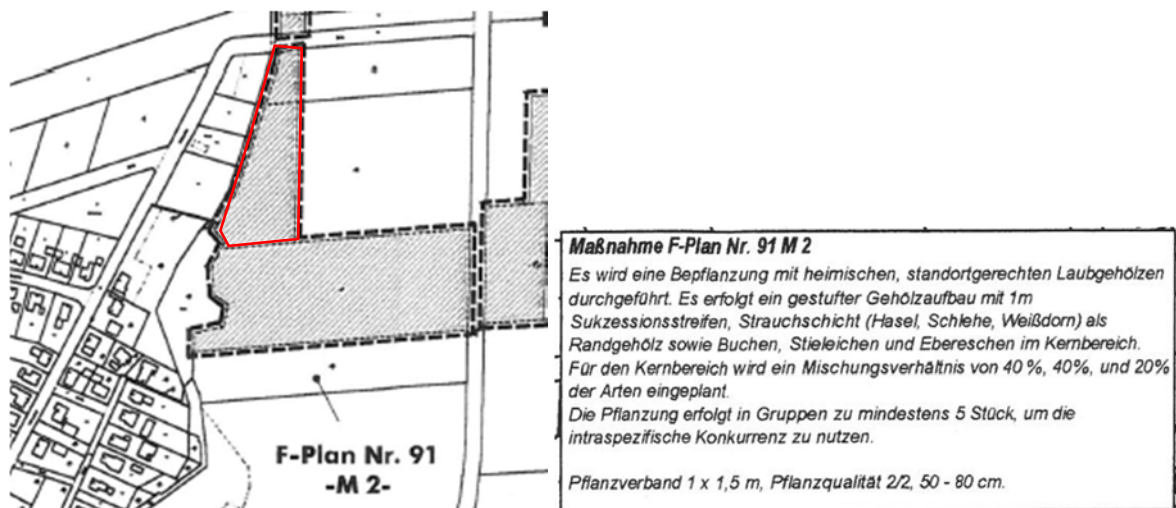
Derzeit stehen im Baugebiet „Zur Ortmittel I“ noch 8 Baugrundstücke zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass diese in 2025 / 2026 veräußert sind. Daher besteht für die Gemeinde Heede Handlungsbedarf zur Beschaffung von Wohnbaugrundstücken, um der nachwachsenden Generation und Neuzuzüglern entsprechende Angebote machen zu können.

Das 2022 entwickelte Erschließungskonzept sieht ein geschlossenes Wohngebiet von der „Geeren-Straße“ im Osten bis an den Vorfluter im Westen vor. (Geltungsbereich Bebauungsplanentwurf Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ vom 01.12.2022; vgl. Anlage 2)



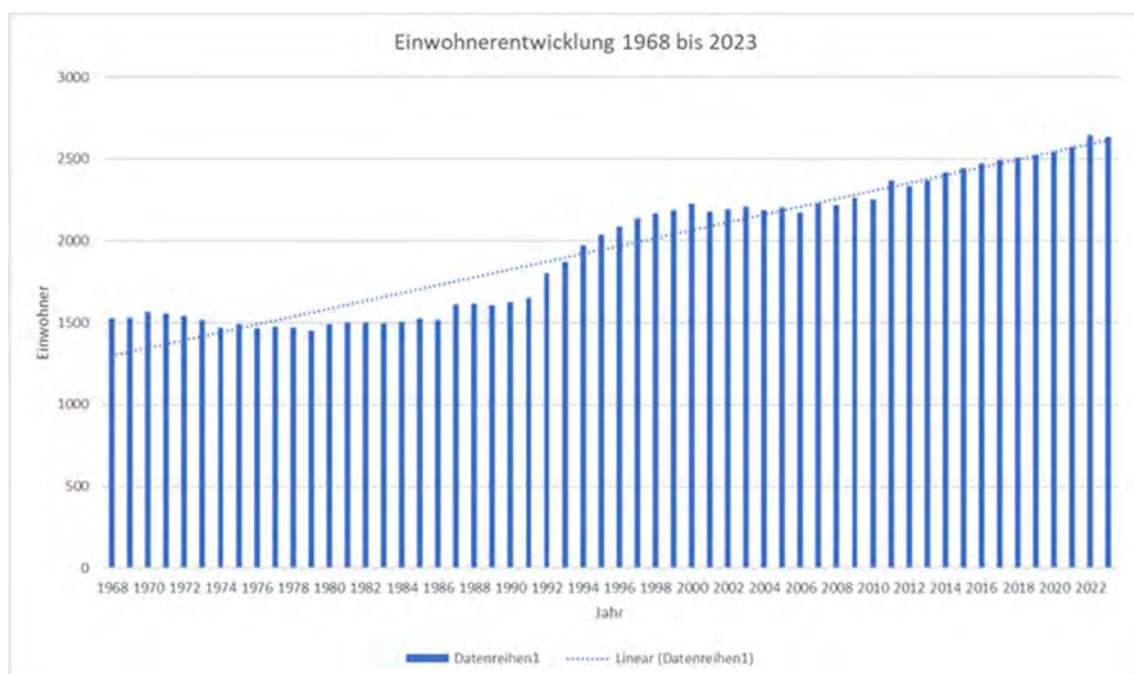
Während der allergrößte Teil der Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als Wohnbaufläche dargestellt ist, sind in einem westlichen Teil noch Darstellungen als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen vorhanden (vgl.

91.Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen, Anpflanzungsfläche M2; siehe nachfolgenden Auszug).



Diese westliche als Anpflanzungsfläche dargestellte Fläche in der Größe von rund 0,63 ha soll in Wohnbaufläche umgewandelt werden, um das geplante Erschließungskonzept und eine verbindliche Bauleitplanung zu ermöglichen.

Heede hat dem Landesamt für Statistik zufolge aktuell 2.635 Einwohner (31.12.2023). Die Gemeinde Heede hat sich in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich entwickelt. Neben gewerblichen Bauflächen wurden immer ausreichend Wohnbaugrundstücke vorgehalten. Diese Vorsorgepolitik ist mitentscheidend für die Entwicklung der Einwohner. Die Einwohnerzahlen stiegen von 1.524 im Jahre 1968 auf 2.635 in 2023 (siehe nachfolgende Diagramm in blau; eigene Darstellung). Die Prognose weist weiterhin eine kontinuierliche Steigerung der Einwohner aus (gestrichelt, Trendlinie). (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen LSN, www1.nls.niedersachsen.de)



Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auch anhand der Entwicklung der verkauften Grundstücke deutlich. Seit 2000 hat die Gemeinde Heede insgesamt 181 Wohngrundstücke verkauft, im Durchschnitt somit rund 8 Grundstücke pro Jahr.

Das Erschließungskonzept sieht für das geplante Baugebiet „Zum Sonnenkamp“ 34 Baugrundstücke vor, so dass sich eine Reichweite von 4,3 Jahren ergibt.

In dem zuletzt ausgewiesenen Baugebiet „Zur Ortsmitte I“ (2022) sind von den dortigen 21 Grundstücken noch 8 Grundstücke frei, die unter Berücksichtigung der Grundstücksbedarfe von 7,9 St./a noch für knapp 1 Jahr ausreichen. Daher besteht nachvollziehbarer Handlungsbedarf zur Schaffung eines weiteren Wohnquartiers, wenn man die Abwanderung vor allem der jungen Generation verhindern und die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur erhalten und stärken will.

Trotzdem seit rund zwei Jahren der bisherige Bauboom aufgrund Inflation und der Baupreisentwicklung de facto zum Erliegen gekommen ist, geht die Gemeinde Heede davon aus, dass die Nachfrage in 2025/2026 in konkreten Kaufabsichten anziehen wird.

Die Gemeinde Heede möchte die vorhandene soziale und wirtschaftliche Infrastruktur stärken, für die Zukunft sichern und insbesondere der nachwachsenden Generation Bauplätze zu sozial verträglichen Preisen anbieten. Ziel ist der Erhalt der dörflichen Gemeinschaftsstruktur und das Verhindern von Abwanderungen junger Familien. Gleichzeitig ist es aber auch das Bestreben, neue Gemeindeglieder zu gewinnen. Hierzu wurde in der Vergangenheit eine angemessene und den Bedürfnissen entsprechende Bauleitplanung für Wohngebiete vorgenommen. Die Gemeinde Heede möchte aus städtebaulichen Gründen das 2022 entwickelte und wirtschaftlich sinnvolle Erschließungskonzept umsetzen.

Heede	
Jahr	verkaufte Grundstücke
2000	9
2001	11
2002	13
2003	9
2004	6
2005	8
2006	3
2007	5
2008	6
2009	7
2010	7
2011	7
2012	13
2013	2
2014	5
2015	11
2016	9
2017	15
2018	4
2019	8
2020	12
2021	5
2022 bis 2024	6
verkauft gesamt	181
im Mittel je Jahr	7,869565217
Bedarf an Grundstücken pro Jahr (ermittelt aus Mittelwert verkaufte Grundstücke 2000-2024):	7,9
Mögliche Anzahl Grundstücke Erschließungskonzept "Zum Sonnenkamp" (BP 45) vom 01.12.2022	34,0
Reichweite	4,3 Jahre

Zu diesem Zweck ist im Flächennutzungsplan die Umwandlung der Anpflanzungsfläche in Wohnbaufläche erforderlich:

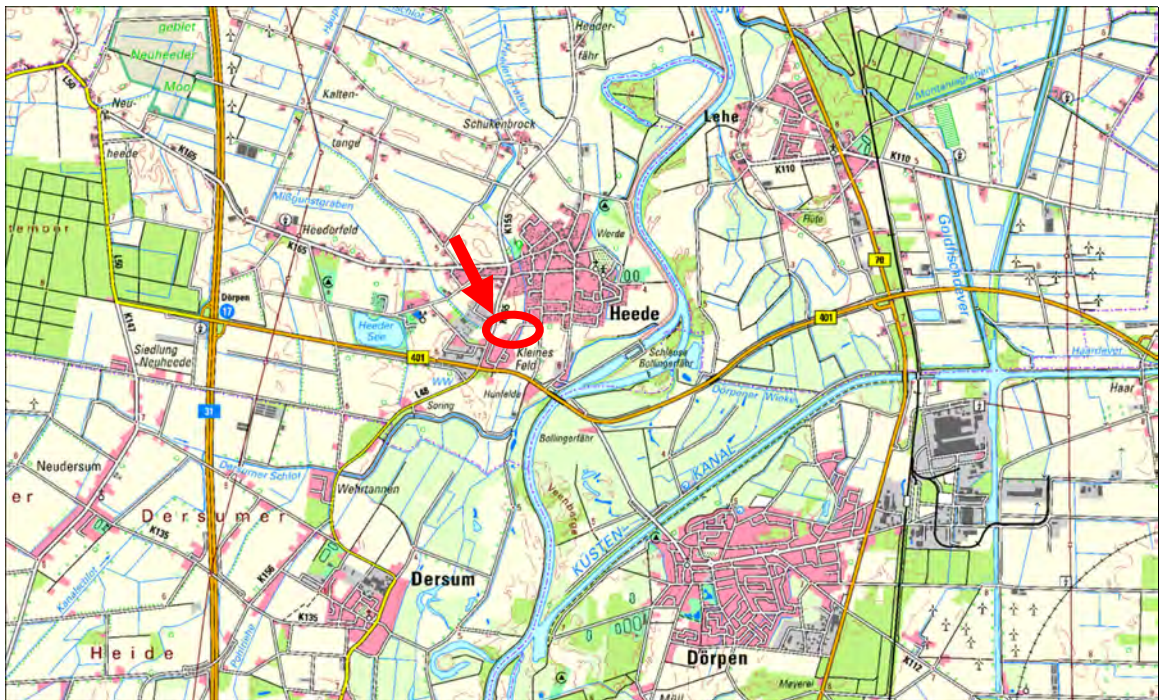
- Aktuelle Situation: Darstellung als Anpflanzungsfläche
- Planung: Umwandlung in Wohnbaufläche
- Flächengröße: rund 0,63 ha

Die Samtgemeinde Dörpen teilt diese städtebaulichen Anliegen und ist immer bemüht, für alle Mitgliedsgemeinden ausreichend Wohnbauflächen für die lokale Entwicklung vorbereitend im Flächennutzungsplan darzustellen. Es ist sinnvoll und nachvollziehbare den Flächennutzungsplan für eine kleine Teilfläche zu ändern, um die in Aussicht genommene Bebauung vorzubereiten und zu ermöglichen.

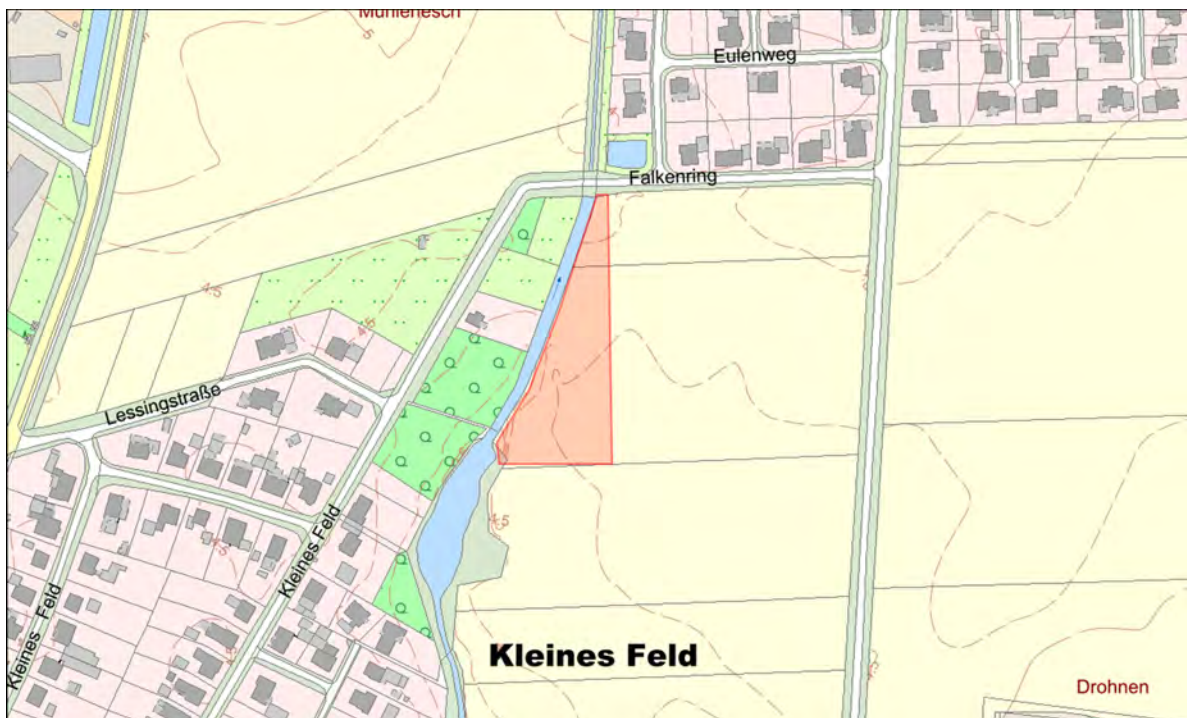
Mit dem vorliegenden Konzept sollen nun die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

2. Geltungsbereich

Das Plangebiet in Heede liegt an der Ems 6,5 Kilometer östlich der niederländischen Grenze und etwa 3 km Luftlinie zum Ortskern von Dörpen. Die Gemeinde ist landwirtschaftlich geprägt.



Das Plangebiet liegt östlich des „Schukenbrockgrabens“ (Gewässernetz, Gewässerkennzahl 377222; Quelle: numis.niedersachsen.de). Zuständiger Unterhaltungsverband ist der UHV 104 „Ems IV“. Während sich östlich und südlich Ackerflächen anschließen, findet sich im Norden die gemeindeeigene Straße „Falkenring“. Weiter im Osten verläuft die „Geeren-Straße“.



Die Flächen des Plangebietes werden ackerbaulich genutzt. Der Planänderungsbereich hat eine Größe von etwa 0,63 ha.

3. Bestehende Nutzungen und Rahmenbedingungen

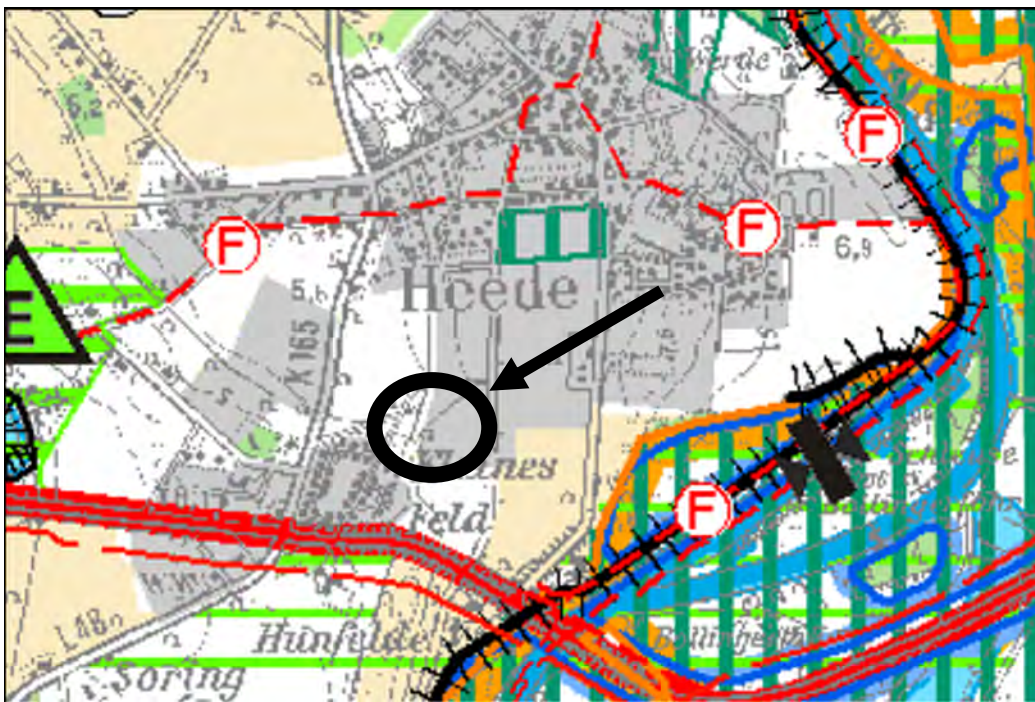
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP)

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. Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Heede ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird. Das LROP 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Emsland

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten.



Für den Geltungsbereich sind im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) Darstellungen als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ vorhanden. Raumordnerische Belange stehen der Baugebietsausweisung nicht entgegen.

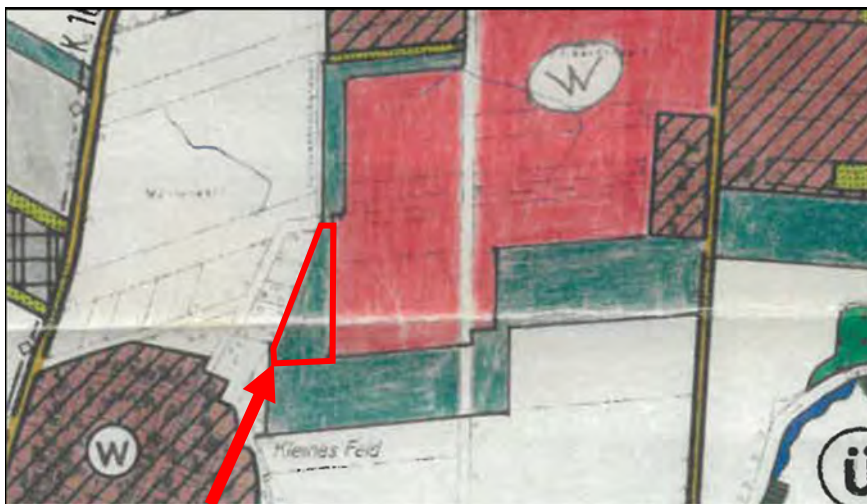
3.3 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen als „Anpflanzungsfläche“ dargestellt (gelb unterlegt Fläche). Rot umrandet ist der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 45, der auf dem entwickeltem

Erschließungskonzept basiert und größtenteils in einem Bereich liegt, der im FNP als Wohnbaufläche dargestellt ist.



Planskizze aus der 91. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen mit gelb unterlegtem Plangebiet der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen



Plangebiet der 146. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Dörpen

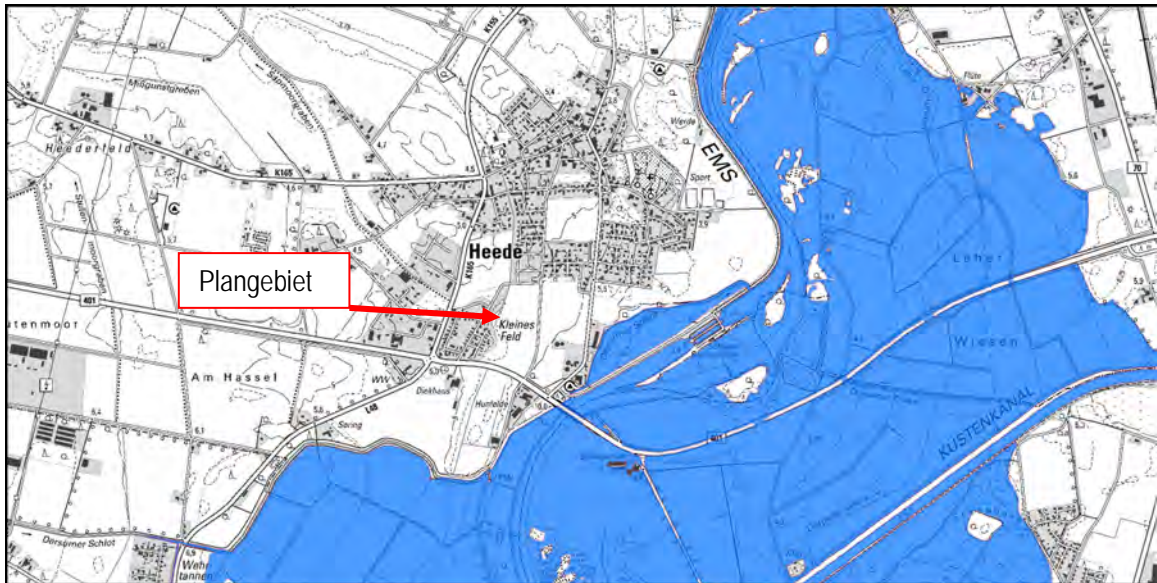
3.5 Schutzgebiete

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. Auch sind keine für Brut- oder Gastvögel wertvolle Bereiche für das Plangebiet und die Umgebung verzeichnet.

3.6 Hochwasserschutz, Risikogebiete

3.6.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Risiken sind nicht zu beschreiben. (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de)

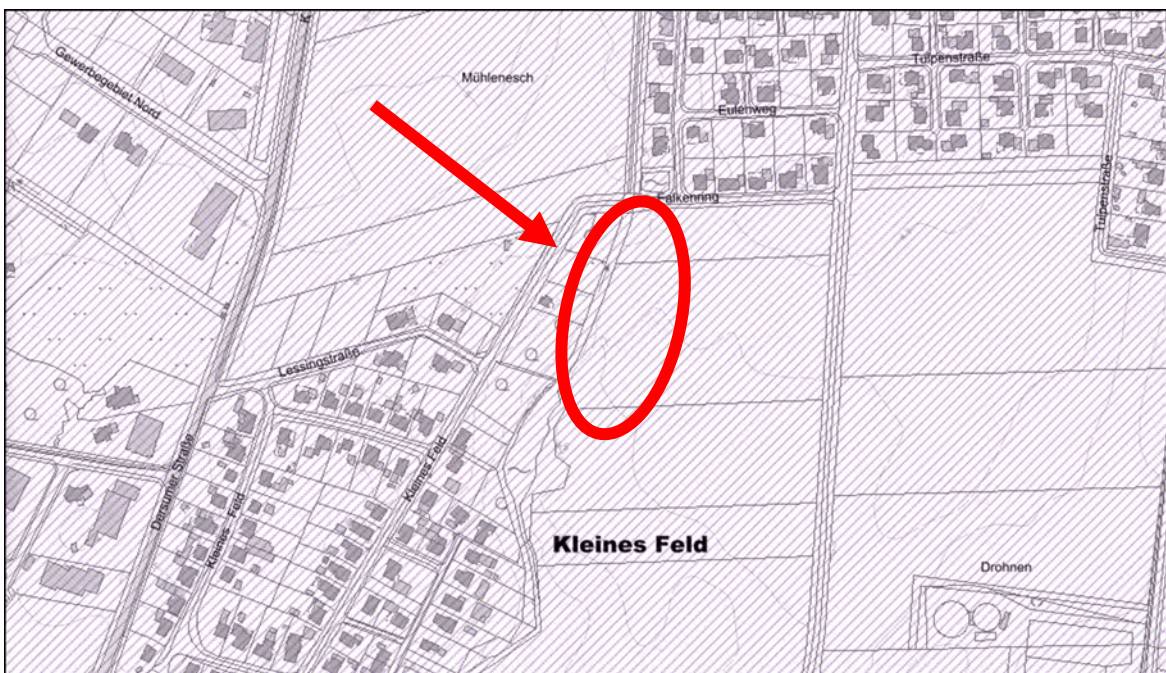


Blau unterlegt verordnete und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet
 (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover)

3.6.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet als Risikogebiet im Sinne § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz gilt.

Das Vorhaben liegt in einem Risikogebiet (§ 78b WHG) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Ein Risikogebiet ist ein Gebiet, welches bei einem Hochwasser mit sehr niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen überflutet werden kann. Der für das Risikogebiet maßgebliche Wasserstand (Extremhochwasser) liegt bei HWext ~6,56 m ü. NHN. Genaue Angaben bzgl. der Abgrenzung des Hochwasser-Risikogebietes und den potenziellen Wassertiefen sind im Internet abrufbar (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>).



Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover

Bauliche Anlagen in Risikogebieten (§ 78b WHG) sollen in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen sollen auch die Lage des Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden.

Gem. § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen. Hierzu ist insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt und Sachwerten durch Hochwasser anzupassen.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB können Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich durch Starkregen dienen sowie die Art dieser Maßnahmen, festgesetzt werden. Bauliche Maßnahmen sind z. B. Vorkehrungen wie Fundamente (z. B. Wannengründungen), Bodenplatten oder die Verortung von Heizölanlagen oder ähnlichen technischen Anlagen in einem hochwassersicheren Obergeschoss und nicht im Keller sowie die Größe von Wandöffnungen für Fenster und Türen im Kellerbereich oder die Höhe, in der sie realisiert werden dürfen. Weiterhin können auch Maßnahmen, die den Rückstau von Hochwasser zu Lasten von benachbarten Gebäuden verhindern, wie die Errichtung von Gebäuden auf Stelzen, festgesetzt werden. Technische Maßnahmen können insbesondere Verschluss- und Abschottungsmaßnahmen im Bereich von Fenster-, Tür- und sonstigen Wandöffnungen (Stichwort: wasserdichte Kellerfenster) sein. Allerdings sind diese bautechnischen Vorgaben für dieses kleine Baugebiet angrenzend an ein größeres und seit langem bestehendes Wohnquartier unverhältnismäßig und wirtschaftlich nicht darstellbar. Daher wird von konkreten Maßnahmen und Vorgaben abgesehen, weil es sich um ein ansonsten hochwasserfreies Baugebiet handelt. Zudem besteht im Falle eines statistisch alle 100 Jahre vorkommen Hochwassers kein Risiko.

Das Plangebiet selbst liegt ca. ~ 4,50 bis 5,00 m über NHN. Dies bedeutet bei einem theoretischen Hochwasser, wie es statistisch alle 250 Jahre auftritt, einen Wasseranstieg von bis zu rund 2,00 m im Plangebiet. Betroffen wäre dann auch die gesamte Ortslage von Heede. Genaue Angaben zur Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes und zu den möglichen Wassertiefen können auch im Internet (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>) abgerufen werden.

Das Überschwemmungsgebiet der Ems zieht sich von der etwa 700 m östlich verlaufenden Ems über die angeschlossenen Gewässer und Gräben bis in das Plangebiet. Das Flussgebiet der Ems der südlich liegenden Städte Haren, Meppen und Lingen befindet sich im Oberlauf der Gemeinde Heede, sodass im Falle eines voraussichtlichen Extremhochwassers dieses ausreichend lange vorhergesagt werden kann (einige Stunden bis Tage). Hieraus lässt sich für den Geltungsbereich eine ausreichend lange Vorlauf- bzw. Vorwarnzeit ableiten, in der der Katastrophenschutz der Samtgemeinde Dörpen Schutzmaßnahmen anordnen bzw. konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser umsetzen und die Bewohner des Plangebietes rechtzeitig informieren kann.

Eine Evakuierung des betroffenen Gebietes kann im äußersten Notfall rechtzeitig organisiert und mit ausreichender Vorlaufzeit umgesetzt werden. Entsprechende Evakuierungspläne der Samtgemeinde Dörpen liegen vor bzw. sind in Aufstellung. Diese Maßnahmen minimieren die Gefährdung von Leben oder Gesundheit auf ein geringstmögliches Maß.

3.6 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

3.7 Landschaftsplan

Die Gemeinde Heede bzw. die Samtgemeinde Dörpen haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

4. Erschließung, Versorgung, Auswirkungen

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet soll vorbehaltlich der konkreten Ausbauplanungen mit neuen Erschließungsstraßen an das vorhandene und umliegend angrenzende gemeindliche Verkehrsnetz der Gemeinde Heede angebunden werden. Stellplätze sollen auf den Baugrundstücken vorgehalten werden.

4.2 Boden, Oberflächen- und Grundwasser

2022 hat das Büro Ulpts Geotechnik aus Bockhorst für den vorgesehenen Bebauungsplan „Zum Sonnenkamp“ eine Baugrunduntersuchung durchgeführt (vgl. Anlage 5 Allgemeine Baugrunduntersuchung B-Plan Nr. 45 „Zum Sonnenkamp“ in der Gemeinde Heede, Projekt-Nr.: 6110, Ulpts Geotechnik, 26897 Bockhorst, 13.12.2022).

Demnach liegt das Gebiet im Bereich fluviatiler Sedimente. Diese bestehen hauptsächlich aus fein- und mittelkörnigen Bodenarten und liegen meist als Sande oder Kiese vor. Den obersten Bodenhorizont bildet eine Oberbodenauflage aus humosen Feinsanden. *„Größtenteils handelt es sich hierbei um anthropogenes Material, den s.g. „Plaggenesch“. Bei den Sondierungen wurden Mächtigkeiten des Oberbodens bzw. Eschbodens zwischen 0,70 m und 0,90 m festgestellt. Unterhalb der humosen Oberbodenauflage lagern im Wesentlichen mittelsandige Feinsande, bzw. feinsandige Mittelsande. Die Sande wurden bis zur jeweiligen Endteufe von 6,00 m unter GOK erbohrt.“*

„Grundwasser wurde in Teufen zwischen ca. 1,60 m und 1,90 m unter GOK angeschnitten (Stand 12.12.2022). Jahreszeitliche oder niederschlagsbedingte Grundwasserstandschwankungen sind hierbei nicht auszuschließen.“

Zur Versickerung von Niederschlagswasser wird in dem Bericht ausgeführt: *„Im Bereich der Untersuchungsgelände lagern oberflächlich anthropogene organische Böden in Form von Mutter- und Eschböden. Die nachfolgenden Sande sind unter Berücksichtigung der DWA / ATV A 138 als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs-kf-Wertes von 0,2 ergeben sich Werte von $1,0 \cdot 10^{-4}$ bzw. $1,6 \cdot 10^{-5}$ m/s, die für weitere Planungen zugrunde zu legen sind. Der gem. DWA / ATV A 138 geforderte Mindestabstand der Versickerungsanlagen zum Grundwasserleiter von 1,0 m kann im Großteil des Untersuchungsgeländes eingehalten werden.“*

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Osten verläuft der „Schukenbrockgraben“ als Entwässerungsgraben.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems AG (EWE). Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder örtlich vertretene Anbieter.

4.4 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über Leitungen mit Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

4.5 Regen-/Oberflächenwasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken über eine oberflächennahe Versickerung erfolgen. Im Zuge der weiteren Planungen wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet und den Verfahrensunterlagen beigelegt.

Aufgrund der Ergebnisse des Bodengutachtens (vgl. Anlage 5), wonach die Sande als gut wasserdurchlässig zu beurteilen und daher für eine Versickerung von Oberflächenwasser geeignet sind, soll die Bewirtschaftung des Regenwassers den jeweiligen privaten Grundstückseigentümern auferlegt werden. Das anfallende Regenwasser soll auf den Baugrundstücken oberflächennah oder unterirdisch versickert werden.

Damit sich der durch die Versiegelung erhöhte Abfluss des Oberflächenwassers nicht nachteilig auf die Vorflut auswirkt, wird eine zentrale Rückhaltung in einem Regenrückhaltebecken vorgesehen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird über eine entsprechende Regenwasserkanalisation gesammelt und in das Rückhaltebecken geleitet. Von dort wird es über eine Drosselrohrleitung an die Vorflut, den „Schukenbrockgraben“ westlich des Plangebietes abgegeben

4.6 Natur und Landschaft

Durch das Vorhaben kann eine Ackerfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um einen weniger bedeutsamen Biotop. Eine Biotoptypenkartierung sowie eine Eingriffsbilanzierung werden durchgeführt und eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt und nachgewiesen.

4.7 Artenschutz

Das Plangebiet liegt in südwestlicher Randlage des Ortskerns von Heede. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine intensive Ackerfläche, an die im Süden und Osten Ackerflächen, im Westen der „Schukenbrockgraben“ und im Norden die gemeindeeigene Straße „Falkenring“ angrenzen. Innerhalb des Plangebietes sind nach vorliegender Bestandsaufnahme keine Einzelbäume oder Strauch-/Baumhecken vorhanden. Die lichten Gehölzstrukturen in der Umgebung (im Westen und weiter im Osten) werden entsprechend berücksichtigt, jedoch von der Planung nicht tangiert.

Da eine intensive anthropogene Nutzung im Plangebiet (Ackerbau) vorherrscht, wird das Vorkommen geschützter Arten erfahrungsgemäß hier eher nicht zu erwarten sein. Dies

gilt ebenso für Amphibien, für sich die neben dem Gewässer auf den Ackerflächen kein adäquater Lebensraum findet.

Der Biologe Klaus-Dieter Moormann hat 2016 für das nördlich angrenzende Baugebiet faunistische Kartierungen durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme zur geplanten Wohnbaugebietsausweisung „Baugebiet Bereich Mühlensch“ (vgl. Anlage 6; betr. Bebauungsplan Nr. 43 „Olkers Kruis“).

Diese Ergebnisse können aufgrund der direkten Nachbarschaft bei einer artenschutzrechtlichen Betrachtung einbezogen werden.

Daher wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen einer Potenzialanalyse für ausreichend befunden.



Luftbild mit skizzierter Lage des Plangebietes (Quelle geobasis-niedersachsen.de)

4.8 Immissionen

2021 wurde durch das Büro FIDES Immissionsschutz & Umweltgutachter ein „Immissionsschutztechnischer Bericht Nr. G20224,1/01 über die Durchführung einer geruchstechnischen Untersuchung für die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Zum Sonnenkamp) und Nr. 46 „Zur Ortsmitte I““ erstellt (vgl. Anlage 4). In der Zusammenfassung wird ausgeführt:

„Die Samtgemeinde Dörpen und die Gemeinde Heede planen die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" und Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" im Ortsteil Heede. Eine Übersichtskarte ist in der Anlage 1 dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollte eine geruchstechnische Untersuchung zur Ermittlung der Geruchsmissionssituation in den Plangebietes erfolgen. Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen für die Planflächen wurden alle Betriebe berücksichtigt, die auf die Plangebiete einwirken, mindestens jedoch alle im 600 m-Radius um die Plangebiete befindlichen Betriebe.

Mittels Ausbreitungsberechnung wurde anhand der ermittelten Geruchsemissionen die Zusatzbelastung an Geruchsmissionen für die landwirtschaftlichen Betriebe LW 2, LW 7 Außenstall und LW 9 ermittelt und als 2 %-Isolinie in der Anlage 3 dargestellt. Wie die

Ergebnisse zeigen, haben diese landwirtschaftlichen Betriebe keinen Einfluss auf die Plangebiete und werden deshalb nicht weiter berücksichtigt.

Entsprechend wurde aus den ermittelten Emissionen der genehmigten Tierbestände der landwirtschaftlichen Betriebe LW 4, LW 5, LW 6, LW 7 und LW 8 die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen berechnet.

Wie die Ergebnisse zeigen, beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zum Sonnenkamp" maximal 8 % der Jahresstunden (Anlage 4). Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 "Zur Ortsmitte I" beträgt die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen maximal 5 % der Jahresstunden (Anlage 5). Der in der GIRL für Wohn- und Mischgebiete angegebene maßgebliche Immissionswert für die Gesamtbelastung an Geruchsmissionen von 10 % der Jahresstunden wird in beiden Plangebieten eingehalten."

Einschränkungen der geplanten baulichen Entwicklung sind daher aus Immissionstechnischer Sicht nicht zu erwarten.

5. Weiteres Verfahren

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der vorliegenden Bauleitplanung unterrichtet und gemäß § 4 Abs.1 (BauGB) zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

In diesem Rahmen erfolgt auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung sowie sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebiets in Betracht kommen.

Anschließend erfolgt mit dem Planentwurf einschließlich der Begründung die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Dörpen, den 06.03.2025