



Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 23

„Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II“

Zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 11

„Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“

Gemeinde Heeslingen

- Abschrift -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	4
2.	PLANUNTERLAGE.....	4
3.	GELTUNGSBEREICH	4
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	5
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanungen	6
4.4	Sonstige Planungen.....	7
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	8
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	8
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Verkehrsflächen	9
7.5	Fläche für die Landwirtschaft.....	10
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	10
7.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	10
7.8	Flächenübersicht.....	11
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	11
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	11
8.2	Wasserwirtschaft.....	11
8.3	Verkehr	11
8.4	Wirtschaft	11
8.5	Immissionsschutz.....	12
8.6	Landwirtschaft.....	12
8.7	Ver- und Entsorgung.....	12
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN	12
10.	RECHTSFOLGEN	12
11.	UMWELTBERICHT	12
11.1	Einleitung	12
11.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans	13
11.2	Ziele des Umweltschutzes	13
11.2.1	Landschaftsplanung.....	13
11.2.1.1	Landschaftsrahmenplan	14
11.2.1.2	Landschaftsplan	15
11.2.1.3	Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz	15
11.2.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes	15
11.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
11.3.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft	15
11.3.1.1	Menschen	17

11.3.1.2	Pflanzen und Tiere.....	17
11.3.1.3	Boden.....	18
11.3.1.4	Wasser.....	18
11.3.1.5	Klima/Luft.....	19
11.3.1.6	Landschaftsbild.....	19
11.3.1.7	Biologische Vielfalt.....	21
11.3.1.8	Sonstige Sach- und Kulturgüter.....	21
11.3.1.9	Schutzgebiete- und -objekte.....	21
11.3.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	21
11.3.2	Zusammenfassende Darstellung.....	21
11.4	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz).....	22
11.4.1	Rechtliche Grundlagen.....	22
11.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung.....	23
11.4.3	Voraussichtliche Beeinträchtigungen.....	23
11.4.3.1	Menschen.....	23
11.4.3.2	Pflanzen und Tiere.....	23
11.4.3.3	Boden.....	24
11.4.3.4	Wasser.....	24
11.4.3.5	Klima/Luft.....	24
11.4.3.6	Landschaftsbild.....	24
11.4.3.7	Biologische Vielfalt.....	25
11.4.4	Zusammenfassende Darstellung.....	25
11.4.5	Eingriffsbilanz.....	26
11.5	Kompensationsmaßnahmen.....	27
11.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	30
11.7	Zusätzliche Angaben.....	30
11.7.1	Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	30
11.7.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	30
11.8	Zusammenfassung.....	31

Anhang I Befreiungsbescheid vom Landkreis Rotenburg (Wümme) (21.01.2011)

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen in seiner Sitzung am 06.11.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer durch das Vermessungsbüro Mittelstädt & Schröder erstellten amtlichen Kartengrundlage auf Basis der ALK im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,88 ha umfassende Planbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, nördlich des Gewerbegebietes „Zum Kreuzkamp“, westlich der Straße Kreisstraße 110 (Zum Kreuzkamp). Diese schließt im Süden an die den Ortskern durchlaufende Landesstraße 124 (Marktstraße) an. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

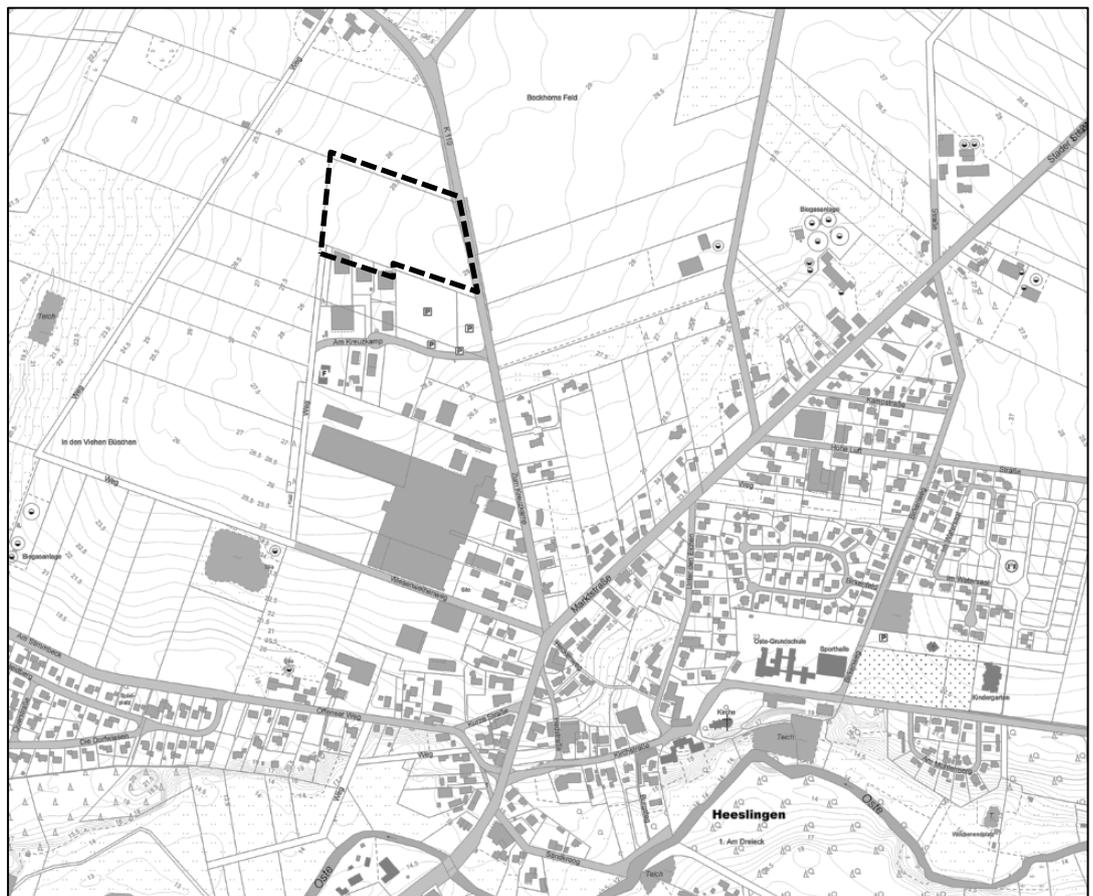


Abb. 1: Lageplan des Plangebietes (Ausschnitt aus dem AK5)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Mit Wirkung vom 30.03.2006 ist das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme) in Kraft getreten. Aktuell liegt das RROP in einer veränderten und ergänzten Fassung aus dem Jahr 2011 vor. In diesem wird ausgeführt, dass der Landkreis der Metropolregion Hamburg und damit dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein angehört.

Im zeichnerischen Teil des RROP ist die Ortschaft Heeslingen als **„Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“** ausgewiesen. Für den Bereich des Plangebietes selbst wurde keine zeichnerische Aussage getroffen, es ist lediglich als Siedlungsfläche gekennzeichnet.

Im Textteil des RROP wird unter Ziffer 3.2.3 01 ausgeführt, dass die *„Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe gesichert und gesteigert werden“* soll. Als Ziel (3.2.3 03) wird dazu benannt, dass *„für die vorhandenen Betriebe [...] die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes zu schaffen [sind]“*.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt dieser Vorgabe Rechnung. Der Bebauungsplan ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits, wie das südlich angrenzende Gebiet, als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Nach Norden, Osten und Westen, zur offenen Landschaft, sind bereits Flächen für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, außerdem grenzen dort Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Die Straße „Zum Kreuzkamp“ (K110) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Südöstlich vom Plangebiet ist, östlich der Straße „Zum Kreuzkamp“, eine „Sonderbaufläche Ausstellungsfläche“ dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung. Der Bebauungsplan ist damit als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

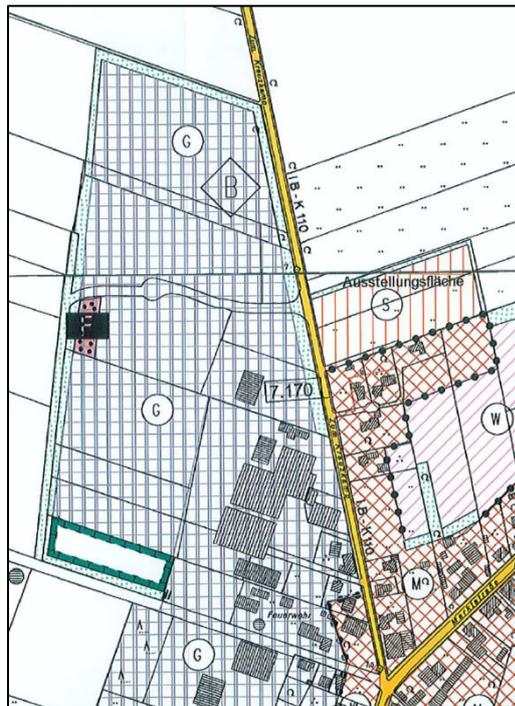


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven

4.3 Verbindliche Bauleitplanungen

Für den Großteil des Plangebietes besteht bisher kein Bebauungsplan, lediglich der südwestliche Bereich ist durch den Bebauungsplan überplant und sieht dort vor allem eine randliche Begrünung vor. Südlich des Planbereiches besteht der „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“, der durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“, der im Jahre 2012 Rechtskraft erlangte, sowie den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“, der seine Rechtskraft im Jahre 1995 erlangte, entwickelt wurde.

Für die „Gewerbegebiete“ im Bebauungsplan Nr. 11 wurden keine weiteren Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, ausgenommen eines an der Straße „Zum Kreuzkamp“ gelegenen Bereiches, südlich der Planstraße, für den aus Immissionsschutzgründen ein GE1 festgesetzt wurde, in dem nur mischgebietsverträgliche Betriebe (das Wohnen nicht wesentlich störend) zulässig sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 11 wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Baumassenzahl (BMZ) = 7,0

Bauweise = abweichend (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig)

Maximale Gebäudehöhe = 41,0 m üNN

Die Baugrenzen sind sehr weit gefasst und sind mit den Grenzen der „Gewerbegebiete“ identisch. Neben der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ und den randlichen Eingrünungen im Norden und Nordwesten ist auch die Straße „Zum Kreuzkamp“, als zentrale Erschließungsanlage, Bestandteil der Planung. Siehe nachfolgende Abbildung, die im rot markierten Bereich die Überschneidung mit dem vorliegenden Plangebiet zeigt. Die Eingrünung im Norden wurde durch eine Schriftliche Befreiung durch den Landkreis in den nördlichen Bereich des vorliegenden Plangebietes verschoben und auch bereits angelegt.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11 (Der überplante Bereich ist markiert)

Für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 30 wurden weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung festgelegt, aufgeteilt in die Gebiete GE1 bis GE8. Die Unterteilung erfolgte dabei auf Grundlage der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Weitere Regelungen innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete betreffen die Festlegung der Geschossigkeit und eine auf die Nutzungen abgestellte maximale Gebäudehöhe. Die Baugrenzen sind sehr weit gefasst.

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Gewerbegebieten des Bebauungsplan Nr. 30 wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8 plus Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0

Bauweise = abweichend (Gebäuelängen über 50 m sind zulässig)

Maximale Gebäudehöhe = 20,0 m, bzw. 15 m üNHN

Die Überschreitung durch Flächen für Stellplätze und Zufahrten ist zulässig, wenn die entsprechenden Flächen wasserdurchlässig versiegelt sind. Die erlaubte Überschreitung verdeutlicht die Dringlichkeit nach weiteren Gewerbeflächen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde ein großer Bereich des Bebauungsplan Nr. 11 überplant.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 30

4.4 Sonstige Planungen

Die rahmengebenden Aussagen des **Landschaftsrahmenplanes** des Landkreises Rotenburg (Wümme) werden im Umweltbericht wiedergegeben.

Weitere Planungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, existieren nicht.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation im Plangebiet stellt sich so dar, dass es sich aktuell um eine Ackerfläche handelt. An diese grenzt südlich der „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ mit seiner gewerbegebietstypischen Bebauung an. Westlich und nördlich schließen sich jeweils Ackerflächen an, die im nördlichen Bereich durch eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche von 10 m Breite unterbrochen werden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gut ausgebaute Straße „Zum Kreuzkamp“ (K 110), die auch schon für die Erschließung des südlich gelegenen Gewerbegebietes „Zum Kreuzkamp“ genutzt wird. Auf Höhe des Plangebietes befindet sich in der Straße „Zum Kreuzkamp“ ein Fahrbahnteiler, der mit seiner geschwindigkeitsreduzierenden Funktion zur Verkehrssicherheit beiträgt.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Heeslingen das bereits bestehende Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ nach Norden hin erweitern. Ausschlaggebender Grund ist das vorhandene Interesse von Unternehmen, sich in dem Gewerbegebiet anzusiedeln. Zusätzlich besteht die Überlegung bereits ansässiger Unternehmen, sich flächenmäßig im Gewerbegebiet zu erweitern, bzw. innerhalb der Gemeinde umzusiedeln.

Entsprechend dem BauGB 09/2013 muss sich an dieser Stelle mit der vorrangigen Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und den Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen) auseinander gesetzt werden. Es muss daher erörtert werden, ob es zur Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche zu einer Gewerbefläche in der Gemeinde Heeslingen Alternativen gibt, die in der Revitalisierung von Brachflächen, der Schließung von Baulücken oder in anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung liegen können. Für die Gemeinde Heeslingen ist die Inanspruchnahme einer Freifläche zur Gewerbeflächenerweiterung alternativlos und dementsprechend gegenüber der Vorgabe einer vorrangigen Innenentwicklung vertretbar. Gründe dafür liegen in den fehlenden Alternativen an vorhandenen Flächen zur Nutzung als Gewerbegebiet, da diese in Heeslingen entweder nicht vorhanden sind oder keine für ein Gewerbegebiet sinnvolle Flächengröße aufweisen.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt, allerdings sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Für derartige Betriebe stehen innerhalb des Samtgemeindegebietes ausreichende Flächen im Bereich der Autobahn 1 zur Verfügung. Ebenfalls sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig, da für die wohnliche Nutzung andere Flächen zur Verfügung stehen und die neu geplante Gewerbefläche, wie in Kapitel 6 schon erörtert, auf Grund eines Flächenmangels sinnvollerweise ausschließlich für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen soll.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl** (GRZ), die im Gewerbegebiet GE1 mit der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss festgesetzt, welche zusammen mit der **maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen**, im Bebauungsplan mit einer maximalen Höhe von 20 m festgesetzt, eine für gewerbliche Bebauung ausreichende Geschoss- und Höhenbeschränkung darstellt. Diese orientieren sich an den Festlegungen des Bebauungsplanes Nr. 30 und soll somit zu einem homogenen Erscheinungsbild beitragen. Da es sich hier um ein absolutes Höhenmaß handelt, wird in der Planzeichnung ein Höhenfestpunkt festgelegt, auf den sich das genannte Maß bezieht. Als Bezugshöhe wird zur eindeutigen Bestimmung NHN (Normalhöhennull) benannt.

Geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) bis zu 4,0 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, so dass damit erforderlichen technischen Anlagen (z. B. Lüfter, Filter) Rechnung getragen werden kann.

Mit den vorstehenden Regelungen soll der Aspekt des Landschaftsbildes gewürdigt werden, indem besonders orts- und landschaftsbildrelevante und in Gewerbegebieten allgemein zulässige bauliche Anlagen wie Funkmasten, Windenergieanlagen u. ä. nur begrenzt bzw. nicht möglich sind.

Innerhalb des Gewerbegebietes GE2 wird das Maß der baulichen Nutzung unverändert vom Bebauungsplan Nr. 11 übernommen, siehe dazu auch Kap. 4.3. Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass für die im Bestand bereits bebauten Gewerbegrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplan Nr. 11, der in dem Bereich der Grundstücke durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant wird, dessen Festsetzungen zu einem Großteil weiterhin gelten. Damit wird verdeutlicht, dass die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11 hauptsächlich dazu dient, den im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Grünstreifen, auf welchen bei der Planumsetzung verzichtet wurde, planungsrechtlich aufzuheben und zu versetzen (siehe Kap. 7.6).

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Erreichung einer bestmöglichen Ausnutzung wird in den Gewerbegebieten eine **abweichende Bauweise** festgesetzt und so definiert, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, ansonsten aber die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten.

Im Zuge der Planaufstellung kommt es zu einer teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11, siehe auch Abbildung 3. Durch diese Aufhebung soll eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche mit denen des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ entstehen. Durch die getroffene Festsetzung sind umfangreiche Möglichkeiten gegeben die baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu platzieren, so dass eine optimale Nutzung möglich ist.

7.4 Verkehrsflächen

Die bestehende Straße „Zum Kreuzkamp“ wird entsprechend den katasteramtlichen Grenzen als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt und in die Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die erforderlichen Sichtflächen sind in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet. Im Plangebiet sind eine Erschließungsstraße und eine Wendeanlage vorgesehen, deren Maße so gewählt wurden, dass sie problemlos gewerbliche Verkehre aufnehmen können. Zur Straße „Zum Kreuzkamp“ wird ein Abstand von 17 m zur überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Dadurch soll der Regelung des Niedersächsischen Straßengesetzes Rechnung getragen werden, die Bauverbotszone mit einem Abstand von 20 m zur Fahrbahngrenze entlang von Landes- und Kreisstraßen einzuhalten (§ 24 Abs. 1 Nr. 1 NStrG).

7.5 Fläche für die Landwirtschaft

Im Südwesten des Plangebietes wurde eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, um den Zugang zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche sicherzustellen.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Im Norden des Plangebietes ist eine 20 m breite bepflanzte Fläche vorhanden, wie sie auch in der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes enthalten ist. Diese Fläche besteht bereits, da schon bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 11 auf die festgesetzte Fläche zur Bepflanzung auf Grund von Flächenmangel verzichtet wurde. Der Landkreis hat dafür eine schriftliche Befreiung mit Datum vom 21.01.2011 erteilt, unter der Auflage der Verschiebung der Fläche in den nördlichen Bereich, entsprechend der Planungsabsicht im Flächennutzungsplan. Die qualitativen und quantitativen Festsetzungen zu den Anpflanzungen in der Fläche entsprechen im Wesentlichen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, der standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher festgesetzt hat.

Der Bebauungsplan Nr. 30 überplant einen Teilbereich der befreiten Fläche mit dem Hinweis auf die Befreiung durch den Landkreis. Die Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 11 durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 soll ebenfalls die Bepflanzung im Altbestand überplanen und entsprechend der Befreiung verschieben. Dadurch ist eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche der Bebauungspläne Nr. 23 und 30 möglich und die Vorgabe des Flächennutzungsplans wird erfüllt.

An der Nordwestgrenze des Plangebietes, zur offenen Landschaft hin, ist eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bepflanzung dieser Fläche entsprechen denen des Bebauungsplanes Nr. 11 und somit dem Bestand der nördlich vorhandenen Fläche. Durch diese Übernahme soll die Integration in das Landschaftsbild verbessert werden. Zwischen der Baugrenze und dem Pflanzgebiet besteht ein Abstand von 5 m. Östlich, parallel zur Straße „Zum Kreuzkamp“, soll auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche eine Baumreihe gepflanzt werden.

Durch die Festsetzungen wird das Plangebiet besser in das bestehende Landschaftsbild integriert und die Vorgabe aus dem Flächennutzungsplan der randlichen Begrünung im Norden, Osten und Westen umgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE2 gelten weiterhin die im Bebauungsplan Nr. 11 getroffenen Festsetzungen zur Bepflanzung, mit Ausnahme der im nördlichen Bereich anzulegenden Anpflanzfläche (siehe oben). Somit ist innerhalb des GE2 je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich ist an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Die Festsetzungen sollen dazu beitragen, das Gewerbegebiet landschaftstypisch zu durchgrünen und somit besser in das Landschaftsbild zu integrieren.

7.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für den Anschluss des Gewerbegebietes an das bestehende Regenrückhaltebecken ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlage eines Regenwasserkanals festgesetzt. Dies ist erforderlich, da der zu verlegende Kanal nicht vollständig im Bereich der Straßenverkehrsfläche verlaufen kann. Begünstigt durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden die Leitungsträger sowie die Gemeinde.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe in m²	Anteil in %
Gewerbegebiet	28.361 m ²	73,4%
Fläche für Landwirtschaft	129 m ²	0,33%
Bestehende Verkehrsfläche	2.599 m ²	6,69%
Geplante Verkehrsfläche	1.959 m ²	4,75%
Fläche zum Anpflanzen	5.757 m ²	14,83%
Gesamtfläche	38.805 m²	100%

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE**8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege**

Der Umweltbericht zu der vorliegenden Planung hat ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen lediglich am Schutzgut Boden entstehen. Aus den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergibt sich für die vorliegende Planung, gemäß des angewendeten Kompensationsmodells nach BREUER in seiner aktualisierten Form aus dem Jahr 2006 ein Kompensationsbedarf von 12.325 m². Die Kompensation kann zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der Planung, in Form von Heckenstrukturen und einer Baumreihe gedeckt werden. Der restliche Kompensationsbedarf wird auf externen Flächen (Gemarkung Freyersen, Flur 2, Flurstücke 7, 8/1 und 9/1) in Form einer Aufforstung gedeckt.

8.2 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde ein neues Regenrückhaltebecken angelegt, welches südwestlich des Gewerbegebietes liegt und in seiner Kapazität die Erweiterung des nunmehr in Rede stehenden Gewerbegebietes bereits berücksichtigt hat. Dementsprechend sind keine negativen Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft ersichtlich.

8.3 Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes insofern betroffen, als dass die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Entwicklung geschaffen wird. Die Straße „Zum Kreuzkamp“ dient bereits zur Erschließung des „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ und ist dementsprechend gut ausgebaut und belastbar. Die Nutzung als Erschließungsstraße zum Plangebiet ist dementsprechend ohne Probleme möglich. Der Fahrbahnteiler an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes erleichtert auch die Querung für Fußgänger und Radfahrer. Die geplante Straßenverkehrsfläche bietet eine ausreichende Breite und eine Wendeanlage mit entsprechendem Radius, die eine gute Nutzbarkeit sicherstellen. Durch den Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von 20 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße wird die Bauverbotszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz (NStrG) eingehalten. Die Sichtflächen werden durch die Baumreihe nicht beeinträchtigt.

8.4 Wirtschaft

Durch die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen ergibt sich die Möglichkeit, neue Unternehmen in der Gemeinde anzusiedeln, bzw. für bereits ansässige Unternehmen die Möglichkeit einer Umsiedlung. Zudem ergibt sich durch die Ermöglichung einer besseren Ausnutzung und Erweiterung des Standortes für einen ortsansässigen Betrieb eine nachhaltige Verankerung in der Samtgemeinde / Gemeinde. Damit ergeben sich für die Gemeinde Heeslingen in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuererinnahmen und Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Die Belange der Wirtschaft sind durch den vorliegenden Bebauungsplan in höchstem Maße positiv berührt.

8.5 Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes mit direktem Anschluss an ein Gewerbegebiet sind keine Konflikte zu erwarten. Gleiches gilt auch für das Plangebiet selbst, da hier keine Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Der Immissionsschutz wird nicht negativ berührt.

8.6 Landwirtschaft

Durch die Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet entfällt landwirtschaftliche Nutzfläche. Da die Bewirtschaftung aber bereits durch eine Fläche für Bepflanzung nördlich des Gebietes eingeschränkt wird, sind die Auswirkungen des Flächenwegfalls für die Landwirtschaft minimal. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ war zudem absehbar, dass die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nur noch temporär zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist von keiner betriebsgefährdenden Verringerung für den bewirtschaftenden Betrieb auszugehen.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die bereits bestehenden Leitungen / Anlagen erfolgen, die durch das vorhandene Gewerbegebiet schon zur Verfügung stehen.

Die Abwasserentsorgung und Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leistungsnetz möglich.

Die Versorgung des Standortes mit Strom ist ebenfalls durch die bestehenden Leistungen sichergestellt.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Ein nachrichtlicher Hinweis bezieht sich auf die laut Straßengesetz von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhaltenden Sichtfelder im Kreuzungsbereich „Zum Kreuzkamp“ / „Am Kreuzkamp“.

Nachrichtliche Übernahmen betreffen den Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde und den ordnungsgemäßen Umgang mit solchen.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB außer Kraft.

11. UMWELTBERICHT

11.1 Einleitung

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Natur- und Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse dieser Prüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben. Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp, Teil II“, welcher auch die teilweise Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ beinhaltet, sind im Folgenden dargestellt. Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

11.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Heeslingen, die zur Samtgemeinde Zeven zählt. Der Landschaftsausschnitt liegt unmittelbar nördlich des Siedlungsgebietes der Ortschaft Heeslingen, westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ (Kreisstraße 110). Das Plangebiet liegt zum Teil im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“, schließt aber überwiegend auch bisher unbeplante Bereiche ein. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach Norden, Osten und Westen, zur offenen Landschaft, sind bereits Flächen für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen, außerdem grenzen dort Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Die Straße „Zum Kreuzkamp“ (K 110) ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Ziel der Gemeinde und der Samtgemeinde ist es, dem vorhandene Interesse von Unternehmen, sich in dem Gewerbegebiet anzusiedeln nachzukommen. Zusätzlich besteht die Überlegung bereits ansässiger Unternehmen, sich flächenmäßig im Gewerbegebiet zu erweitern, bzw. innerhalb der Gemeinde umzusiedeln.

Um den Interessen der Unternehmen gerecht zu werden, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, den Bebauungsplanes Nr. 23 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp, Teil II“ aufzustellen. Zudem ist es erforderlich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 teilweise aufzuheben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem die „Verlagerung“ einer im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern planerisch verankert werden. Die im Norden des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurde entsprechend der Befreiung vom 21.01.2011, welche vom Landkreis Rotenburg (Wümme) ausgestellt wurde, an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 23 umgesetzt (siehe Anhang 1). Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11, auch zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet, werden unverändert übernommen, indem sie als textliche Festsetzung für das GE2 Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23 sind.

11.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen¹ dargelegt.

11.2.1 Landschaftsplanung

In dem hier betrachteten Landschaftsausschnitt finden die oben genannten Fachgesetze eine Konkretisierung in folgenden Plänen und Schutzverordnungen:

¹ Bundesnaturschutzgesetz, Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Niedersächsisches Wassergesetz, Bundes-Immissionsschutzgesetz einschließlich seiner ergänzenden Technischen Anleitungen und Verordnungen, Bundeswaldgesetz, Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung etc.

11.2.1.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2003. Er trifft für das behandelte Gebiet folgende Aussagen:

Tab. 1: Aussagen des LRP Landkreis Rotenburg (Wümme)

<p>Karte I Arten und Lebensgemeinschaften, Wichtige Bereiche</p>	<p><u>Plangebiet:</u> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: stark eingeschränkt², Zieltyp: Vorrangige Verbesserung der Leistungsfähigkeit</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: stark eingeschränkt, Zieltyp: Vorrangige Verbesserung der Leistungsfähigkeit Südöstlich des Plangebietes befindet sich zudem ein kleiner Bereich für den eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Zieltyp „Erhalt / Verbesserung der Leistungsfähigkeit“ angegeben wird. Zudem ist hier ein avifaunistisch wertvoller Bereich verzeichnet.</p>
<p>Karte II Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart, Schönheit), Wichtige Bereiche</p>	<p><u>Plangebiet:</u> Das Plangebiet wird als Raumtyp in dem die Voraussetzungen für das Landschaftserleben eingeschränkt³ sind dargestellt. Als Zieltyp wird eine vorrangige Verbesserung angegeben.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Der südlich des Plangebietes gelegene Bereich ist Bestandteil eines Siedlungsraumes und daher keinem erlebniswirksamen Raumtyp zugeordnet.</p>
<p>Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte, Wichtige Bereiche</p>	<p><u>Plangebiet:</u> keine Darstellung / Bewertung</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Die Osteniederung, die sich südlich des Plangebietes befindet, ist als FFH-Gebiet sowie teilweise als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Zudem befinden sich hier gesetzlich geschützte Biotop sowie Biotop der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen.</p>
<p>Karte IV Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft, Wichtige Bereiche</p>	<p><u>Plangebiet:</u> Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft entsprechend Kap. 6.7 des LRP sowie Erhalt von großflächig, verkehrsarmen, unzerschnittenen Räumen.</p> <p><u>Angrenzende Bereiche:</u> Südlich: Allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe entsprechend Kap. 6.3 des LRP. Nordwestlich: Erhalt großflächiger, verkehrsarmer, unzerschnittener Räume. Westlich, östlich und südlich: Allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe entsprechend Kap. 6.3 des LRP, Erhalt der innerörtlichen / siedlungsnahen Freiräume / Parks, Förderung naturnaher (und kulturhistorischer) Elemente, Allgemeine Anforderungen an den Verkehr entsprechend Kap. 6.6 des LRP.</p>
<p>Textkarte 3 Großflächige, verkehrsarme, unzerschnittene Räume</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines großflächigen, verkehrsarmen, unzerschnittenen Raumes und ist als Gewerbegebiet gekennzeichnet.</p>
<p>Textkarte 5 Kulturhistorisch wertvolle Böden, Verdichtungs-, sackungs- und zersetzungsempfindliche Böden</p>	<p>Im Plangebiet sowie östlich und südlich des Plangebietes ist der kulturhistorisch wertvolle Boden Plaggensch verzeichnet.</p>

² Verwendet werden folgende Kategorien: *wenig eingeschränkt, mäßig eingeschränkt, eingeschränkt, stark eingeschränkt*

³ Verwendet werden folgende Kategorien: *wenig eingeschränkt, mäßig eingeschränkt, eingeschränkt, stark eingeschränkt*

Textkarte 11 Gebiete mit nationaler und internationaler Bedeutung, Naturschutzprogramme des Landes	<u>Plangebiet:</u> keine Darstellung / Bewertung <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die Osteniederung ist als FFH-Gebiet geschützt.
Textkarte 12 Altlasten	<u>Plangebiet:</u> Im Bereich des Plangebietes sowie in den nördlich angrenzenden Bereichen sind Vorkommen von Altlasten dargestellt.

11.2.1.2 **Landschaftsplan**

Für das Gebiet der Gemeinde Heeslingen wurde bisher kein Landschaftsplan erarbeitet.

11.2.1.3 **Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz**

Insgesamt ist dem gewerblich genutzten Plangebiet überwiegend eine untergeordnete Bedeutung im Sinne des Naturschutzes beizumessen. Naturschutzrechtlich geschützte Gebiete und Objekte (Europäische Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile usw.) befinden sich nicht im Plangebiet.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes ist anzumerken, dass das Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten nach

- Anhang A und B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels,
- Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen („EU- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie“) sowie
- Anlage 1 Spalte 2 und 3 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung

nicht bekannt ist und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wenig wahrscheinlich erscheint.

11.2.2 **Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes**

Zur Beachtung der vorgenannten allgemeinen wie besonderen Ziele des Umwelt- und Naturschutzes wird im Folgenden eine differenzierte Betrachtung des durch die Bauleitplanung beregelten Gebietes durchgeführt.

11.3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

11.3.1 **Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft**

Die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes von Umwelt, Natur und Landschaft berücksichtigt die Schutzgüter des Natur- und Umweltschutzes gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB). Der Umweltbericht selbst basiert auf der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Beschreibung

Zur Beschreibung von Umwelt, Natur und Landschaft dient als zentrale Datengrundlage eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des festzulegenden Untersuchungsbereiches. Grund hierfür ist die Annahme, dass die Biotoptypen zu einem hohen Grad geeignet sind den Zustand von Natur und Landschaft abzubilden.

Hierzu wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2011) angewendet.

Entsprechend oben zitierter Vorgaben des Baugesetzbuches erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grund der Betrachtung so genannter Schutzgüter, die im Folgenden benannt sind:

- Menschen
- Pflanzen und Tiere
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild
- Biologische Vielfalt
- Sonstige Sach- und Kulturgüter
- Schutzgebiete und -objekte
- Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern

In Abhängigkeit von dem jeweils betrachteten Schutzgut wurden die Daten der potentiell vorhandenen Biotoptypen von denen weiterer Quellen, zum Beispiel Aussagen zuständiger Stellen, ergänzt.

Bewertung

An die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter schließt sich deren Bewertung an. Um diese Bewertung, inklusive dabei angelegter Maßstäbe transparent zu gestalten, werden in Niedersachsen, wie auch in anderen Bundesländern, in der Regel genormte Bewertungs- und Kompensationsmodelle angewandt. Hier ist das so genannte BREUER-Modell von 1994 in seiner aktuellen Version aus dem Jahr 2006 anzuwenden.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sieht das Modell eine Bewertung in einer 5-stufigen Werteskala (I-V) vor, für die Schutzgüter Boden, Klima / Luft sowie Landschaftsbild in einer 3-stufigen Werteskala (1-3).⁴

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotope zur besseren Vergleichbarkeit in einer 3-stufigen Werteskala (1-3) bewertet. Hierbei gilt:

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

Wertstufe V/3:	Schutzgüter von besonderer Bedeutung (⇒ besonders gute / wertvolle Ausprägungen)
Wertstufe IV:	Schutzgüter von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe III/2:	Schutzgüter von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe II:	Schutzgüter von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe I/1:	Schutzgüter von geringer Bedeutung (⇒ schlechte / wenig wertvolle Ausprägungen)

Die Ergebnisse der summarischen Bewertung der Schutzgüter werden im folgenden Text mit einem vorangestellten ⇒ markiert.

⁴ Das Breuer-Modell von 1994 sieht eine Bewertung der Schutzgüter mit den Wertstufen 1 - 2 - 3 vor, wobei die Wertstufe 1 für den höchsten, "besten" Wert, die Wertstufe 3 für den niedrigsten, "schlechtesten" Wert steht.

In der aktuellen Fassung des Breuer - Modells erfolgt die Bewertung des Schutzgutes "Pflanzen und Tiere" nun durch die Wertstufen I-V; die weiteren der dort behandelten Schutzgüter erfahren weiterhin eine Einordnung in Wertstufen von 1-3.

Als zweite Änderung gegenüber der Ursprungsversion steht in der aktuellen Version die Wertstufe 1 nun für den niedrigsten, "schlechtesten", die Wertstufe 5 bzw. 3 für den höchsten, "besten" Wert.

Die Bewertung der in diesem Umweltbericht behandelten Schutzgüter folgt der aktuellen Systematik.

11.3.1.1 Menschen

Für den Menschen besitzt das Plangebiet aufgrund der überwiegenden landwirtschaftlichen Nutzung im weitesten Sinne eine Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie in ländlichen Räumen üblicherweise vorkommen. Der südliche Bereich des Plangebietes liegt teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 und wird derzeit entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet genutzt und nicht als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Aufgrund fehlender Wegeverbindungen sowie der Lage unmittelbar nördlich an das bestehende Gewerbegebiet angrenzend ist die Erholungsnutzung für den Menschen insgesamt als gering einzustufen.

Zusätzliche Geruchsimmissionen entstehen durch die Verkehrsbelastung der an der östlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Straße „Zum Kreuzkamp“ sowie durch die südlich angrenzenden Gewerbebetriebe.

⇒ Werden Parameter wie Bedeutung als Betriebsstandort, Ertragsfähigkeit sowie Bedeutung für die Erholung zu Grunde gelegt, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung für den Menschen zugewiesen werden.

11.3.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2011). Wertgebendes Kriterium ist im Wesentlichen "Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere". Daneben finden die Kriterien "Gefährdung", "Seltenheit" sowie "Naturnähe" Eingang in die Bewertung.

Acker (A)

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Hinsichtlich der Bedeutung des Ackers als Lebensraum ist davon auszugehen, dass dieser lediglich von allgemein häufigen Arten genutzt wird, überdies ist aufgrund der intensiven Nutzung des Ackers mit einer ausgesprochen dünnen Besiedlung zu rechnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Ackerfläche eine geringe Bedeutung zugemessen.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Heeslingen, der durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 23 überplant wird, stellt sich aktuell als Gewerbegebiet mit entsprechend hohen Versiegelungsgraden dar.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Gewerbegebiet eine geringe Bedeutung zugemessen.

Straße (OVS)

Die im Osten des Plangebietes verlaufende Straße „Zum Kreuzkamp“ wird dem Biotoptyp Straße zugeordnet. Es handelt sich dabei um eine asphaltierte Straße, mit den dazugehörigen Banketten. Innerhalb der Bankette wurden Versickerungsmulden angelegt, die nicht dauerhaft wasserführend sind. Zusätzlich befinden sich im Bereich der Straße Einzelbäume. Auf Höhe der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wurde ein Fahrbahnteiler in der Straßenverkehrsfläche angelegt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Straße eine geringe Bedeutung zugemessen.

Baum-Strauch-Hecke (HFM)

Auf einem 20 m breiten Streifen im Norden des Plangebietes wurde im Jahr 2011, entsprechend der vom Landkreis erteilten Befreiung, eine Baum-Strauch-Hecke angelegt. Sie besteht aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Baum-Strauch-Hecke eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Besonderer Artenschutz

Wie bereits in Kap. 11.2.1.3 dargestellt, lässt sich keine Bedeutung für den besonderen Artenschutz innerhalb des Geltungsbereiches erkennen. Der einzige höherwertige Bereich ist die Heckenstruktur entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze. Aufgrund ihres geringen Alters ist das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten aber auch in diesem Bereich nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange, die der Planung entgehen, können somit nicht erkannt werden.

11.3.1.3 Boden

Folgende naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der bodenkundlichen Standortkarte⁵ entnehmen:

Tab. 4: Naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden

Bodentyp	Pseudogley-Plaggenesch
Bodenartlicher Profiltyp	lehmiger Sand
Geologischer Profiltyp	Plaggenauflage über Geschiebedecksand über Geschiebelehm
Relief	Platte

Das Plangebiet ist der naturräumlichen Untereinheit Heeslinger Geest zuzuordnen, die zur naturräumlichen Einheit Zevener Geest zählt. Die Heeslinger Geest zeichnet sich durch ein lebhaft gegliedertes Relief aus. Die stark eingetieften Täler der Bade, Aue, Mehde, Oste und Twiste prägen zudem den Charakter der Grundmoränenlandschaft, die durch Geschiebedecksande und Geschiebelehme gekennzeichnet wird. Im Plangebiet hat sich aus dem sandig-lehmigen Ausgangsmaterial unter Stauwassereinfluss im Laufe der Zeit der Bodentyp Pseudogley gebildet, der von einer Plaggeneschauflage überlagert wird.

Es handelt sich dabei um einen Auftragsboden, der sich durch eine historische Plaggendüngung entwickelt hat. Auf die dauerbewirtschafteten sandig-lehmigen Böden wurden Heide- und Grassoden, die zuvor als Einstreu verwendet wurden, ausgebracht. Aufgrund dieser bäuerlichen Verfahrensweise zur Verbesserung der Bodenqualität kommt den Plaggeneschböden eine kulturhistorische Bedeutung zu. Infolge der gegebenen sowie zulässigen Nutzungen des Plangebietes ist jedoch die Plaggenauflage als weitgehend zerstört einzustufen. Eine besondere Bedeutung ist somit nicht gegeben.

Hinsichtlich der Bewertung der betrachteten Bodenstandorte werden im Weiteren die Parameter "Besondere Werte" (z. B. kulturhistorische Bedeutung, Naturnähe), "Gefährdung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Wasser- oder Winderosionsgefährdung) und "Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit" (z. B. Entwässerung) verwendet.

⇒ Werden diese auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, ist den versiegelten Böden eine geringe Bedeutung zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.3.1.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser ist zu differenzieren in Grund- und in Oberflächenwasser.

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung nicht vorhanden. Lediglich im Bereich der Straße befinden sich beidseitig Versickerungsmulden, welche vollständig mit Gräsern bewachsen sind und nicht dauerhaft wasserführend sind. Die Mulden wurden zu dem Biotoptyp Straße gezählt und werden hier

⁵ Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Maßstab 1 : 50.000

nicht weiter betrachtet. Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser bezieht sich daher lediglich auf den Teilaspekt Grundwasser.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes für das Grundwasser ist der Boden mit seinen Eigenschaften, seiner Nutzung sowie seiner gegenwärtigen Bedeutung als Teil eines Gebietes zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser für die menschliche Nutzung ausschlaggebend.

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überwiegenden Teils des betrachteten Geltungsbereiches ist bereits eine Überprägung des Bodens vorhanden, dadurch sind die Bodeneigenschaften und die damit einhergehende Versickerungs- sowie Wasserhaltungsfähigkeit verringert. Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen, abgesehen von der Straße „Zum Kreuzkamp“ sowie den baulichen Anlagen im Süden des Plangebietes, keine Versiegelungen die den Wasserhaushalt beeinträchtigen.

⇒ Dem Schutzgut Wasser, Teilaspekt Grundwasser, kommt aus diesem Grund eine allgemeine Bedeutung zu.

11.3.1.5 **Klima/Luft**

Klimatisch gehört das Plangebiet zur maritimen Flachlandregion. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 650 - 850 mm, wobei die klimatische Wasserbilanz einen hohen Wasserüberschuss mit einem geringen bis sehr geringen Jahresdefizit im Sommer aufweist.

Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf.

Eine geringfügige Vorbelastung hinsichtlich der Qualität der Luft erfährt das Plangebiet durch die Straße „Zum Kreuzkamp“ sowie das südlich gelegene Gewerbegebiet. Weiterhin sind auf kurze Zeiträume begrenzt Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Ausbringung von Gülle zu erwarten.

⇒ Insgesamt wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.3.1.6 **Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild umfasst die sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungen einer Landschaft. Neben visuell wahrnehmbaren Reizen sind dies vor allem akustische und olfaktorische. Das Erscheinungsbild des besiedelten Bereiches ist als Ortsbild Teil des Landschaftsbildes. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Die Vorgehensweise bei der Bewertung des Schutzgutes Landschaft orientiert sich an der Methodik von Köhler & Preiß (2000)⁶ zur Landschaftsbildbewertung. Die Einstufung der Bedeutung des Schutzgutes Landschaft erfolgt in Anlehnung an diese Methodik anhand der Kriterien:

- Natürlichkeit
- Vielfalt
- historische Kontinuität
- Freiheit von Beeinträchtigungen

Das Kriterium Natürlichkeit bezieht sich auf die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen sowie auf die Erlebbarkeit einer natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft.

⁶ Köhler & Preiß, 2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Hildesheim (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20).

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So weisen z. B. Naturlandschaften und alte Kulturlandschaften eine hohe historische Kontinuität auf.

Die Vielfalt des Landschaftsbildes ergibt sich aus dem Wechsel von Strukturen und Elementen, die für den jeweiligen Ausschnitt von Natur und Landschaft nach Art und Ausprägung landschaftsbildrelevant und naturraumtypisch sind.

Diese Kriterien sind immer bezogen auf die Eigenart des Untersuchungsraums zu beurteilen. Die naturräumliche Eigenart ist bei der Landschaftsbildbewertung als Maßstab für die genannten Kriterien anzuwenden. Typisch für den Naturraum im Bereich des Plangebietes sind Haufendörfer, die am Rand der Bachtäler liegen und durch das typische Niedersächsische Hallenhaus geprägt sind. Die Ackerflächen liegen charakteristischerweise auf den Geestkuppen, im Bereich der Täler und Niederungen herrscht hingegen die Grünlandnutzung vor. Typisch sind vor allem landwirtschaftliche Flächen, deren Nutzung sich in historisch gewachsenen Dimensionen darstellt und die durch Gehölzbestände gegliedert werden. Die sandigen, trockeneren Bereiche des Naturraums sind typischerweise mit Wald oder Heide bestanden.

Als Vorbelastungen sind jegliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch das Vorkommen störend wirkender Objekte, Geräusche und Gerüche, die für den jeweiligen Naturraum nicht typisch sind, zu berücksichtigen. Hierzu zählen zum Beispiel große Straßen, Siedlungsränder mit moderner Bebauung ohne Eingrünung, Hochspannungsleitungen und Windenergieanlagen.

Bei der Beurteilung des Landschaftsbildes wird neben dem Plangebiet auch die nähere Umgebung in die Betrachtung mit einbezogen. Das Plangebiet sowie die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen sind durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Der südlich angrenzende Bereich wird durch Gewerbeflächen und entsprechende Gebäudekörper gekennzeichnet. Die gewerblich genutzten Bereiche sind durch die Bebauungspläne Nr. 11 und Nr. 30 rechtlich abgesichert und die gewerbliche Nutzung dieser Bereiche ist damit zulässig. Innerhalb der bestehenden Bebauungspläne wurden entsprechende Maßnahmenflächen zur Eingrünung und damit zum Schutz des Landschaftsbildes festgesetzt.

Eine natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist im Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der anthropogenen Einflüsse nicht zu beobachten. Die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen kann aufgrund der zulässigen und vorhandenen Strukturen ebenfalls ausgeschlossen werden. Dem Kriterium Naturnähe kommt somit eine geringe Bedeutung zu.

Die Plaggeneschböden zeugen von einer langen Tradition der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung. Die heutigen Ackerschläge sind jedoch aufgrund ihrer Größe und intensiven Nutzung nicht mehr als naturraumtypisch einzustufen. Charakteristische historische Landschaftselemente sind zudem nicht vorhanden. Die Bebauung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung ist in der Zeit ab etwa 1950 bis heute entstanden. Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine geringe Bedeutung zu. Aufgrund der großen, kaum strukturierten Ackerflächen ist zudem eine naturraumtypische Vielfalt nicht gegeben. Diesem Kriterium ist ebenfalls eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

Als Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild sind die Lärmimmissionen des Verkehrs auf der Kreisstraße und der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen. Durch diese Vorbelastungen wird der typische Charakter des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie der näheren Umgebung deutlich überprägt.

⇒ Insgesamt kommt dem Schutzgutes Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu.

11.3.1.7 Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das Plangebiet ist das Vorkommen von naturschutzfachlich eher geringwertigen Biotoptypen. Aufgrund dieser Situation besitzt das Plangebiet nur eine geringe Lebensraumqualität für Pflanzen und Tiere, so dass von einer ebenfalls sehr geringen Artenvielfalt auszugehen ist.

⇒ In Bezug auf die biologische Vielfalt wird dem Plangebiet daher eine geringe Bedeutung zugeordnet.

11.3.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Das Vorkommen von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist nicht bekannt und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

⇒ Das Schutzgut bleibt in dem hier behandelten Zusammenhang ohne Belang.

11.3.1.9 Schutzgebiete- und -objekte

⇒ Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine Schutzgebiete / Besonders geschützten Biotope im Sinne des Naturschutzrechtes. Insofern bleibt das Gebiet in Bezug auf dieses Schutzgut ohne Belang.

11.3.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die wesentlich über das Maß der Bedeutung der einzelnen Güter hinausgehen, können im vorliegenden Landschaftsausschnitt nicht erkannt werden.

⇒ Damit bleibt das Schutzgut Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern in der weiteren Betrachtung ohne Belang.

11.3.2 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 5: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der betrachteten Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
Menschen	Gesamtgebiet	2
Pflanzen und Tiere	Acker (A)	I
	Gewerbegebiet (OGG)	I
	Straße (OVS)	I
	Baum-Strauch-Hecke (HFM)	III
Boden	Bereits versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeut. Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeut.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeut. Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

Regenerations- ++ Biotoptyp kaum oder nicht + Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar
fähigkeit: regenerierbar (> 150 Jahre Rege..- (-150 Jahre Regenerationszeit)
Zeit)

11.4 Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz)

11.4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von den Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt im BauGB durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
- § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 7 BauGB weist darauf hin, dass bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.
- In § 1a Abs. 3 wird weiter ausgeführt, dass die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen sind (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Dabei sind die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt zu betrachten.

Damit soll sichergestellt werden, dass das für eine Beurteilung der Belange des Umweltschutzes notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht. Gleichzeitig wurden die bisher im Rahmen der Eingriffsregelung betrachteten Schutzgüter um das Schutzgut "Biologische Vielfalt" erweitert. Eine andere (höhere) Gewichtung der Belange des Umweltschutzes geht damit jedoch nicht einher.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend⁷ darüber zu befinden, ob / in welchem Umfang nachteilige Folgen für Natur und Landschaft durch Darstellungen und Festsetzungen über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren sind.

Durch § 1a Abs. 3 Satz 3 sowie § 200a BauGB wird deutlich gemacht, dass ein unmittelbarer räumlicher Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Der Ausgleich kann somit auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Die Gemeinde ist im Übrigen nicht gehalten, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ausschließlich durch Plandarstellungen und -festsetzungen im Bauleitplan "abzusichern". § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sieht vielmehr ausdrücklich vor, dass anstelle von entsprechenden Planinhalten auch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB - d. h. städtebauliche Verträge über die Durchführung von Maßnahmen, die auf einen Ausgleich abzielen - oder sonstige Maßnahmen zum Ausgleich getroffen werden können.

⁷

In diese Abwägung sind nicht nur die Vorteile für Natur und Landschaft, sondern auch die ggf. nachteilig berührten Belange einzustellen. Die dabei gebotene Ausrichtung auch der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen an dem vom Abwägungsgebot erfassten Grundsatz der Verhältnismäßigkeit hat das BVerwG dadurch umschrieben, dass Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen unterbleiben können, wenn sie "auch und gerade mit Blick auf § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauGB unverhältnismäßige Opfer fordern" (BVerwG, Beschluss vom 31.01.1997, Fußnote 5).

Das OVG NW hat mit dem Urteil vom 28. Juni 1995 (7a D 44/94 NE) klargestellt, dass Bebauungspläne, die von einer "...strikten, keiner Abwägung unterliegenden Pflicht zur möglichst vollständigen Vermeidung und zum vollen Ausgleich bzw. zur vollen ersatzweisen Kompensation der eingriffsbedingten Beeinträchtigungen ..." ausgehen, an einem materiellen Mangel leiden, der zur Ungültigkeit der Satzung führt, da die Erfordernisse des Abwägungsgebotes verkannt werden.

Letztendlich wird durch den § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB klargestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

11.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist "der Verursacher eines Eingriffs [...] zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen".

Im Bebauungsplan werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt bzw. sind berücksichtigt worden:

- Inanspruchnahme des Biotoptyps Acker, welches lediglich über eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt verfügt.
- Die gewählte Lage des Gebietes in einem bereits vorbelasteten Bereich macht es möglich, weniger belastete Freiflächen von entsprechenden Vorhaben zu entlasten.
- Die Ermöglichung von weiteren gewerblichen Betrieben generiert ggf. Arbeitsmöglichkeiten, von denen auch Anwohner des gesamten Gemeindegebietes profitieren könnten. Insofern würden sich für einige Anwohner der Gemeinde Heeslingen umweltbelastende Pkw-Arbeitsfahrten in benachbarte Orte erübrigen.
- Durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie einer Baumreihe wird eine effektive Eingrünung des Plangebietes sichergestellt, durch die Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen stellt darüber hinaus sicher, dass Landschaftsbildbeeinträchtigungen in einem erheblichen Umfang vermieden werden.

11.4.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

11.4.3.1 Menschen

Für den Menschen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 dahingehend Auswirkungen, dass die Bedeutung des Plangebietes als Gewerbestandort und damit für die Wirtschaft zunimmt, gleichzeitig aber auch die Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion aufgrund der Überplanung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen abnimmt. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes können weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, sodass die Bedeutung der wirtschaftlichen Existenzsicherung steigt.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden auch weiterhin bewirtschaftet, was zu gelegentlichen Geruchsbeeinträchtigungen führt, welche aber keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben.

⇒ Die derzeitige allgemeine Bedeutung des Schutzgutes Mensch bleibt somit auch zukünftig erhalten.

11.4.3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die Umstrukturierung des Plangebietes wird die Beseitigung von vorhandenen Biotoptypen ermöglicht. Sie gehen damit vollständig als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen ist hiervon innerhalb des Plangebietes der Biotoptyp Acker.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der darüber hinaus im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 hingegen nicht.

⇒ Dem von erheblichen Beeinträchtigungen betroffenen Biotoptyp kommt auch nach der Planung lediglich eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere zu. Die bestehenden Bedeutungen der übrigen Biotoptypen bleiben hingegen bestehen.

Besonderer Artenschutz

Da, wie bereits in Kapitel 11.3.1.2 beschrieben, innerhalb des Geltungsbereiches keine Habitate für besonders und / oder streng geschützte Arten erkennbar und aufgrund der Biotopzusammensetzung auch nicht zu erwarten sind, entstehen durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den besonderen Artenschutz.

11.4.3.3 Boden

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 dürfen innerhalb des Geltungsbereiches 80 % der Gewerbegebietsfläche überbaut werden. Zusätzlich ist der Bau einer Erschließungsstraße innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. In den überbaubaren Bereichen gehen die bestehenden Bodenfunktionen vollständig verloren. Die außerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen behalten ihre derzeitige Bedeutung für das Schutzgut Boden.

⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Böden eine geringe Bedeutung zuzuordnen. Für alle von solchen Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorten kann davon ausgegangen werden, dass deren bestehende, allgemeine Bedeutung erhalten bleibt.

11.4.3.4 Wasser

Mit Umsetzung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und Befestigungen von Boden. Hiermit geht eine Verminderung der Grundwasserneubildungs- sowie Filterfähigkeit einher. Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann in diesen Bereichen eine Aufwertung der Bodenstruktur und damit auch des Wasserhaushalts geschaffen werden. Eine Versickerung bleibt in den nicht versiegelbaren Bereichen damit weiterhin möglich. Daher sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nicht zu erkennen.

⇒ Dem Plangebiet kommt hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser auch zukünftig eine allgemeine Bedeutung zu.

11.4.3.5 Klima/Luft

Mit Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bauvorhaben kommt es zum Abschieben von Vegetationsnarbe sowie zur Versiegelung von Boden.

Im Allgemeinen führen neu versiegelte Flächen zu einer örtlichen Veränderung der klimatischen Situation. Insbesondere ist auf neu versiegelten Flächen mit einer verringerten Luftfeuchte, verstärkter Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten Temperaturgang zu rechnen.

Da es sich im vorliegenden Fall jedoch um einen relativ kleinflächigen Bereich handelt, in dem eine zusätzlich Versiegelung ermöglicht wird, und da aufgrund der Lage des Plangebietes im ländlichen Raum von einer ausreichenden Durchlüftung auszugehen ist, kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft nicht erkannt werden.

⇒ Daher kommt dem benannten Schutzgut auch nach Durchführung der mit der vorliegenden Bauleitplanung vorbereiteten Bauvorhaben eine allgemeine Bedeutung zu.

11.4.3.6 Landschaftsbild

Infolge der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Hochbauten in einem Bereich ermöglicht, der bisher landwirtschaftlich genutzt wurde. Durch die geplanten sowie bestehenden Eingrünungen kann die Beeinträchtigung minimiert werden. Der durch den Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte Pflanzstreifen wird durch den vorliegenden Bebauungsplan formal an die nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 verschoben. Die räumliche Verlagerung des Pflanzstreifens wurde bereits in Rücksprache mit dem Landkreis Rotenburg (Wümme) umgesetzt. Daher ist bereits zum

jetzigen Zeitpunkt eine Heckenstruktur an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze vorhanden, welche schon heute die Funktion eines Sichtschutzes erfüllen kann. Aufgrund der geplanten sowie der bestehenden Eingrünung unterbleiben auch künftig erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes der näheren Umgebung des Plangebietes.

⇒ Im Ergebnis ist dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der näheren Umgebung mit Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens in Bezug auf das Landschaftsbild auch weiterhin eine geringe Bedeutung zuzuordnen.

11.4.3.7 Biologische Vielfalt

Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben, kommt es zu Umstrukturierungen des Plangebietes und damit auch zur Beeinträchtigung von vorhandenen Biotoptypen.

Da die vorkommenden Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sowie benachbart weiterhin auftreten und mit dem Vorkommen besonders stöempfindlicher Tierarten nicht zu rechnen ist, sind über die Grenzen des Geltungsbereiches wirkende negative Auswirkungen auf die örtliche Biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

⇒ Im Ergebnis kann dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Biologische Vielfalt auch zukünftig eine geringe Bedeutung zugemessen werden.

11.4.4 Zusammenfassende Darstellung

Tab. 6: Wertstufenindizierte Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
Menschen	Gesamtgebiet	2	2
Pflanzen und Tiere	Acker (A)	I	I
	Gewerbegebiet (OGG)	I	I
	Straße (OVS)	I	I
	Baum-Strauch-Hecke (HFM)	III	III
Boden	Versiegelte Flächen	1	1
	zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen	2	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
Wasser: Grundwasser	Gesamtgebiet	2	2
Luft/Klima	Gesamtgebiet	2	2
Landschaftsbild	Gesamtgebiet	1	1
Biologische Vielfalt	Gesamtgebiet	1	1
Sonstige Sach- und Kulturgüter	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Schutzgebiete und -objekte	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang

*Wertstufe V/3: Schutzgüter von besonderer Bedeutung

Wertstufe II: Schutzgüter von allg. - geringer Bedeutg.

Wertstufe IV: Schutzgüter von bes. – allg. Bedeutg.

Wertstufe I/1: Schutzgüter von geringer Bedeutung

Wertstufe III/2: Schutzgüter von allgemeiner Bedeutg.

++ Biotoptyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege...-ähigkeit: Zeit)

+ Biotoptypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

Kompensationserheblich beeinträchtigte Schutzgüter/bewertete Bereiche (s. u.) sind im **Fettdruck** dargestellt.

11.4.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“⁸ sowie die Bemessung eines potenziellen Kompensationsumfanges richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" von W. BREUER (1994, aktualisiert 2006).

Grundprinzip der Eingriffsregelung ist es, den Zustand eines betrachteten Gebietes vor und nach dem (geplanten) Vorhaben zu bewerten und gegenüberzustellen. Dies macht es möglich, den zu erwartenden Wertverlust zu ermitteln.

Im Weiteren gelten die folgenden Regeln:

- Die Ermittlung und Bewertung anzunehmender Eingriffe erfolgt schutzgutbezogen.
- Erheblich beeinträchtigt im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG sind Schutzgüter ab einer "allgemeinen" Bedeutung“ (Wertstufe III / 2), die Schutzgüter Landschaftsbild und Biologische Vielfalt ab einer „besonderen Bedeutung“ (Wertstufe 3).
- Von einer erheblichen und damit kompensationspflichtigen Beeinträchtigung ist auszugehen, wenn im Rahmen der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben die Abwertung des jeweils betrachteten Schutzgutes um wenigstens eine Wertstufe möglich erscheint bzw. anzunehmen ist.
- Ausnahmen von dieser Regel ergeben sich insbesondere durch solche Beeinträchtigungen, die aufgrund ihrer kleinräumigen Wirkung keine Auswirkungen auf den Wert des Schutzgutes in einem deutlich über das Weichbild des Vorhabengebietes hinausreichenden Wirkraum erwarten lassen (v. a. Schutzgut Wasser und Schutzgut Klima / Luft).
- Biotoptypen der Wertstufe III sind in einem Verhältnis von 1:1 auszugleichen. Sind Biotoptypen der Wertstufen V und IV im vom Eingriff betroffenen Raum in der entsprechenden Ausprägung mittelfristig (bis 25 Jahre) nicht wiederherstellbar, vergrößert sich der Flächenbedarf auf das Verhältnis 1:2 bei schwer regenerierbaren Biotopen (25 bis 150 Jahre Regenerationszeit) und auf das Verhältnis von 1:3 bzw. bei kaum oder nicht regenerierbaren Biotopen (mehr als 150 Jahre Regenerationszeit).
- Bei erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden beträgt das Verhältnis zwischen versiegelter Fläche und Kompensationsfläche 1:1 bei Böden mit "besonderer Bedeutung" und 1:0,5 bei den "übrigen Böden", unabhängig von dem Grad der Versiegelung.
- Die Kompensationsmaßnahmen für erhebliche Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung sind auf den Kompensationsbedarf für das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht anrechenbar.

Wie in den vorherigen Kapiteln ermittelt wurde, ist von zehn betrachteten Schutzgütern lediglich das Schutzgut Boden kompensationserheblich betroffen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Für die Gewerbegebietsflächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit einer Größe von 28.361 m² dürfen somit **22.689 m²** versiegelt werden. Zusätzlich ist der Bau einer Erschließungsstraße mit einer Fläche von 1.959 m² gemäß des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. Das angewendete Kompensationsmodell sieht für Böden mit allgemeiner Bedeutung eine Kompensation im Verhältnis 1: 0,5 vor.

⇒ Für die vorliegende Planung errechnet sich somit ein Kompensationsbedarf von **12.325 m²** (11.345 m² + 980 m²). Darüber hinaus besteht kein Kompensationsbedarf.

⁸ § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (→ „Eingriffsregelung“)

11.5 Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigung ist sowohl eine Maßnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch eine externe Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Boden teilweise zu kompensieren, wird die im Norden und Westen des Geltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Größe von 5.757 m² herangezogen.

Der nördliche 20 m breite Bereich der Fläche wird bereits für die Kompensation der verlagerten Kompensationsfläche aus dem Bebauungsplan Nr. 11 herangezogen und kann für die Kompensation der durch den Bebauungsplan Nr. 23 entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen daher nicht in Ansatz gebracht werden. Gleiches gilt für den südlichen Teilbereich der Pflanzfläche, die bereits durch den B-Plan Nr. 11 rechtskräftig festgesetzt wird.

Damit kann lediglich der 10 m breite x ca. 115 m lange Streifen im Westen des Geltungsbereiches, mit einer Fläche von 1.150 m², zur Kompensation herangezogen werden. Er wird in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der folgenden Liste bepflanzt: Stieleiche (*Quercus robur*), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Corylus avellana* (Haselnuss), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Prunus avium* (Vogel - Kirsche), *Salix caprea* (Sal - Weide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder). Pro 2 m² wird mindestens eine Pflanze gesetzt und Einzelbäume werden mit einem Abstand von 10 m zueinander gepflanzt.

Durch die Bepflanzung wird der bisher als Acker genutzte Standort aus der Nutzung genommen, so dass sich insbesondere für den Boden die Möglichkeit einer ungestörten Entwicklung ergibt. Darüber hinaus trägt die Maßnahme zur Eingrünung des Plangebietes bei und sorgt somit dafür, dass sich die bestehende und zukünftige Bebauung ins vorhandene Landschaftsbild einfügt. Aufgrund der Wahl der anzupflanzenden Arten werden die Hecken mit der Zeit einigen Tierarten ein attraktives Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat bieten. Durch die Pflanzdichte können insgesamt bereits nach einer relativ kurzen Entwicklungsphase wichtige Funktionen im Naturhaushalt übernommen werden. Insbesondere sind hier die Bodenschutzfunktion und die Rückhaltefunktion sowie die positive Wirkung auf das Landschaftsbild zu nennen.

Kompensation: 1.150 m²

Anlage einer Baumreihe

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches (140 m), ist in der auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode, eine Baumreihe aus Stieleichen (*Quercus robur*) anzupflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe ist mit 20 m und der Abstand von der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit 5 m festgesetzt. Die Bäume haben der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm zu entsprechen. Abgänge sind zu ersetzen.

Es werden somit entlang der Grenze 7 Eichen gepflanzt. Pro gepflanzter Eiche können 25 m² in die Kompensationsbilanzierung eingestellt werden.

Durch die geplante Bepflanzung kann ein Sichtschutz aus östlicher Richtung auf den Geltungsbereich geschaffen werden, damit sich die geplanten Baukörper in das Landschaftsbild einfügen. Es wird eine Baumreihe angelegt, da entlang der östlichen Grenze aufgrund der geplanten Zufahrt sowie der vorgelagerten Kreisstraße „Zum Kreuzkamp“ und der benötigten Sichtfenster eine Heckenpflanzung nicht zulässig wäre.

Kompensation: 175 m²

Externe Kompensation

Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von 11.000 m² wird auf externen Flächen gedeckt, hierbei handelt es sich um die Flurstücke 7, 8/1 und 9/1 der Flur 2, Gemarkung Freyersen. Die Flächen werden aktuell intensiv ackerbaulich genutzt. Die Flächen verfügen über eine Gesamtgröße von 16.264 m² wovon lediglich die nördlichen 11.000 m² zur Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen herangezogen werden, da sich südlich der Flächen auf dem Flurstück 19/1 ein Milchviehbetrieb befindet.

Nach den Angaben des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Rotenburg (2005) sollen Bebauungen in der Regel einen Abstand von mindestens 50 m Breite zum Waldrand haben. Der geringste Abstand zwischen den für die Kompensation vorgesehenen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7, 8/1 und 9/1 beträgt in etwa 16 m zur südlich gelegenen Bebauung (Silo) des Milchviehbetriebes. Es wäre daher ein Streifen von mindestens 35 m im südlichen Bereich der für die Kompensation vorgesehen Fläche von der Aufforstung auszusparen, um Konflikte zwischen Waldfläche und genehmigter Nutzung effektiv auszuschließen. Der Abbildung 5 ist zu entnehmen, dass die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu erstellende Aufforstung auf 11.000 m² in den nördlichen Bereichen der Kompensationsfläche realisiert werden wird und dass hierdurch alleine auf der Kompensationsfläche selbst ein Abstand von über 60 m zum südlich verlaufenden Wegeflurstück verbleibt.

Die abzüglich des Kompensationsbedarfes verbleibenden 5.264 m² Fläche stehen der Gemeinde Heeslingen für spätere Vorhaben als Kompensation zur Verfügung.

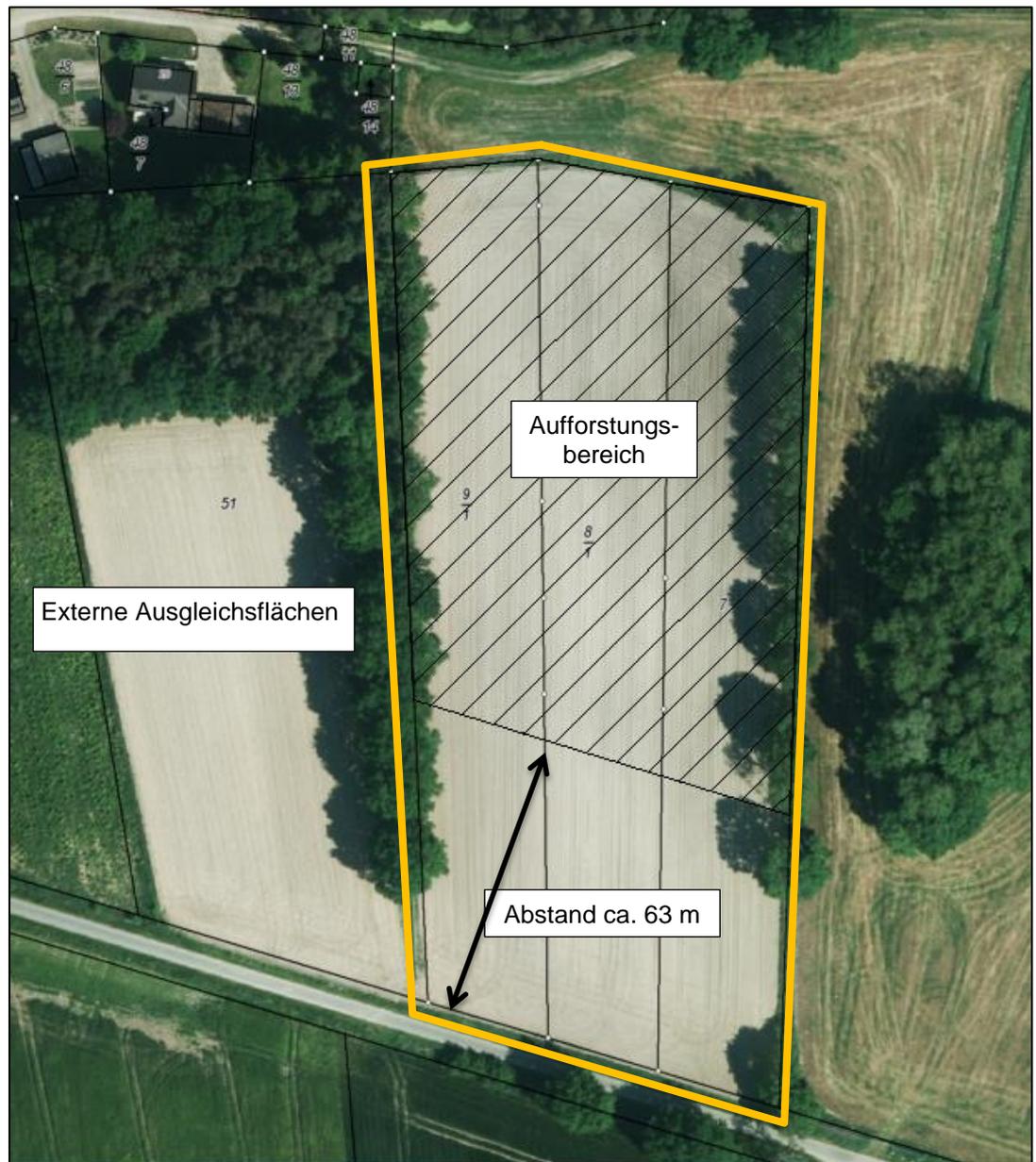


Abb. 5: Lageplan der externen Ausgleichsflächen (Kartengrundlage: Katastrerauszug Luftbild)

Die Flächen werden im Rahmen des Flächenpools der Gemeinde Heeslingen mit standortgerechten und gebietsheimischen Laubgehölzen aufgeforstet. Die zu verwendenden Arten und Qualitäten sind mit der unteren Waldbehörde des Landkreises sowie der zuständigen Revierförsterei abzustimmen. Durch die Aufforstung der Fläche kann eine Verbindung zwischen zwei bestehenden kleineren Waldflächen geschaffen sowie eine naturschutzfachliche Aufwertung der südlich der Oste gelegenen intensiv ackerbaulich genutzten Fläche erzielt werden.

⇒ Mit Durchführung zuvor beschriebener Maßnahmen können die im Zusammenhang mit der Realisierung der durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 12.325 m² als vollständig ausgeglichen gelten.

11.6 **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich sowohl ein Verzicht auf die gesamte Planung bzw. auf Teile der durch die Planung beabsichtigten Vorhaben, als auch andere Vorhabenstandorte in Frage.

Bei einem Verzicht auf die Planung könnte der Nachfrage an Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Heeslingen sowie der Samtgemeinde Zeven nicht nachgekommen werden. Dies würde zu einer Abwanderung von zum Teil ortsansässigen Firmen führen, was einen Verlust von Arbeitsplätzen nach sich ziehen würde. Da die südlich angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden, ist die nördliche Erweiterung des Gebietes eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits südlich angrenzende Nutzung als Gewerbegebiet und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissionssituation. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen. Bei Nutzung eines anderen Standortes wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

11.7 **Zusätzliche Angaben**

11.7.1 **Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren**

Für die Einstufung der potentiell vorhandenen Biotoptypen wurde der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011) verwendet.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) zurückgegriffen. Bezogen auf den Boden wurden die Angaben der digitalen Bodenkarte Niedersachsen (1 : 50.000) zu Grunde gelegt.

Vor dem Hintergrund, dass lediglich allgemein weit verbreitete Biotoptypen erfasst wurden, wird davon ausgegangen, dass die derzeitige Situation von Natur und Landschaft ausreichend genau dargestellt und bewertet werden kann.

Die Bewertung des derzeitigen Zustandes und die Ermittlung der möglichen erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den "Naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (W. BREUER, 1994/2006).

11.7.2 **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Die Überwachung der Plan-Umsetzung, betreffend die erheblichen Umweltauswirkungen entsprechend den Anforderungen des § 4c BauGB, erfolgt durch die Gemeinde Heeslingen. Zu diesem Zweck erfolgt zwei Jahre nach Beginn der Erschließungs-/Hochbaumaßnahme durch die Gemeinde eine Begehung, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Sollten im Zuge dieser Begehung unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festgestellt werden, erfolgen weitere Begehungen in einem 5-jährigen Turnus.

Sollten keine unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden, so werden weitere Begehungen lediglich bedarfsorientiert durchgeführt.

Zusätzlich wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen.

11.8 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 3,88 ha großen Ausschnitt der Gemeinde Heeslingen.

Der zentrale Anlass der Planung besteht darin, dem vorhandenen Interesse von Unternehmen, sich in dem Gewerbegebiet anzusiedeln nachzukommen. Zusätzlich besteht die Überlegung bereits ansässiger Unternehmen, sich flächenmäßig im Gewerbegebiet zu erweitern, bzw. innerhalb der Gemeinde umzusiedeln. Hierzu ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für einen kleinen Teil des Bebauungsplangeltungsbereiches durchzuführen.

Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein nach § 2a Baugesetzbuch zu erstellender Umweltbericht, in dem die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter von Boden, Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Der Umweltbericht beinhaltet eine Beschreibung und Bewertung des Plangebietes auf Basis der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Festlegung verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen. In einem weiteren Kapitel werden die durch die Bauleitplanung ausgelösten Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft prognostiziert.

Wie ermittelt wurde, betreffen erhebliche Beeinträchtigungen lediglich das Schutzgut Boden. In der Summe wurde ein Kompensationsflächenbedarf von **12.325 m²** ermittelt. Während ein Teil dieser Beeinträchtigungen im Geltungsbereich durch die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen in Form von Heckenstrukturen, sowie durch Anpflanzung einer Baumreihe kompensiert werden, wird das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 11.000 m² auf externen Flächen (Gemarkung Freyersen, Flur 2, Flurstücke 7, 8/1 und 9/1) in Form einer Aufforstung mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen gedeckt.

In der Zusammenfassung können mit Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung sowie zum Ausgleich die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen des genannten Schutzgutes Boden als vollständig ausgeglichen gelten.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zusammen mit dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB im Auftrage der Gemeinde Heeslingen ausgearbeitet:

Bremen, den 22.07.2015

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Vahrer Straße 180 28309 Bremen
Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. B. Lichtblau

Heeslingen, den 16.11.2015

L. S.

Gez. Husemann
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 09.10.2014 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.08.2014 bis 05.09.2014.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.05.2015 bis 22.06.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den 16.11.2015

L. S.

Gez. Husemann
Gemeindedirektor

Anhang I Befreiungsbescheid vom Landkreis Rotenburg (Wümme) (21.01.2011)



Landkreis Rotenburg (Wümme)

AFB 2, 684.0
21.

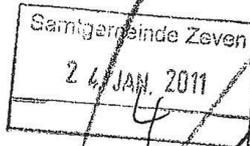
Der Landrat

40/6 100 . G 300

Landkreis Rotenburg (Wümme) Postfach 13 63 27423 Bremervörde

Rechnung angewiesen

Samtgemeinde Zeven
Gemeinde Heeslingen
Am Markt 4
27404 Zeven



**Amt für Bauaufsicht
und Bauleitplanung**

Sprechzeiten:
Montag von 8:00 bis 12:00 Uhr
Dienstag von 8:00 bis 12:00 Uhr
Donnerstag von 8:00 bis 12:00 Uhr
und von 14:00 bis 16:00 Uhr
Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten können
gerne Termine vereinbart werden.

Bearbeitet von:
Herrn Bösch

Zimmer:
208

E-Mail:
Guenter.Boesch@Lk-row.de

Telefon:
04761/983-4710

Telefax:
04761/983884710

Mein Zeichen:
63/21799-10-09
Bitte stets mit angeben!

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

Bremervörde, 21.01.2011

Befreiungsantrag
hier: **Bebauungsplan Nr. 11 "Gewerbegebiet am Kreuzkamp"**

Grundstück Heeslingen, Am Kreuzkamp
Katasterdaten Gemarkung: Heeslingen, Flur: 5, Flurstück: 129/14

Befreiungsbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit erteile ich gemäß § 31 (2) Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBI. I S. 2141) in der zurzeit geltenden Fassung eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 von Heeslingen „Gewerbegebiet Am Kreuzkamp“ in folgendem Umfang:

Überbauung des im B-Plan an der nördlichen Grenze des Gebietes dargestellten 20m breiten Pflanzstreifens.

Diese Befreiung ersetzt weder eine Baugenehmigung noch eine Mitteilug gemäß § 69a der Nds. Bauordnung.

Bedingung:

Ein Pflanzstreifen ist an der Nordgrenze des im F-Plan dargestellten Erweiterungsgebietes unverzüglich (d.h. in der Pflanzperiode bis Frühjahr 2011) komplett in ganzer Länge durch die Gemeinde Heeslingen oder die Samtgemeinde Zeven fachgerecht anzulegen und durch Wildschutzzäun zu sichern, wie im Befreiungsantrag zeichnerisch dargestellt, aber abweichend davon auf 20m Breite.

Der alte B-Plan M und
B-Plan 23



Dienstgebäude:
Amtsallee 7
27432 Bremervörde

Telefon: 04761 / 983-0
Telefax: 04761/983-4747
E-Mail: info@Lk-row.de
Internet: www.landkreis-row.de

Sparkasse Rotenburg-Bremervörde
BLZ 241 512 35 Nr. 100 842

Sparkasse Schaeßel
BLZ 281 525 50 Nr. 131 300

Postbank Hamburg
BLZ 200 100 20 Nr. 247 00-208

Bremische Volksbank
BLZ 291 800 24 Nr. 87 000 500

Kostenentscheidung:

Dieser Bescheid ist kostenpflichtig. Nach dem Nds. Verwaltungskostengesetz (NVerwKG) vom 07. Mai 1962 (Nds. GVBl. S. 43) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) vom 13. Januar 1998 (Nds. GVBl. S. 3) in den jeweils geltenden Fassungen sind entsprechend dem beigefügten Berechnungsbogen Gebühren und Auslagen in Höhe von

780,00 €

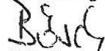
zu entrichten. Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb eines Monats unter Verwendung des beigefügten Überweisungsträgers oder unter Angabe des Kassenzzeichens 01.1278.120103 auf eines meiner angegebenen Konten zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift bei mir einzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage:


(Bösch)

Anlagen