

**Präambel**

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Hüven diesen Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Hüven, den 26.11.2025

*Moes WM*  
Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Rat der Gemeinde Hüven hat in seiner Sitzung am 19.06.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hüven, den 26.11.2025

*Moes WM*  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**  
Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den 26.11.2025

*Moes WM*  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Hüven hat in seiner Sitzung am 19.06.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am 29.08.2025 ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung wurden vom 15.09.2025 bis 15.10.2025 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde Sögel (Samtgemeindesitz) sowie in der Gemeindeverwaltung Hüven öffentlich ausgelegt.

Hüven, den 26.11.2025

*Moes WM*  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Hüven hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hüven, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Hüven hat den Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.11.2025 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüven, den 26.11.2025

*Moes WM*  
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung der Gemeinde Hüven ist gemäß § 10 BauGB am 29.05.2026 ..... im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung ist mit Bekanntmachung am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.

Hüven, den 29.05.2026

*Moes WM*  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1, 2. Änderung sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Hüven, den .....

.....  
Bürgermeister

**Planunterlage für einen Bebauungsplan**

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.

**LGLN**  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2024

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl.-Ing. Bernd Haarmann  
Forst-Arenberg-Str. 1  
26892 Dörpen  
Tel.: 04963-919170  
e-mail: info@vermessung-haarmann.de

Gemarkung: Hüven Flur: 1

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.10.2024). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Dörpen, den 17.10.2024

ObVI Haarmann, Dörpen  
(Amtliche Vermessungsstelle)

*Haarmann*  
(Unterschrift)

.....  
(Unterschrift)

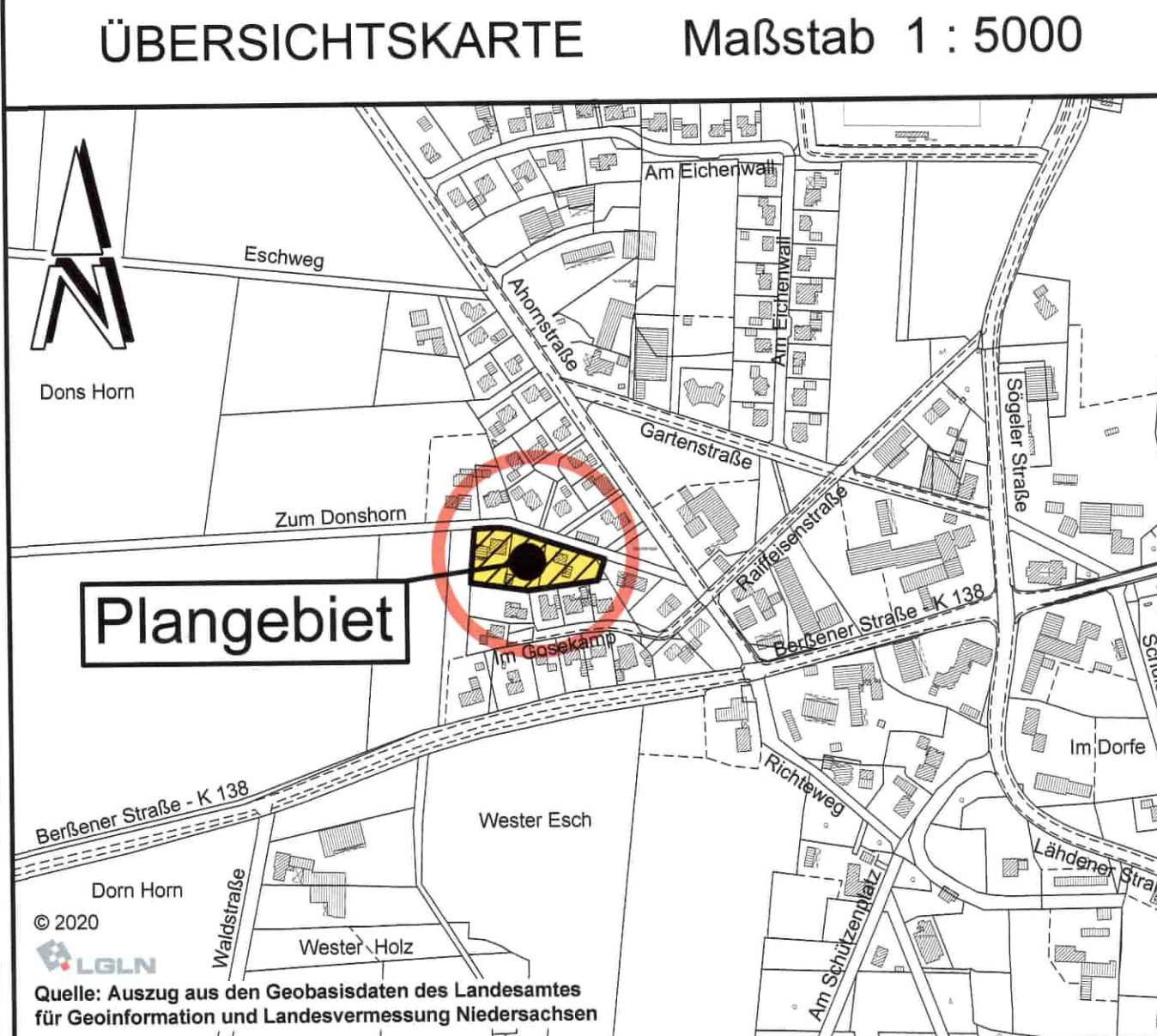
**Planzeichenerklärung**  
Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,4 GRZ Grundflächenzahl
  - II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - SH = 0,30 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
  - TH = 4,50 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
  - FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - überbaubare Grundstücksflächen
  - O Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - zu erhaltender, eingemessener Einzelbaum
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 1, 2. Änderung

**Füllschema der Nutzungsschablone:**

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Firsthöhe (FH)	



**Gemeinde Hüven**  
Schulstraße 3  
49751 Hüven

**Bebauungsplan Nr. 1**  
**2. Änderung**  
**URSCHRIFT**  
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP01-2Ae.DWG

**1 Textliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 2017)

**1.1 Wohneinheiten**  
Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen**  
Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe SH ist die Fahrbahnoberkante der Straße "Zum Donshorn" in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.  
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die Traufhöhe (TH) darf maximal 4,50 m über der Sockelhöhe liegen.  
Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) beträgt 9,00 m über der Sockelhöhe SH.

**2 Hinweise**

**2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**  
Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1, rechtskräftig seit dem 09.04.1965, außer Kraft.

**2.2 Bodenfunde**  
Sollten bei 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).

**2.3 Artenschutz**  
Eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse (d. h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September) erfolgen. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden. Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

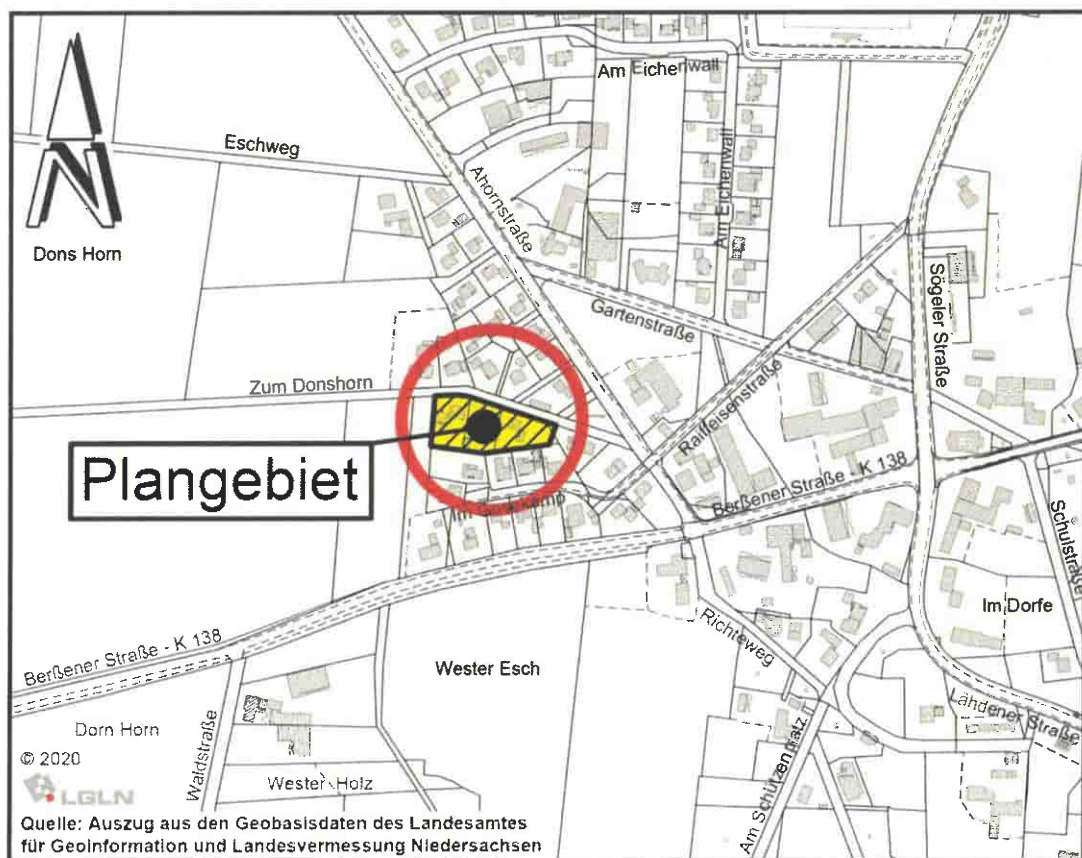
**2.4 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -**  
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit ortsüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) 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.



# URSCHRIFT

**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 1**  
**2. Änderung**

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 951012  
Fax: 05951 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	2
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3    BAUWEISE, ZAHL DER WOHNUNGEN UND BAUGRENZEN .....	7
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	8
4.2    NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG .....	9
4.3    ARTENSCHUTZ .....	9
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>10</b>
5.1    VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	10
5.2    VER- UND ENTSORGUNG .....	10
5.3    ENERGIEVERSORGUNG.....	10
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>12</b>
<b>ANLAGEN</b> .....	<b>12</b>

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Hüven liegt im westlichen Randbereich der Ortslage von Hüven.

Es befindet sich nördlich der Berßener Straße (K 138) und direkt südlich angrenzend zur Straße „Zum Donshorn“.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

## **2 Planungsziele und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Der Bereich des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1965 als Kleinsiedlungsgebiet (WS) mit einer Grundflächenzahl von maximal 0,2 und zulässiger eingeschossiger Bebauung festgesetzt.

Im Plangebiet sind jedoch keine Kleinsiedlungen, sondern nur „normale“ Wohnhäuser vorhanden.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet hält außerdem die festgesetzte Grundflächenzahl überwiegend nicht ein.

Auf einem Grundstück im Plangebiet soll zudem z.T. über einer bestehenden Garage eine zusätzliche Wohnung errichtet werden.

Da für dieses Bauvorhaben eine Überschreitung der Grundflächenzahl ermittelt wurde und gleichzeitig eine zweigeschossige Bebauung erforderlich ist, kann diese geplante Nachverdichtung ohne eine Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt werden.

Die Gemeinde befürwortet die geplante Nachverdichtung im Bereich der bestehenden Bebauung und will daher mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung den Ursprungsplan angrenzend zum nördlich gelegenen allgemeinen Wohngebiet entsprechend dem Bedarf ändern.

Insgesamt entspricht die Gemeinde mit der vorliegenden Planung somit insbesondere den Anforderungen des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB, wonach eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen ist und die bestehenden Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpas-

sung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 3.600 m. Die Fläche ist vollständig bebaut und von Bebauung umgeben. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall, aufgrund der geringen Gesamtgröße des Plangebietes weit unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen somit nicht vor.

Das Plangebiet ist auch 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.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Die bestehende Darstellung entspricht daher der geplanten Nutzung. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Hüven und ist mit Wohnhäusern bebaut.

Nördlich angrenzend verläuft die Straße „Zum Donshorn“. Dahinter liegt Wohnbebauung.

Südlich und östlich ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden.

Die südlich und östlich angrenzende Bebauung liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1. Diese Flächen sind als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt (Anlage 1).

Die nördlich gelegene angrenzende Bebauung befindet sich überwiegend im Bebauungsplan Nr. 5 „Donshorn“ und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärm

Die nächstgelegene überörtliche Straße, die Berßener Straße (K 138) verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 90 m zum Plangebiet.

Aufgrund dieses Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung sind erhebliche Verkehrsimmissionen von der K 138 im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

### Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Im Plangebiet sind erhebliche gewerbliche Immissionen somit nicht zu erwarten.

### Landwirtschaftliche Immissionen

In der ursprünglichen Ortslage von Hüven, östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungsanlagen. Ein weiterer Betrieb mit Tierhaltung befindet sich südwestlich des Plangebietes in ca. 250 m Entfernung.

Zwischen diesen Betrieben und dem Änderungsgebiet befinden sich bestehende allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete, die bebaut sind. Das Plangebiet ist ebenfalls seit den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts mit Wohnhäusern bebaut.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keiner Veränderung der Immissionssituation bezogen auf die Tierhaltungsbetriebe bzw., aufgrund der Planung können keine Flächen bebaut werden, die näher an diese Betriebe heranrücken als die bestehende Wohnbebauung in den schon bisher festgesetzten Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten.

Die Planung führt daher zu keinen Einschränkungen von Tierhaltungsbetrieben. Gleichzeitig verändern sich die Ansprüche bezüglich der Immissionssituation für die Eigentümer im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet ist Wohnbebauung vorhanden, die erweitert werden soll. Im bisherigen Bebauungsplan ist seit 1965 ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) festgesetzt, welches jedoch nicht entsprechend genutzt wird. Gleichzeitig ist die zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet zum Teil bereits überschritten.

Aus diesem Grund soll im Plangebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dieses ergänzt auch städtebaulich sinnvoll das direkt nördlich angrenzend bestehende allgemeine Wohngebiet.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die neu geplante Bebauung im Plangebiet soll sich an die vorhandene Gebäudestruktur im Plangebiet und im Umfeld anpassen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die bestehende Bebauung an.

#### Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Zur Vermeidung eines zusätzlichen Landschaftsverbrauchs ist die Ausnutzung von bereits in Anspruch genommener Flächen und die Gewährleistung optimaler Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung an die umgebende Struktur städtebaulich sinnvoll. Aus dem selben Grund soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig sein, um für die Bauherren optimale Bebauungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

#### Zahl der Vollgeschosse

Für ein geplantes Vorhaben (Errichtung einer Wohnung teilweise über einer Garage) ist eine zweigeschossige Bauweise erforderlich. Die Gemeinde möch-

te diese Bebauung ermöglichen, deshalb soll im Plangebiet eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Dies dient insbesondere der Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Bebauung. Gleichzeitig soll sich diese Neubebauung jedoch in die bestehenden angrenzende Bebauung einfügen, so dass die Höhe der baulichen Anlagen gleichzeitig beschränkt wird.

#### Höhe baulicher Anlagen

Um Fehlentwicklungen bezüglich der Gebäudehöhen vorzubeugen, wird deshalb die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Sockel-, Trauf-, und Firsthöhe begrenzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Fahrbahn der Straße „Zum Donshorn“ in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) im Plangebiet darf maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung werden sowohl eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet sowie einer übermäßigen Geländemodellierung entgegengewirkt.

Um eine Anpassung der neuen Gebäude an den im Plangebiet und angrenzend vorhandenen Gebäudebestand zu gewährleisten, wird die Traufhöhe auf 4,50 m, bezogen auf die Sockelhöhe, festgesetzt.

Diese Festsetzung wird getroffen, um ein einheitliches städtebauliches Bild im Plangebiet und angrenzend zu erhalten.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw. aus Fickert/Fieseler BauNVO, 14. Aufl., § 16, Rn 31).

Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wird neben der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse zusätzlich die Höhenentwicklung der Bebauung durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe festgeschrieben. Die höchstzulässige Firsthöhe wird auf 9,00 m, bezogen auf die Sockelhöhe, festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, dass sich die neue Bebauung in den Rahmen der bestehenden Bebauung einfügt.

### **3.3 Bauweise, Zahl der Wohnungen und Baugrenzen**

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauungsstruktur bestehen bleiben, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild her, der bestehenden Bebauungsstruktur und den Bauwünschen der Bevölkerung entspricht. Aus diesem Grund wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

### Zahl der Wohnungen

Darüber hinaus soll durch die Planung die homogene städtebauliche Nutzungsstruktur im Plangebiet und in der Nachbarschaft, die vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, nicht durch verdichtete Bauweisen wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Nach Auffassung der Gemeinde ist es daher erforderlich, die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf höchstens zwei Wohnungen zu beschränken.

Die Festsetzung der Zahl der Wohnungen ist zusammen mit den Festsetzungen zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung geeignet, die angestrebte Einfamilienhausbebauung sowohl von der Nutzungsstruktur als auch vom optischen Erscheinungsbild her zu sichern. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte soll einerseits der Realisierung der genannten Ziele dienen, gleichzeitig aber auch ein Zusammenleben mehrerer Generationen in einem Haus (z.B. mit Einliegerwohnung) ermöglichen.

### Baugrenzen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden im Plangebiet entsprechend dem Bedarf nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Baustruktur.

Zu den übrigen Grenzen werden als Abstandsfläche ebenfalls nicht überbaubare Grundstücksflächen von 3 m Breite festgesetzt, damit die erforderlichen Bauabstände sicher eingehalten werden.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung im Bereich der bebauten Ortslage von Hüven ermöglicht.

Durch die vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet, wird die zukünftige Bebauung an die umliegende und im Plangebiet vorhandene Bebauung angepasst. Insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung entsprechen die Festsetzungen im Plangebiet der vorhandenen Bebauung. Für die vorhandene Nachbarbebauung sind somit keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage mit umliegend und im Plangebiet bestehender Bebauung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

## 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist bebaut und von Bebauung umgeben und somit dem Siedlungsbereich von Hüven zuzurechnen. Wie in Kap. 2.2 dargelegt, kann das geplante Wohngebiet im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 3.600 m<sup>2</sup> große innerörtliche Fläche, die als Wohngebiet ausgewiesen wird. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich somit eine Grundfläche von ca. 1.450 m<sup>2</sup>, die bebaut werden kann. Die versiegelbare Grundfläche des Plangebietes bleibt daher weit unter dem Schwellenwert von 2 ha. Der durch die Nachverdichtung bzw. die zusätzliche Bodenversiegelung mögliche Eingriff muss daher bei diesem Bebauungsplan nicht ausgeglichen werden.

## 4.3 Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Die Fläche des Plangebietes ist bebaut bzw. als Wohngebiet genutzt.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit im Plangebiet bestehender und umgebender Bebauung und der stark anthropogenen Nutzung im Gebiet sowie des direkten Umfelds, ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten, bei denen von einem günstigen Erhaltungszustand ausgegangen werden kann, werden bei einer Verdichtung der Bebauung in den in der Umgebung vorhandenen Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Individuen jedoch sicher auszuschließen, wird darauf hingewiesen, dass notwendige Rodungs- und Fällarbeiten nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen dürfen. Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist im Rahmen einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung vor Fällarbeiten die geplante Baufläche durch Fachpersonal auf Brutplätze abzusuchen. Werden dabei keine Brutplätze festgestellt, ist die Herrichtung gestattet.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen zum Artenschutz verursacht die vorliegende Planung daher keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Zum Donshorn“, die nördlich entlang des Plangebietes verläuft.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bebaut und an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine Veränderung.

#### Abfallbeseitigung

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

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **5.3 Energieversorgung**

Das Plangebiet ist an das vorhandene Versorgungsnetz der EWE NETZ GmbH angeschlossen.

Die kommunale Wärmeplanung soll auf Basis zu erarbeitender Wärmepläne zunehmend auf erneuerbare Energien umgestellt werden. Entsprechende Pläne liegen für die Gemeinde Hüven jedoch noch nicht vor.

## **6 Hinweise**

### **Wehrtechnische Dienststelle Meppen (WTD 91)**

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle (WTD) 91 Meppen. Die Bundeswehr weist auf folgendes hin:

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

## **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses seit dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden seit dem 31.12.2023.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden (z.B. GEG).

## **Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht abschließend geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).“

## 7 Verfahren

### Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

### Öffentliche Auslegung

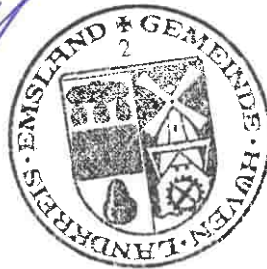
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 15.09.2025 bis einschließlich 15.10.2025 im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus Sögel (Samtgemeindesitz) sowie im Gemeindebüro Hüven ausgelegt. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 26.11.2025.

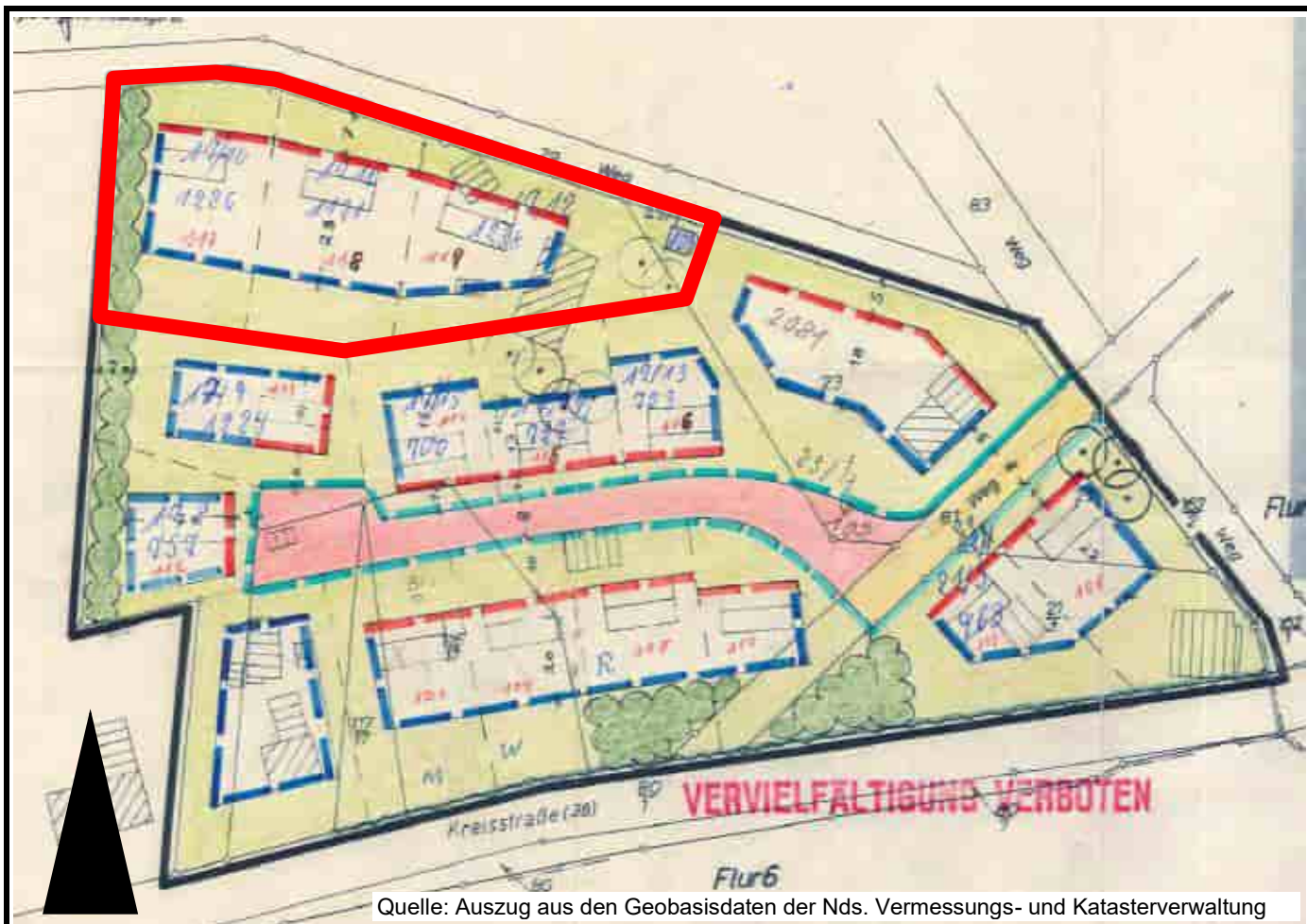
Hüven, den 26.11.2025

  
Bürgermeister



## Anlagen

1.1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 1, 1. Änderung

I. Art und Maß der baulichen Nutzung:	
NS = Alleenanlage, ohne 1-achsig	
GRS - 0,2	GFR - 0,2
maximale Grundstücksgröße	1000 qm
minimale Grundstücksgröße	300 qm
II. Sonstige Festsetzungen:	
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
<span style="border-bottom: 2px dashed red; width: 20px; display: inline-block;"></span>	zwingende Baulinie
<span style="border-bottom: 2px dashed blue; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Baugrenze
<span style="border-bottom: 2px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	Straßenbegrenzungslinie
<span style="border-bottom: 2px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span>	vorhandene Straße
<span style="border-bottom: 2px solid pink; width: 20px; display: inline-block;"></span>	geplante Straße
<span style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	private, nicht überbaubare Freifläche
<span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	vorhandene Gebäude
<span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	zu erhaltende Einzelbaume
<span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span>	lückenlose Einfriedigung
<span style="background-color: #cccccc; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span>	Brunnen
<span style="border-bottom: 2px solid green; width: 20px; display: inline-block;"></span>	zu erhaltender Gehölzbestand

**Gemeinde Hüven**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 1,  
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen des  
Bebauungsplanes  
Nr. 1  
- unmaßstäblich -**

▲ = nicht im Liegenschaftskataster nachgewiesen

0 10 20 40 60 80 100 m

M. 1 : 1000



8/13

8/12

6/17

Flur: 1

6/14

6/21

6/16

6/15

6/27

6/1

5/1

5/2

Zum Donshorn

Fläche Baulast

17/10

17/11

17/32

17/13

17/14

17/13

23/6

17/33

23/7

16/5

16/8

17/9

17/15

17/8

17/15

17/29

17/8

17/12

17/5

17/28

17/11

17/9

17/13

17/7

17/13

17/23

17/19

17/23

17/25

Im Gosekamp

© 2024



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Gemeinde Hüven

Schulstraße 3

49751 Hüven

Stand: 26.11.2025

Legende:



versiegelte Flächen



Baugrenze



Parzellierungsvorschlag



Bebauungsvorschlag



zu erhaltender Einzelbaum



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

(Größe = 3582 m<sup>2</sup>)

## Nutzungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 1

### 2. Änderung

URSCHRIFT

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BÜRO FÜR STADTPLANUNG  
GIESELMANN UND MÜLLER GMBH

Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung  
Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8  
49757 Werlte  
Tel.: (05951) 95 10 12  
Fax.: (05951) 95 10 20  
e-mail:  
j.mueller@bfs-werlte.de