

Gemeinde Heede

Samtgemeinde Dörpen
Landkreis Emsland

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 11 „NAHERHOLUNGSGEBIET HEEDER SEE“, 3. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

Stand: Entwurf

(Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2
BauGB)

Fassung vom: 03.12.2025

Inhaltsverzeichnis:

Inhalt

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	5
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i>	5
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	7
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i>	7
3.2.4 <i>Festsetzungen</i>	7
3.2.5 <i>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise</i>	9
4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	10
4.1 DIE BELANGE VON FREIZEIT UND ERHOLUNG	11
4.1.1 <i>Immissionen</i>	11
4.1.2 <i>Altlasten/Kampfmittel</i>	12
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	12
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE	12
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	12
4.4.1 <i>Verkehrliche Erschließung</i>	12
4.4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i>	12
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG	13
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i>	14
4.5.2 <i>Artenschutz</i>	14
4.5.3 <i>Landschaft</i>	15
4.6 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	15
4.7 TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ.....	17
4.7.1 <i>Lärmschutz</i>	17
4.7.2 <i>Klimaschutz</i>	17
4.7.3 <i>Luftschadstoffe</i>	17
4.7.4 <i>Bodenschutz</i>	18
4.7.5 <i>Hochwasserschutz, Risikogebiete</i>	18
4.8 BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	19
4.9 BELANGE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE	20
4.10 DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNE	20
4.11 BELANGE DES VERKEHRS	21
4.12 SONSTIGE BELANGE	21
5. VERFAHREN UND ABWÄGUNG	21
5.1 AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	21
5.2 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB	21
5.3 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	21
5.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	21
5.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	21
6. SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	21
7. BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK	23

Anlagen:

- Anlage 1 FNP-Berichtigung zum Bebauungsplan Nr. Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3.Änderung
- Anlage 2 Bestandsplan, Biotoptypen

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Heede hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“ 1992 am Heeder See ein Sondergebiet, das der Erholung dient, erschlossen und entsprechend festgesetzt. Mit der 1. Änderung wurde 1994 eine kleine Änderung nördlich der „Hermann-Abels-Straße“ vorgenommen.

Ein Vorhabenträger plant nun an der „Störtebecker Straße“ die Ertüchtigung der vorhandenen Gastronomie und Sanitäranlagen sowie das Aufstellen von sogenannten „Tiny-Häusern“ sowie von Wochenendhäusern. Ein Tiny Haus ist ein kleines, kompaktes Wohngebäude mit einer Wohnfläche von unter 50 Quadratmetern, das für Wohnen auf wenig Raum ausgelegt ist. Sie werden aktuell stark als Wohnalternative aber auch als Ferienhaus nachgefragt. Dieser Nachfrage soll mit dem neuen Angebot entsprochen werden. Weiterhin soll das Angebot an Wochenendhäusern auf der bisherigen Fläche Zeltplatz erweitert und somit das Angebot für Erholungsübernachtungen weiter ausgebaut werden. Für die Erschließung ist planerisch eine ergänzende Planstraße vorgesehen. Die Nutzungen werden den aktuellen Ansprüchen entsprechend neu festgelegt (Flächen für Gastronomie / Ferienwohnungen, Wochenendhausgebiet und Tinyhausgebiet).

Das Vorhaben entspricht nicht den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“ (Inkrafttreten 27.10.1992). Um die Umsetzung des Vorhabens ermöglichen hat der Rat der Gemeinde Heede am 07.07.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11 für einen östlichen Teilabschnitt zu ändern. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.150 m².

Die Gemeinde Heede unterstützt das Vorhaben, weil sich das Naherholungsgebiet am Heeder See etabliert hat und für neue innovative Ideen und Konzepte weiterentwickelt werden soll. Das Naherholungsgebiet am Heeder See ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP) als „Vorranggebiet für Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ dargestellt (RROP Ziffer 04, Seite 72). Als regional bedeutsame Erholungsschwerpunkte sind im RROP Naherholungsschwerpunkte festgelegt, die über die Versorgung der ansässigen Bevölkerung auch einen erheblichen touristischen Wert besitzen. Die Standorte sind geeignet, ein gebündeltes und vielfältiges Angebot an Nah- und Kurzzeiterholungseinrichtungen für die Allgemeinheit aufzunehmen, zu sichern und zu entwickeln. Der Heeder See ist als Regional bedeutsamer Erholungsschwerpunkt festgelegt worden (RROP Ziffer 06, Seite 73). Die geplante Änderung entspricht den Vorgaben der Raumordnung.

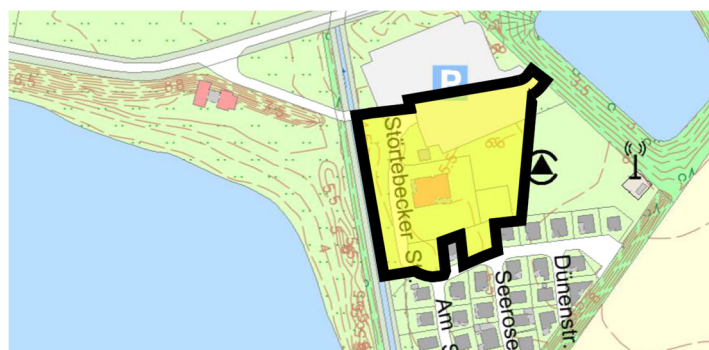
Die Gemeinde Heede möchte mit dieser Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für eine begrenzte zusätzliche Bebauung mit Wochenendhäusern sowie von Tinyhäusern schaffen, um das Naherholungsgebiet aufzuwerten und ergänzende Angebote in diesem Segment zu ermöglichen.

Die Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Heede. Es sind keine gegenstehenden Aspekte erkennbar.

Ziel der Gemeinde Heede ist es, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die von Sport, Freizeit und Erholung nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann weiterentwickelt werden, wenn – wie in diesem Fall – seitens der Gemeinde Heede entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich um eine teilweise bebaute (Sanitärgebäude) und teilweise unbebaute Fläche (Zeltplatz). Weiterhin finden sich im nördlichen Teil geschotterte Straßenflächen und Parkplätze mit Bäumen und Hecken. Im Westen verläuft die „Störtebecker Straße“ mit Rasenflächen und Bäumen im Seitenraum.





Luftbild mit Geltungsbereich der Änderungsplanung (Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), <https://www.geobasis.niedersachsen.de/>)

Der Geltungsbereich stellt sich als teilweise bebaute und versiegelte Fläche (Gebäude und Straßen) sowie freizeithlich genutzte Freiflächen dar. Er ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“ als Sondergebiet das der Erholung dient sowie Zeltplatz und Stellplatzanlagen festgesetzt.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

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

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	6.149	100%
2.	SO - Gastronomie / Ferienwohnungen	1.634	26,57%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.245	
	überbaubar bei GRZ 0,6	980	
	SO - Wochenendhausgebiet 1	963	15,66%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	662	
	SO - Wochenendhausgebiet 2	401	6,52%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	199	
	SO - Tinyhausgebiet 1	1.885	30,66%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.324	
3.	SO - Tinyhausgebiet 2	321	5,22%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	125	
	Verkehrsflächen	945	15,37%
	Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche SO ges.	3.290	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche SO ges.	1.914	
	Voraussichtlich versiegelte Verkehrsfläche (Ansatz 70%)	662	
	unversiegelbare Verkehrsfläche	284	

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:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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)

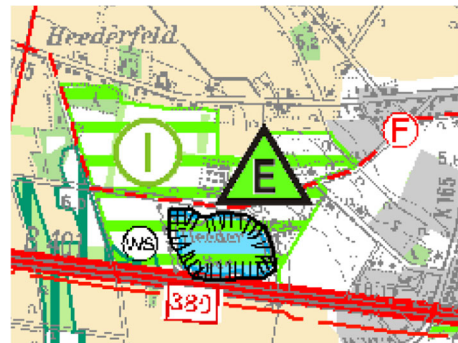
3.2.1.2 Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen

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 in der Fassung der Fortschreibung 2017 enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

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. Der Geltungsbereich ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „Vorranggebiet Erholung“ mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung dargestellt. Die nördliche „Hermann-Abels-Straße“ ist als „regional bedeutsamer Wanderweg“ (F=Radfahren) ausgewiesen.

Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.



3.2.1.4 Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Dörpen stellt für den Geltungsbereich Sonderbaufläche Erholung (S), Verkehrsfläche (P – Ruhender Verkehr) und Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Anlage 1).

3.2.1.5 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.

3.2.1.6 Landschaftsplan

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

3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete

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 näheren Umgebung nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines für Gastvögel wertvollen Bereichs (2018). Die digitale Übersichtskarte gibt einen Überblick über avifaunistisch wertvolle Bereiche für Gastvögel in Niedersachsen. Die der Fachbehörde für Naturschutz vorliegenden avifaunistischen Daten werden gebietsbezogen bewertet. Diese Bewertung erfolgt getrennt für Brut- und Gastvögel nach standardisierten Bewertungsverfahren (Bewertungsstufen von "lokale" bis "internationale Bedeutung", vgl. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2013). Grundlage sind die Ergebnisse der Wasser- und Watvogelzählungen aus dem Zeitraum 2008-2018. Der Geltungsbereich ist mit Gebäuden und Bäumen bestanden und daher für Gastvögel eher unattraktiv. Sie beziehen eher die umliegenden Wasserflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Daher ist hier kein Risiko zu erkennen.

3.2.1.8 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 3.290 m² deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 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 Biotope, 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 Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a 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.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie

2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt orientierend an den umliegenden Festsetzungen des Ursprungplans und der Änderungen die Festsetzung von Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) für

- Gastronomie / Ferienwohnungen (SO Gastro)
- Wochenendhausgebiet (SO Woch)
- Tinyhausgebiet (SO Tiny)

Die Sondergebiete dienen der Erholung gem. § 10 Abs. 1. Diese Zielsetzung entspricht den städtebaulichen Vorstellungen und Absichten der Gemeinde Heede und dem Inhalt des RROP, wonach der Geltungsbereich als „Vorranggebiet Erholung“ dargestellt ist.

3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen

Baugrenzen/Bauweise

Die Baugrenzen wurden neu festgesetzt. Die Abstände orientieren sich an der Ursprungsplanung sowie den aktuellen Erfordernissen und betragen 2,0 bis 7,0 m zu den Grenzen. Vorgegeben ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern in den Wochenend- und Tinyhausgebieten sowie jeweils höchstens einer Wohnung. Die Anzahl der Wohnungen im SO Gastro wird auf höchstens 2 Ferienwohnungen und einer Wohnung für Betriebsinhaber- / Betriebsleiter begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse

In den Wochenend- und Tinyhausgebieten wird die höchstmögliche Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, während im SO Gastro maximal eine zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Das entspricht der umgebenden Nutzungsstruktur. Die Planung soll nicht zu einer Ballung von Wohnungen führen mit einhergehender Mehrbelastung von Verkehren. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde Heede eine nachbarschaftliche Verträglichkeit gegeben.

Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche (GR)

Unter Berücksichtigung des umgebenden Bestandes und der anstehenden Neuplanungen wird die Grundflächenzahl differenziert festgesetzt. Im SO Gastro wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, wobei eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausgeschlossen wird. In den Sondergebieten "Woch 1" und "Woch 2" darf die Grundfläche der Wochenendhäuser 70 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von 20 m² nicht überschreiten. In den Sondergebieten "Tiny 1" und "Tiny 2" ist die zulässige Grundfläche auf maximal 60 m² begrenzt.

Eine Überschreitung soll im SO Gastro nicht ausgeschlossen werden, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind und eine Außengastronomie hier explizit ermöglicht werden soll. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

3.2.4 Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- 1.1** Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Gastro" (§ 10 BauNVO): Innerhalb des Sondergebietes das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Gastro" (Gastronomie / Ferienwohnungen), sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Gastronomiebetriebe und dazugehörige Nebenanlagen
2. Maximal 2 Ferienwohnungen
3. Maximal 1 Wohnung für Betriebsinhaber- / Betriebsleiter.

***Begründung:** Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Klarstellung der zulässigen Nutzungen in den Sondergebieten. Die ausdrückliche städtebauliche Absicht der Gemeinde Heede war und ist die nachhaltige Ertüchtigung eines freizeithlich genutzten Areals.*

- 1.2** Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Woch 1" und "Woch 2" (§ 10 BauNVO): Im Sondergebiet „Woch 1“ (Wochenendhausgebiet 1) sind maximal 5 Ferienhäuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig. Im Sondergebiet „Woch 2“ (Wochenendhausgebiet 2) ist maximal 1 Ferienhaus (=Einzelhaus) mit höchstens einer Wohnung zulässig.
- 1.3** Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung "Tiny 1" und "Tiny 2" (§ 10 BauNVO): Im Sondergebiet „Tiny 1“ (Tiny Hausgebiet 1) sind maximal 10 Tiny Häuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig. Im Sondergebiet „Tiny 2“ (Tiny Hausgebiet 2) sind maximal 2 Tiny Häuser (=Einzelhäuser) mit jeweils höchstens einer Wohnung zulässig.

***Begründung:** Das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll u.a. mit dieser Festsetzung erreicht werden. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten zur Ertüchtigung und nachhaltigen Entwicklung eines Ferien-/Wochenendhausgebietes wider. Insbesondere soll die Entstehung von Mehrwohnungshäusern vermieden und die Schaffung von zusätzlichen Ferien-/Wochenendwohnungen unterstützt werden.*

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)

- 2.1** Im Sondergebiet "Gastro" beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 ist zulässig.
- 2.2** In den Sondergebieten "Woch 1" und "Woch 2" darf die Grundfläche der Wochenendhäuser 70 m² zuzüglich eines überdachten Freisitzes von 20 m² nicht überschreiten.
- 2.3** In den Sondergebieten "Tiny 1" und "Tiny 2" ist die zulässige Grundfläche auf maximal 60 m² begrenzt.

***Begründung:** Eine Überschreitung soll im SO Gastro nicht ausgeschlossen werden, weil die Bebauung von Flächen im Innenbereich und die Nutzbarmachung von innerörtlichen Freiflächen wichtige städtebauliche Ziele sind und eine Außengastronomie hier explizit ermöglicht werden soll. In den Sondergebieten „Woch“ und „Tiny“ werden die in der Umgebung und im Ursprungsplan vorgegebenen Grundflächen übernommen, um hier eine einheitliche Linie beizubehalten und eine Einbindung der neuen Bauflächen in die Umgebung zu ermöglichen.*

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

In den Sondergebieten "Woch 1" und "Woch 2" und in den Sondergebieten "Tiny 1" und "Tiny 2" darf die größte Höhe der baulichen Anlagen, gemessen von Oberfläche fertig ausgebauter Erschließungsstraßen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, nicht mehr als 7,00 m betragen. Schornsteine, Antennen, Fahnenmasten usw. bleiben hiervon unberührt.

***Begründung:** Durch die Festlegung der Bezugspunkte wird ein einheitliches Ausgangsmaß für die Ermittlung der Höhen festgeschrieben, um so einem willkürlich gewählten Höhenbezugspunkt zu begegnen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von Gebäuden wurde aus städtebaulichen Gründen getroffen, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine einheitliche Gestaltung und die Einbindung der Gebäude in das Ortsbild zu erreichen.*

4. Garagen und Nebenanlagen (gem. §§ 12 und 14 BauNVO)

Zwischen der vorderen Grundstücksgrenze (=Straßenbegrenzungslinie) und der Baugrenze (=vordere Bauflucht) sind Garagen, Carports sowie Nebenanlagen i. S. d. §§ 12 und 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zulässig.

***Begründung:** Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist von Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sowie sonstigen Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO freizuhalten. Hierdurch werden negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs vermieden und ein aufgelockerter öffentlicher Straßenraum erreicht.*

5. Grundstücksentwässerung

Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Begründung: Hiermit soll eine Überlastung der Versickerungsflächen in Straßenseitenräumen vermieden und das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

6. Bestandsschutz (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Soweit genehmigte bauliche Anlagen über die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes planungsrechtlich nicht gesichert werden, genießen sie Bestandsschutz. Nach vorherigem Recht legal errichtete bauliche Anlagen bleiben daher von den Bebauungsplanfestsetzungen unberührt, auch wenn sie ihnen nunmehr widersprechen. Sie dürfen in ihrem Umfang weiter genutzt werden und für diese Nutzung auch instandgehalten und repariert werden; auch Modernisierung ist zulässig, selbst wenn sie von kleineren baulichen Änderungen begleitet ist.

3.2.5 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise

- Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, rechtswirksam seit dem 27.10.1992 und der Bebauungsplan Nr. 11 "Naherholungsgebiet Heeder See", 1. Änderung, rechtswirksam seit dem 26.07.1994 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planaufstellung liegen.
- Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft:** 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 und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können bei der Samtgemeinde Dörpen, Bauamt Zimmer 408, zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- Emissionen der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD 91, Meppen):** Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der WTD 91. Von dem dortigen Übungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (Bundeswehr) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrißgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- Versorgungsleitungen:** Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) 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.
- Abfallentsorgung:** 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.
- Artenschutz:** 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 potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.
8. **Denkmalschutz, Archäologie:** 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.
 9. **Ordnungswidrigkeiten:** Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
 10. **Emissionen:** Von der B 401 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.
 11. **Hochwasserrisiko / Hochwasserangepasste Bauweise:** Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. 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 HQextrem ~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>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

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 Belange von Freizeit und Erholung
- 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
- 4.10 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

4.1 Die Belange von Freizeit und Erholung

Den Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf Freizeit und Erholung wird dieser Bebauungsplan im Zusammenhang mit den geplanten Festsetzungen als Sondergebiet für Freizeit und Erholung gerecht. Mit den Planungen wird diesem Bedürfnis Rechnung getragen, da bestehende Bauflächen und vorhandene Freiflächen im Rahmen der Innenverdichtung einer Nutzung als Wochenend- und Tinyhausgebiet zugeführt wird. Die bisherige Flächennutzung (Bestandsgebäude) wird im SO-Gastro-Bereich neu definiert und eine nachhaltige Entwicklung ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

Die Gemeinde Heede verfolgt mit dieser Planung eine nachhaltige Ertüchtigung am Heeder Naherholungsgebiet. Die Planung entspricht den Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Heede.

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

Der Geltungsbereich liegt am Heeder See außerhalb der Ortslage von Heede und ist von bestehenden Ferienhäusern, Zeltplatz und Stellplätzen sowie Straßen umgeben. Im weiteren Umfeld finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet werden könnten, sind aufgrund der etablierten Lage des Geltungsbereichs und im Verbund mit den umgebenden Freizeit- und Ferienhausgebieten nicht zu erwarten. Aus diesem Grund und da auch in der gesamten umgebenden Bebauung der Gemeinde Heede keinerlei Beschwerden über Geruchsbelastungen bekannt sind, hält die Gemeinde Heede die Erstellung eines Geruchsgutachtens für nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage in einem ländlich strukturierten Raum und der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. 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.

4.1.1.2 Lärm

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der direkten Umgebung („Störtebecker Straße“, „Hermann-Abels-Straße“) zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Die Bundesstraße 401 befindet sich Luftlinie ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs. Da andere Ferienhausbereiche noch näher in gleichem Abstand zur B 401 vorhanden sind und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Hinweis: Von der B 401 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

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. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als

Naherholungsgebiet 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: Der Geltungsbereich wurde schon seit Jahrzehnten bebaut und liegt in einem Naherholungsgebiet, das ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurde. Bisher gab und gibt es in der direkten Umgebung (Sandabbau „Heeder See“, Ferienhausgebiete, Ackerland) keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Auch in der weiteren Umgebung gab und gibt es keine Verdachtsmomente oder Hinweise auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

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 denkmalschutzwürdigen Bereiche vorhanden sind - jedoch durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

Bodenfunde: 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).

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Störtebecker Straße“. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches. Die innere Erschließung erfolgt über eine noch anzulegende neue Straßen. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an

vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge kann, da die entsprechende Infrastruktur vorhanden ist, als grundsätzlich gewährleistet angesehen werden. Das Plangebiet soll weiterhin an die zentrale Wasserversorgung des Wasserverbandes „Hümmling“ angeschlossen werden.

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation gewährleistet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Elektrizität kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

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 Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Hinweise zum Brandschutz:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m³/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löscheinheit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

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

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer insgesamt rund 6.149 m² großen Fläche (Geltungsbereich) eine verdichtende Bebauung ermöglicht und neue Erschließungsstraßen angelegt werden. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 im SO-Gastro-Gebiet sowie den festgesetzten Grundflächen im Wochenend- und Tinyhausgebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 3.290 m² wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten.

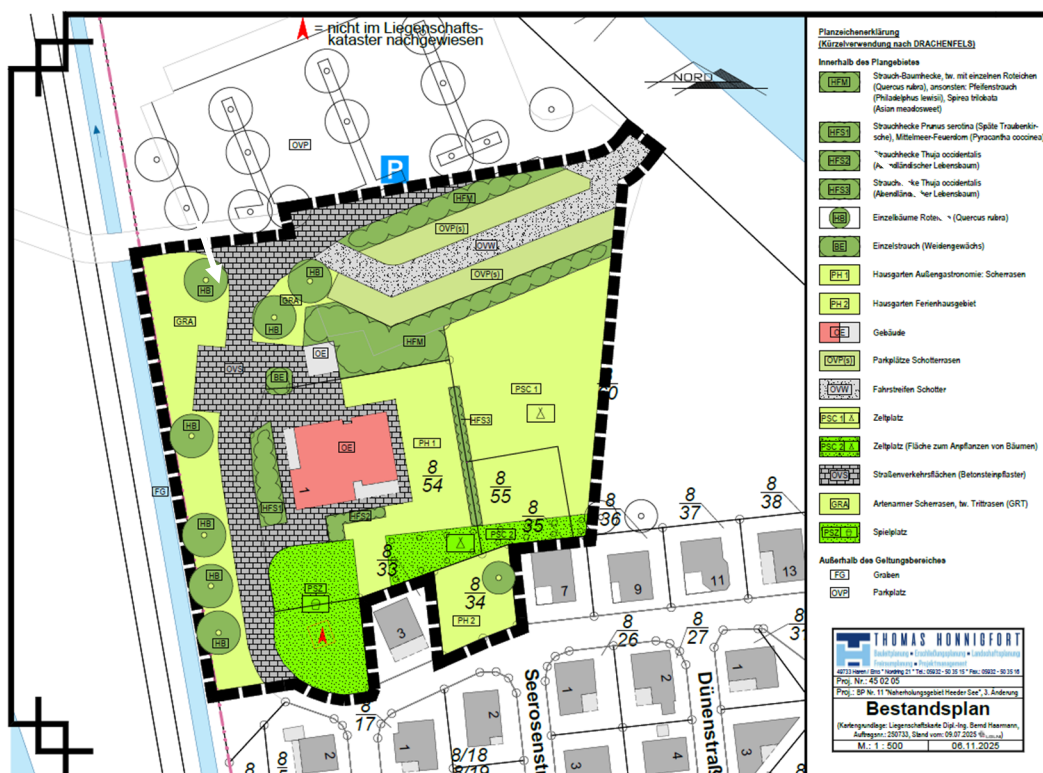
Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das

Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich dieser Änderung liegt innerhalb eines bestehenden Naherholungsgebietes, das aufgrund der umgebenden Ferienhausbebauung und der anliegenden Straßen und Parkplätze als technisch und verkehrlich voll erschlossen beschrieben werden kann. Die vorhandenen naturfernen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden Vorbelastungen sowie der Lage innerhalb eines hoch frequentierten Naherholungsgebietes mit Badeseesee und Strandbereich insgesamt als anthropogen überformt anzusehen ist. Neben den vorhandenen Bäumen und Gehölzstrukturen sind keine nennenswerten Biotope herauszustellen. (siehe untenstehenden Auszug aus Anlage 2 Bestandsplan)



Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb als auch in der Umgebung dieser Geltungsbereichsfläche nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

4.5.2 Artenschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Naherholungsgebietes und ist im Ursprungsplan als Sondergebiet „Sanitäre Einrichtungen“, Zeltplatz, Parkplatz und Gehölzanpflanzungen ausgewiesen ist. Er kann aufgrund der vorhandenen und umgebenden Bebauung sowie angrenzenden Straßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden.

Der Geltungsbereich unterliegt derzeit einer jahreszeitlich unterschiedlichen Vorbelastung durch Erholungssuchende und wird als Zeltplatz und einem Versorgungsgebäude genutzt. Im Bereich der Stellflächen und an den Straßen finden sich Strauchhecken als Begrenzung der Parkstreifen. Die Planung sieht Straßenverkehrsfläche und Bauflächen vor, so dass damit zu rechnen ist, dass einige Bäume und Hecken dem Planvorhaben weichen müssen.

Dort können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen zu erwarten. Weiterhin bleiben die umgebenden Strukturen erhalten, so dass ausreichend Ausweichlebensräume vorhanden sind. Abrissarbeiten werden durch diese Änderungsplanung nicht ausgelöst. Reptilien und Amphibien sind im und am Geltungsbereich aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Baumhöhlen als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten sind nach augenscheinlicher Betrachtung im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ein Bestand ist jedoch nicht auszuschließen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der bestehenden Vorbelastung durch Erholungssuchende, die die Parkflächen intensiv nutzen, sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht als unbedenklich einzuschätzen.

Hinweis: Erforderliche Rodungsarbeiten und sonstige Gehölzarbeiten (Rodung, 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 potenziellen Höhlenbäumen von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Ergeben sich vor und während der Erschließungs- und Bauphasen Hinweise auf die Anwesenheit geschützter Arten, ist zwecks weiterer Vorgehensweise eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu suchen.

4.5.3 Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von vorhanden Gebäuden und Ferienhäusern sowie den Verkehrsflächen (Straßen und Parkplätze) geprägt. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung im Geltungsbereich ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von allgemeiner Bedeutung. Lediglich die vorhandenen Bäume (Roteichen – *Quercus rubra*) und Heckenstrukturen (Pfeifenstrauch - *Philadelphus lewisii*, *Spirea trilobata* - Asian meadowsweet, *Prunus serotina* - Späte Traubenkirsche; Mittelmeer-Feuerdorn - *Pyracantha coccinea*) haben einen ökologischen und landschaftsbildgebenden Wert. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Die weiterhin verbleibenden wertgebenden umgebenden Grünstrukturen bleiben erhalten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind 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. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

Im Ursprungsplan wurden die Anpflanzungen und Grünflächen offensichtlich verbal-argumentativ als Kompensation für den damaligen Eingriff angenommen. Mit der anstehenden Planung ergibt sich auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung folgende Darstellung:

Bestand:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
HFM Strauch-Baumhecke	471	3	1.413
HFS 1-2 Strauchhecke Thuja	83	3	249
HFS 1 Strauchhecke Traubenkirsche	85	3	255
GRA artenarmer Scherrasen, tw. Trittrassen, mit HB	846	1	846
PH 1-2 Hausgarten	690	1	690
OE Gebäude	337	0	0
OVS Straßenfläche	1.102	0	0
OVW Schotterweg	356	0	0
OVP(s) Schotterrassen Parkplatz	506	0,5	253
PSC 1-2 Zeltplatz	1.258	1	1.258
PSZ Spielplatz	415	1	415
An das Plangebiet angrenzend:			
Ferienhausgebiet	bleibt erhalten		
Straßenflächen	bleibt erhalten		
Parkplätze	bleibt erhalten		
SUMME	6.149		5.379

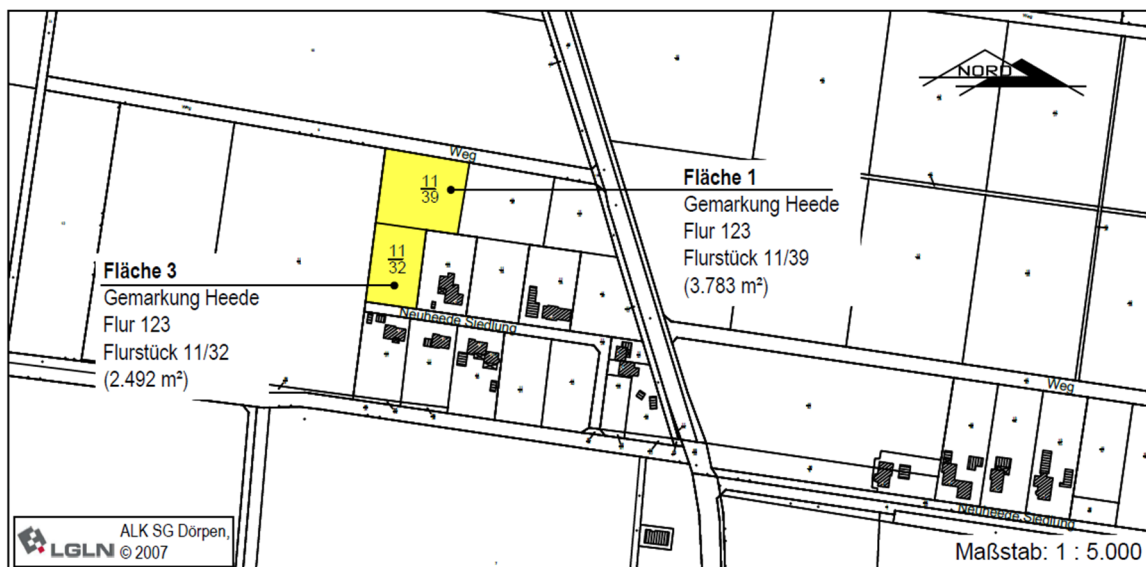
Dem steht der Planungssachverhalt wie folgt gegenüber:

Planung/Kompensation:	Fläche (m ²)	Wertfaktor	Flächenwert
X - gesamt versiegelbare Flächen SO-Gebiet und Straße	3.952	0	0
TF - unversiegelte Flächen SO-Gebiet und Straßenseitengrün	2.197	1	2.197
SUMME	6.149		2.197

Bilanzierend ergibt sich daher ein Kompensationsbedarf von 3.182 Werteinheiten (5.379 WE – 2.197 WE).

Ersatzmaßnahme 1: Die Gemeinde Heede hat sich durch den Abschluss eines Vertrages über die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen mit dem Eigentümer der Fläche Flurstück 11/39 der Flur 123 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (siehe Kartendarstellung; Größe ca. 3.783 m²). Durch die Anpflanzungen konnten 7.566 Werteinheiten (WE) gewonnen werden. Davon wurden 3.219 WE plus 3.906 WE zur Kompensation von Defiziten anderer Bauleitplanungen in Anspruch genommen, so dass noch 441 WE für weitere Kompensationserfordernisse zur Verfügung stehen. Es verbleibt ein Restdefizit von 2.768 WE.

Ersatzmaßnahme 2: Die Gemeinde Heede hat sich durch den Abschluss eines Vertrages über die Vornahme von Kompensationsmaßnahmen mit dem Eigentümer der Fläche Flurstück 11/32 der Flur 123 in der Gemarkung Heede eine Ausgleichsfläche für anstehende Bauleitplanungen gesichert (siehe Kartendarstellung; Größe ca. 2.492 m²). Durch die Anlage einer Streuobstwiese konnten 4.984 Werteinheiten (WE) gewonnen werden. Hiervon kann das o.g. Restdefizit von 2.768 WE ausgeglichen werden, so dass noch 2.216 WE für weitere Kompensationserfordernisse zur Verfügung stehen.



Fazit: Mit Inanspruchnahme der vorgenannten Restguthaben kann das ermittelte Kompensationsdefizit von 3.182 WE ausgeglichen und die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend berücksichtigt werden.

4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

4.7.1 Lärmschutz

Als lärmemittierende Quellen sind in erster Linie die gemeindeeigenen Straßen in der direkten Umgebung („Störtebecker Straße“, „Hermann-Abels-Straße“) zu nennen. Hierbei handelt es sich um Straßen, die neben dem landwirtschaftlichen Verkehr insbesondere vom Individualverkehr der mit diesen Straßen erschlossenen Wohnbereiche in Anspruch genommen wird.

Die Bundesstraße 401 befindet sich Luftlinie ca. 300 m südlich des Geltungsbereichs. Da andere Ferienhausbereiche noch näher in gleichem Abstand zur B 401 vorhanden sind und keine Beschwerden bekannt sind, ist eher von typischen, jedoch noch hinzunehmenden Lärmimmissionen auszugehen.

Hinweis: Von der B 401 gehen erhebliche Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr 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, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) 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 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 anzuwenden.

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, Wärmepumpen, 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.

Dieser Bebauungsplan trifft keine Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.05.2025 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst 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. 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. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Lage durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

4.7.4 Bodenschutz

Laut Nibis-Kartenserver befindet sich der westliche Geltungsbereich in der Bodenlandschaft Moore und lagunäre Ablagerungen und ist der Bodengroßlandschaft Moore der Geest zugewiesen. Bei dem Boden handelt es tiefen Tiefumbruchboden aus Hochmoor. Der östliche Geltungsbereich ist der Bodenlandschaft Talsandniederungen und der Bodengroßlandschaft Talsandniederungen und Urstromtäler zuzuordnen. Bei dem Boden handelt es sich mittlere Gley-Podsole der Bodenregion Geest.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Die Überplanung stellt daher keine Beeinträchtigung der Archivfunktion dar.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BbergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll 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.

4.7.5 Hochwasserschutz, Risikogebiete

4.7.5.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

4.7.5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass ein östlicher Teil des Geltungsbereiches in einem Risikogebiet (§ 78 b Wasserhaushaltsgesetz) außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt. 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 HQextrem ~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>). Innerhalb des Plangebietes sind alle baulichen Anlagen hochwasserangepasst auszuführen. Maßgeblich sind Einwirkungen durch Hochwasser der Ems. Anlagen und Einrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung sind so auszuführen, dass sie gegen die Einwirkung von Hochwasser geschützt sind.

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 den Geltungsbereich 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 Risikogebiet zieht sich von der östlich verlaufenden Ems über die angeschlossenen Gewässer und Gräben bis zur Autobahn A31 und umfasst damit auch den Geltungsbereich. Das Flussgebiet der Ems der südlich liegenden Orte Dörpen und Lathen sowie die Städte Haren, Meppen und Lingen befinden 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 bzw. evakuieren kann.

4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt, da es sich um bauleitplanerisch gesicherte Bauflächen handelt.

Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet werden könnten, sind aufgrund der etablierten Lage des Geltungsbereichs und im Verbund mit den umgebenden Freizeit- und Ferienhausgebieten nicht zu erwarten. Aus diesem Grund und da auch in der gesamten umgebenden Bebauung der Gemeinde

Heede keinerlei Beschwerden über Geruchsbelastungen bekannt sind, hält die Gemeinde Heede die Erstellung eines Geruchsgutachtens für nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage in einem ländlich strukturierten Raum und der vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. 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.

Belange der Forstwirtschaft sind nicht betroffen, da keine Waldflächen für diese Planänderung in Anspruch genommen werden müssen.

4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ (www.bmwsb.bund.de)

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne

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

Die Samtgemeinde Dörpen hat 2024 einen Planungsprozess für eine klimaneutrale Wärmeversorgung gestartet. Weiterhin hat sie einen Lärmaktionsplan (28.02.2019) gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz erstellt, der ein Konzept zur Bewertung und Bekämpfung von

Umgebungslärm darstellt, um schädliche Auswirkungen und Belästigungen zu verhindern, vorzubeugen oder zu vermindern.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen (u.a. Neu- / Ausbau von Wasserstoffnetzausbaugebieten, Pläne zu Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht) liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Dörpen noch nicht vor.

4.11 Belange des Verkehrs

Das Plangebiet soll über die angrenzenden Straßen erschlossen werden. Es wird empfohlen, eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken vorzuhalten. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

4.12 Sonstige Belange

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 07.07.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3.Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Heede hat am 07.07.2025 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplans Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3.Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Heede vom _____ beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für

die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über die angrenzenden Straßen sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise nicht entgegen.

Der Bebauungsplan Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3. Änderung, ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. Nr. 11 „Naherholungsgebiet Heeder See“, 3. Änderung, einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Heede ausgearbeitet.

Haren (Ems), den ____ . ____ . ____
Dipl.-Ing Thomas Honnigfort

Planverfasser

Verfahrensvermerk

Diese Begründung hat dem Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Heede vom _____
gem. § 13 a i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zugrunde gelegen.

Heede, den ____ . ____ . ____

Antonius Pohlmann
(Bürgermeister)