



SAMTGEMEINDE  
Z E V E N

Begründung zur

**56. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38

„Wiesenweihenweg“, Gemeinde Heeslingen

**Samtgemeinde Zeven**

- Abschrift -

## Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFGSTELLUNG .....	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 .....	7
4.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION .....	11
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE .....	12
7.	INHALT DER ÄNDERUNG .....	12
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	12
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege .....	12
8.2	Wasserwirtschaft.....	13
8.3	Verkehr .....	13
8.4	Wirtschaft .....	13
8.5	Immissionsschutz.....	13
8.6	Landwirtschaft.....	13
8.7	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN .....	14
10.	UMWELTBERICHT.....	14
10.1	Einleitung .....	14
10.1.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplans .....	14
10.2	Ziele des Umweltschutzes .....	15
10.2.1	Landschaftsplanung.....	15
10.2.1.1	Landschaftsrahmenplan .....	15
10.2.1.2	Landschaftsplan.....	16
10.2.1.3	Schutzgebiete / Besonderer Artenschutz .....	16
10.2.2	Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes .....	16
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
10.3.1	Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft .....	16
10.3.1.1	Menschen .....	18
10.3.1.2	Pflanzen und Tiere.....	18
10.3.1.3	Boden.....	20
10.3.1.4	Wasser.....	20
10.3.1.5	Klima / Luft .....	21
10.3.1.6	Landschaftsbild .....	21
10.3.1.7	Biologische Vielfalt.....	23
10.3.1.8	Sonstige Sach- und Kulturgüter .....	23
10.3.1.9	Schutzgebiete- und -objekte .....	23
10.3.1.10	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23

10.3.2	Zusammenfassende Darstellung .....	24
10.4	Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz) .....	24
10.4.1	Rechtliche Grundlagen .....	24
10.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung .....	25
10.4.3	Voraussichtliche Beeinträchtigungen.....	26
10.4.3.1	Menschen .....	26
10.4.3.2	Pflanzen und Tiere.....	26
10.4.3.3	Boden.....	26
10.4.3.4	Wasser.....	27
10.4.3.5	Klima / Luft .....	27
10.4.3.6	Landschaftsbild .....	27
10.4.3.7	Biologische Vielfalt.....	28
10.4.4	Zusammenfassende Darstellung .....	28
10.4.5	Eingriffsbilanz.....	29
10.5	Kompensationsmaßnahmen .....	30
10.6	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	31
10.6.1	Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren.....	31
10.6.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	31
10.7	Zusammenfassung .....	32

**Anhang:** Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.12.2016)

### 1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Zeven in seiner Sitzung am 09.03.2016 die Aufstellung der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer durch das Vermessungsbüro Hesse erstellten amtlichen Kartengrundlage auf Basis der AK5 im Maßstab 1 : 5.000 erstellt worden.

### 3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 3,59 ha umfassende Geltungsbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, westlich des „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“, nördlich der Straße Wiesenweihenweg. Diese schließt im Osten 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.

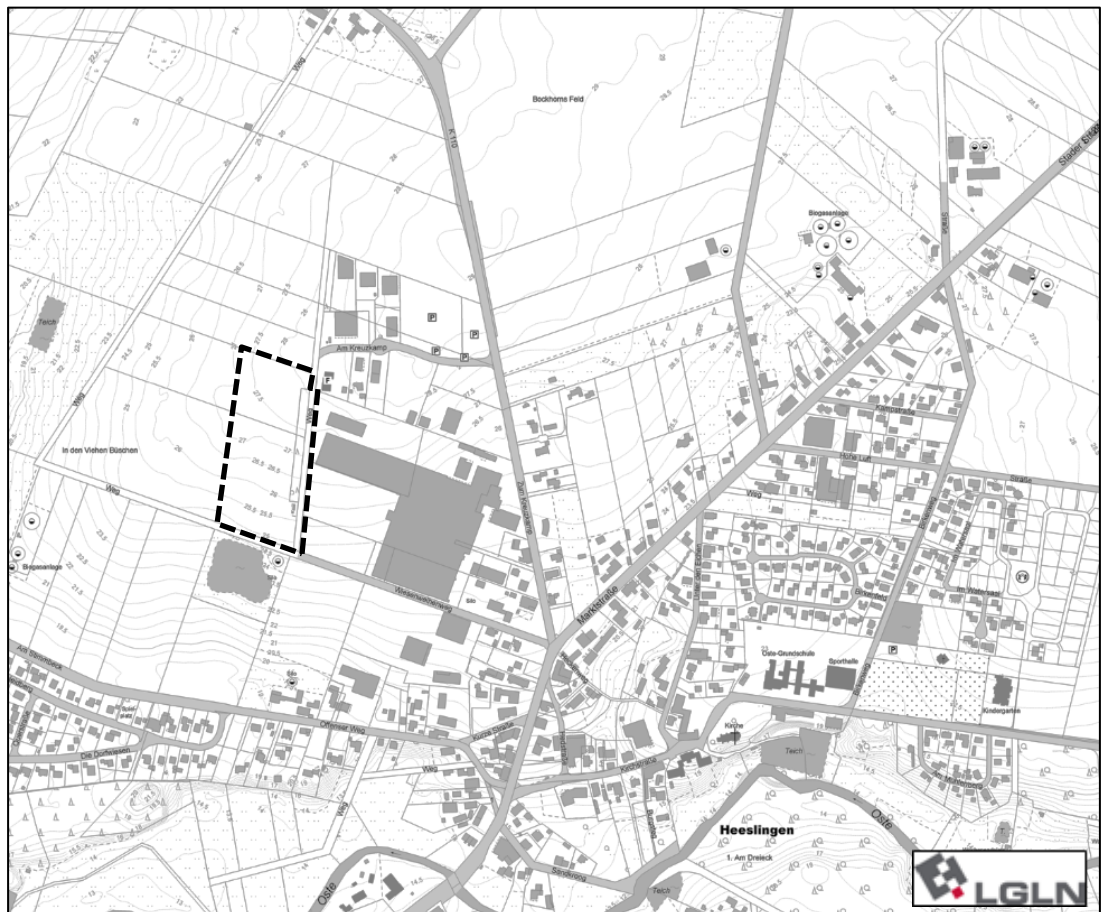


Abb. 1: Lageplan des Plangebietes (Ausschnitt aus der AK5)

## 4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

### 4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) formuliert und werden im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) konkretisiert. Gemäß § 4 Abs. 1 ROG sind zudem die Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Nachfolgenden werden daher die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Heeslingen und das Plangebiet, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind, wiedergegeben.

Das LROP enthält folgende raumordnerische Zielvorgaben, die für die vorliegende Planung relevant sind:

#### 1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

**1.1.02** *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden [...].“*

**1.1.05** *„In allen Teilräumen soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.“*

#### 2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

**2.1.04** *„Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden.“*

**2.1.05** *„Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten soll vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden.“*

**2.1.06** *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen stehen dem nicht entgegen.“*

**2.1.09** *„Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.“*

Die zeichnerische Darstellung trifft für das Plangebiet selbst keine Aussagen.

Im Rahmen der 56. Flächennutzungsplan-Änderung wird eine *gewerbliche Baufläche* sowie eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* dargestellt. Die vorliegende Planung bereitet somit für einen ansässigen Betrieb entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten vor, was zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen Entwicklung (Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen) in der Gemeinde Heeslingen beiträgt. Durch den Anschluss des Plangebietes an den bereits bestehenden „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ findet eine weitere Konzentration von Nutzungen statt, die sich gegenseitig nicht stören. Somit erfolgt eine Trennung der Nutzungen, die durch eine gewerbliche Nutzung beeinträchtigt werden könnten, wie beispielsweise Wohnen. Nachteile für die Bevölkerung sind demnach auszuschließen. Aus den genannten Gründen wurden die vorliegenden Grundsätze hinreichend beachtet. Da durch die vorliegende Pla-

nung eine Erweiterung des vorhandenen „Gewerbeparks Zum Kreuzkamp“ planungsrechtlich vorbereitet wird und sich die Planung somit auf einen Zentralen Ort konzentriert sowie an den bestehenden „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ anschließt, entspricht sie den Grundsätzen der Landesplanung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 des Landkreises Rotenburg (Wümme), welches mit Wirkung vom 30.03.2006 in Kraft getreten ist, enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

### **1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

**1.1 01** „Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die Standortvoraussetzungen für wirtschaftliche Entwicklungen zu schaffen [...].“

**1.2 01** „Der Landkreis Rotenburg (Wümme) gehört der Metropolregion Hamburg und damit dem Planungsraum und dem Fördergebiet der Gemeinsamen Landesplanung Hamburg/Niedersachsen/Schleswig-Holstein an. Die ländergrenzen übergreifende Kooperation in der Metropolregion Hamburg ist als gemeinsame informelle Planung ohne rechtliche Bindung weiterzuführen.“

**1.5 04** „Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die zentralen Orte sowie auf gewerbliche Schwerpunkte auf den Verkehrspunkten zu konzentrieren. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“

### **3.1 Gewerbliche Wirtschaft und Fremdenverkehr**

**3.1 01** „[...] die Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe [soll] gesichert und gesteigert werden.“

**3.1 03** „Für die vorhandenen Betriebe sind die planerischen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort oder zur Umsiedlung innerhalb des Planungsraumes zu schaffen.“

Im zeichnerischen Teil des RROP 2005 ist die Ortschaft Heeslingen als Grundzentrum mit der **„Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“** ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist als *Vorsorgegebiet für Landwirtschaft* dargestellt.

Das RROP befindet sich derzeit in der Neuaufstellung, so dass eine Entwurfsfassung von 2017 vorliegt. Diese ist ebenfalls als Planungsgrundsatz zu beachten.

Die Darstellungen im Bereich des Plangebietes unterscheiden sich in der Zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurf 2017 von der Darstellung des RROP 2005. In der zeichnerischen Darstellung des RROP-Entwurfes von 2017 ist die Ortschaft Heeslingen nicht mehr als **„Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“** dargestellt. Darüber hinaus wird das Plangebiet in der Entwurfsfassung nun als *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft* ausgewiesen, was im Wesentlichen mit seinen Festsetzungen zum Vorsorgegebiet Landwirtschaft aus dem RROP 2005 analog ist.

Im textlichen Teil des RROP-Entwurfes von 2017 sind die im RROP 2005 unter Kapitel 3.1 angeführten Grundsätze und Ziele nicht mehr vorhanden. Die Ausführungen zur Wirtschaftsstruktur werden im RROP-Entwurf unter dem Punkt **„Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“** getroffen:

**1.1 01** „In allen Teilräumen des Landkreises Rotenburg (Wümme) sollen eine ausgewogene, vielfältige und langfristig wettbewerbsfähige Wirtschaftsstruktur sowie ein entsprechendes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen vorhanden sein.“

**2.1 06** „Neue gewerbliche Bauflächen größeren Ausmaßes sind auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Besondere Bedeutung haben dabei die Einzugsbereiche der Anschlussstellen der BAB 1 und der Güterverkehrsstrecken. Bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen sind Erweiterungspotentiale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen.“

Die vorliegende Bauleitplanung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“. Dies ermöglicht im Endeffekt eine bessere Ausnutzung des Gewerbegebietes und schafft damit die Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde Heeslingen. Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an den bestehenden „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ an und konzentriert sich demnach auf einen bereits vorhandenen gewerblichen Schwerpunkt im ausgewiesenen *Grundzentrum Heeslingen*. Für bereits ansässige Betriebe wird durch die vorliegende Planung eine Erweiterung ihres Standortes ermöglicht.

Die vorliegende Bauleitplanung trägt den angeführten Vorgaben Rechnung und ist daher mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche* dargestellt. Das östlich angrenzende Gebiet ist als *gewerbliche Baufläche* ausgewiesen. Nach Norden und Westen grenzen *Flächen für die Landwirtschaft* an das Plangebiet.

Südlich des Wiesenweihenweges sind ferner *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellt.

Südöstlich des Plangebietes, entlang des Wiesenweihenweges und am Kreuzungsbereich zur Landesstraße 124 Zum Kreuzkamp, gegenüber des bestehenden „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“, sind wiederum *gewerbliche Bauflächen* im Flächennutzungsplan dargestellt.

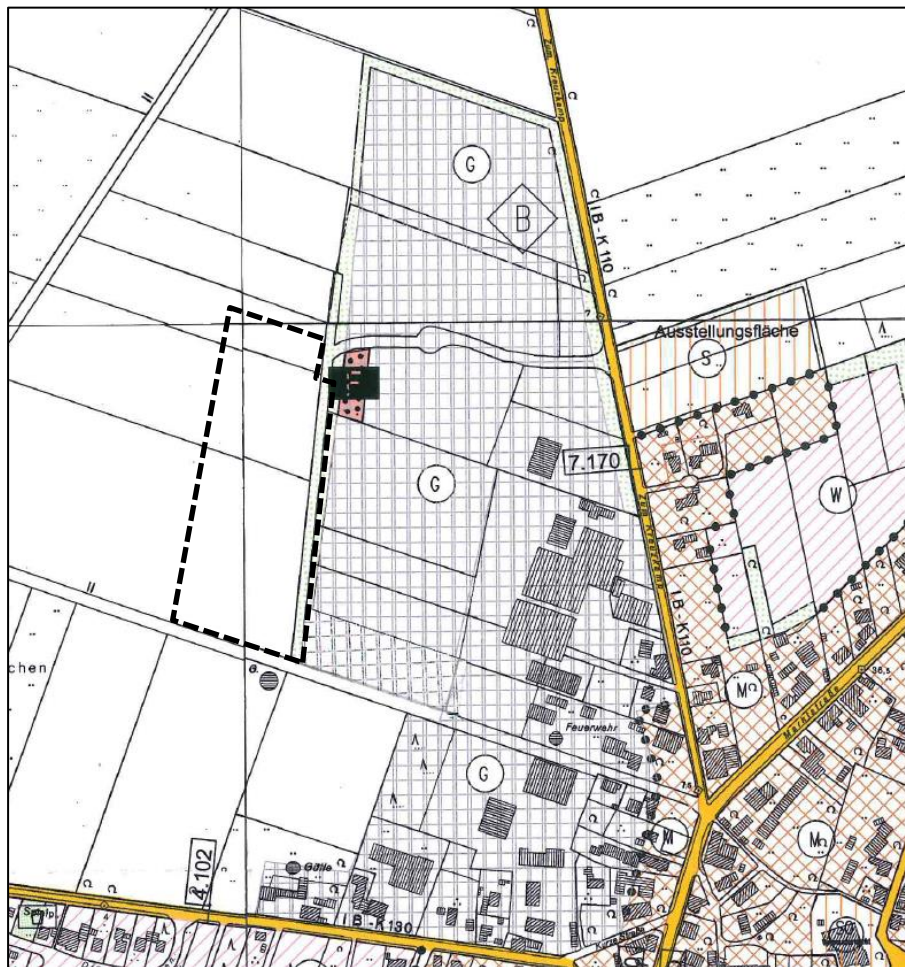


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven



### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangebietes besteht bisher kein Bebauungsplan, lediglich der östliche Bereich ist durch den Bebauungsplan Nr. 30 überplant. Dieser sieht dort *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung* (Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Nutzung und Zufahrt für Gewerbebetriebe) sowie eine *Fläche für die Landwirtschaft* vor. Zudem wurde für das im Bebauungsplan Nr. 30 stehende Blockheizkraftwerk eine *Fläche für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen* mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt. Diese Fläche wird durch den Bebauungsplan Nr. 38, welcher im Parallelverfahren zur vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wird, überplant.

Östlich des Planbereiches besteht der „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“, welcher durch den Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ entwickelt wurde. Dieser Bebauungsplan erlangte 1995 Rechtskraft. Die weitere Entwicklung fand durch den Bebauungsplan Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“, der im Jahre 2012 rechtskräftig wurde sowie den Bebauungsplan Nr. 23 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp, Teil II“, der im Jahr 2015 Rechtskraft erlangte, statt.

Für die „Gewerbegebiete“ im Bebauungsplan Nr. 11 wurden keine weiteren Regelungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

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 mit den Grenzen der „Gewerbegebiete“ identisch.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11



Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 wurden für den südlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 die Festsetzungen aktualisiert und der Umgang mit den Belangen von Natur und Landschaft neu gefasst.

Für die „Gewerbegebiete“ im Bebauungsplan Nr. 30 wurden weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung festgelegt, aufgeteilt in die Gebiete GE1 bis GE8.

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

Zahl der Vollgeschosse = I bis III

Bauweise = abweichend (Gebäuelängen über 50 m sind zulässig)

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

Die Baugrenzen sind weiterhin sehr weit gefasst. In der nachfolgenden Abbildung ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 rot markiert, der durch den Bebauungsplan Nr. 38 überplant wird.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 30 (Der Bereich, der durch den B-Plan Nr. 38 überplant wird, ist rot markiert)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde die *Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung* festgesetzt, um auch eine Anlieferung von Westen zu ermöglichen. Zudem wurde die vormals in Bebauungsplan Nr. 11 gelegene Eingrünung (*Fläche zum Anpflanzen*)

nach Westen auf die dortige Ackerfläche verschoben. Damit wurde bereits dem hohen Flächenanspruch des Betriebes an diesem Standort entsprochen.

Gegenwärtig wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 im GE 8 (siehe Abbildung 4) durchgeführt. In diesem Bereich soll die maximal zulässige Höhe der Gebäude von 15 m auf 20 m angehoben werden, so dass ein dreigeschossiges Gebäude realisiert werden kann. Dies soll den Neubau eines Hauptverwaltungsgebäudes ermöglichen, in dem auch eine Kantine untergebracht werden soll.

Für die „Gewerbegebiete“ im nördlich an den Bebauungsplan Nr. 11 angrenzenden Bebauungsplan Nr. 23 wurden weitere Regelungen zur Art der baulichen Nutzung festgelegt, aufgeteilt in die Gebiete GE1 und GE2, die sich an denjenigen des Bebauungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 30 orientieren. Die Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 11 wurden aufgegriffen, da hier eine Überlagerung bestehender Bebauung erfolgt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im GE1 des Bebauungsplanes Nr. 23 wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Zahl der Vollgeschosse = I

Bauweise = abweichend (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig)

Maximale Gebäudehöhe = 20 m

Das Maß der baulichen Nutzung im GE2 orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 und wird folgendermaßen bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Baumassenzahl (BMZ) = 7,0

Bauweise = abweichend (Gebäudelängen über 50 m sind zulässig)

Maximale Gebäudehöhe = 41 m üNNH

Neben der Festsetzung als „Gewerbegebiet“ und den randlichen Eingrünungen im Norden und Westen ist auch die Straße Zum Kreuzkamp, als zentrale Erschließungsanlage, Bestandteil der Planung, siehe nachfolgende Abbildung.

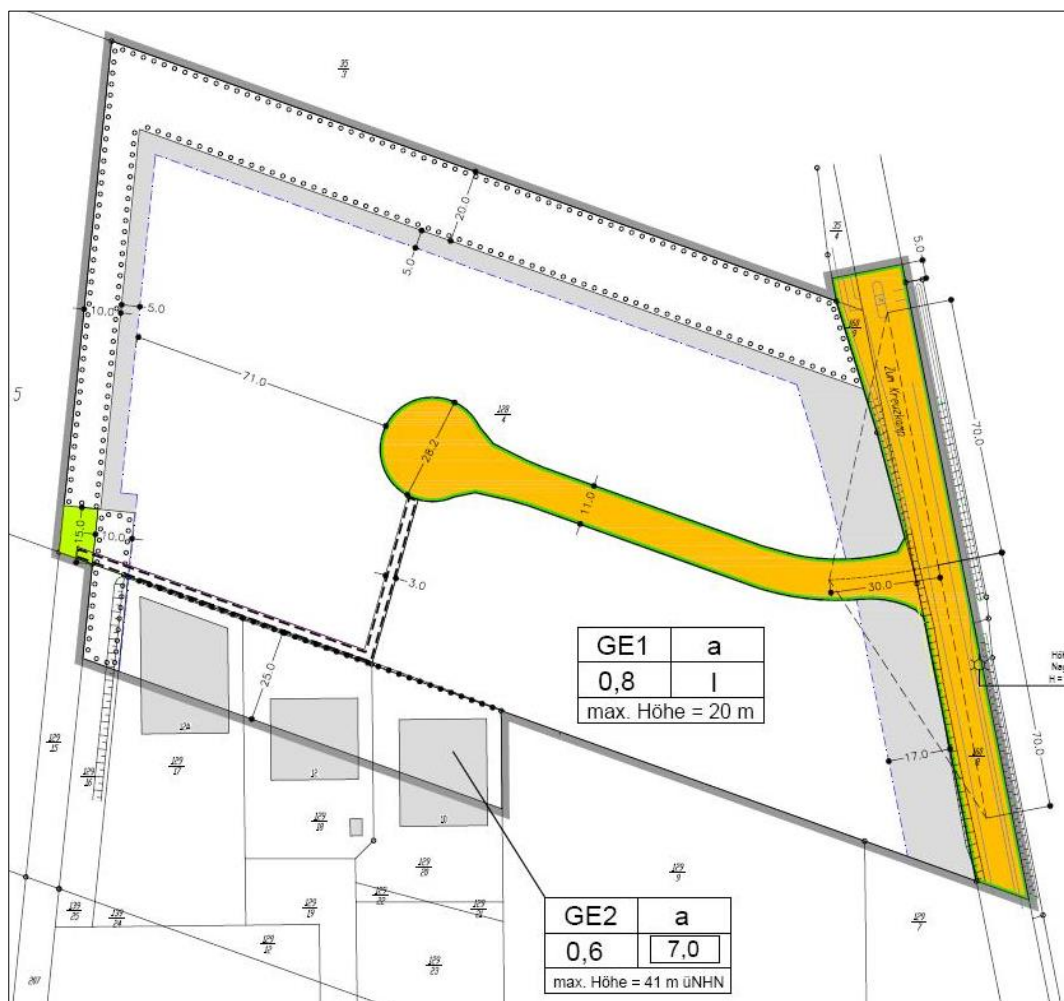


Abb. 5: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 23

## 5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche und auch nach Norden und Westen, zur offenen Landschaft hin, schließen weitere Ackerflächen an diese an. Ferner werden die Flächen südlich des Plangebietes landwirtschaftlich bzw. zur Entwässerung (Regenrückhaltebecken) des „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“ genutzt.

Die durch eine Zaunanlage eingegrenzte Fläche des Regenrückhaltebeckens wird von Grünland umschlossen. Vereinzelt Gehölzstrukturen sind an den Rändern der Fläche erkennbar. Östlich des Plangebietes wächst ein lediglich partiell angelegter Bepflanzungsstreifen aus standorttypischen Gehölzen. Zudem befindet sich an seinem südlichen Ende ein Blockheizkraftwerk. Ein asphaltierter Wirtschaftsweg, der zur westlichen Erschließung des Gewerbegebietes über die Straße Am Kreuzkamp genutzt wird, verläuft östlich des Pflanzstreifens. Der südlich an das Plangebiet anschließende Wiesenweihenweg dient ausschließlich Anliegern. Nördlich des Wiesenweihenweges und somit südlich des Plangebietes besteht entlang des Ackerrandstreifens eine Obstbaumreihe.

An das Plangebiet grenzt östlich der „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ mit seiner gewerbegebietstypischen Bebauung an. Diese umfasst einerseits großvolumige Hallen, Lagerstätten und weitere infrastrukturelle Gebäudekörper. Das Gewerbegebiet wird im Westen von einer Metallblech-Zaunanlage umgrenzt.

## 6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Samtgemeinde Zeven die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des in der Gemeinde Heeslingen bereits bestehenden „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“.

Die Gemeinde Heeslingen möchte die Gewerbeentwicklung an dieser Stelle weiter fördern, um eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in der Gemeinde zu unterstützen.

Durch die Planung soll der bereits langjährig im „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ ansässigen Wilhelm Fricke GmbH die Möglichkeit gegeben werden, ihren Standort zu erweitern. Bereits seit etlichen Jahren haben sich die Gemeinde Heeslingen und die Wilhelm Fricke GmbH bemüht, an den bestehenden Betrieb angrenzende Flächen zu akquirieren, um eine Standortentwicklung vornehmen zu können. Dies ist nunmehr möglich. Zur ergänzenden Erweiterung des „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ ist zunächst die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Im Vorfeld der vorliegenden Planung prüfte die Samtgemeinde Zeven entsprechend dem BauGB 09/2013 gem. § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und § 1a Abs. 2 BauGB (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen), ob es zur Umwandlung einer *Fläche für die Landwirtschaft* zu einer *gewerblichen Baufläche* in der Gemeinde Heeslingen Alternativen gibt. Diese könnten in einer Revitalisierung von Brachflächen, der Schließung von Baulücken oder in anderen Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehen. Für die Samtgemeinde Zeven und insbesondere die Gemeinde Heeslingen ist die Inanspruchnahme einer Freifläche zur Gewerbeflächenerweiterung alternativlos. Gründe dafür liegen in der Tatsache, dass ein vorhandener Betriebsstandort erweitert werden soll und dementsprechend die räumliche Nähe erforderlich ist. Zudem besteht Verkaufsbereitschaft des Landwirts, so dass davon auszugehen ist, dass seine betriebliche Existenz nicht gefährdet wird.

## 7. INHALT DER ÄNDERUNG

Mit der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven soll eine Änderung der Darstellung im Geltungsbereich von *Fläche für die Landwirtschaft* in eine *gewerbliche Baufläche* (ca. 3,09 ha) sowie *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* (ca. 0,5 ha) erfolgen. Der Geltungsbereich soll als gewerbliche Fläche dargestellt werden, um so die Erweiterung des „Gewerbeparks Zum Kreuzkamp“ zu ermöglichen. Die *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* wird ausgewiesen, um das Plangebiet besser in das Landschaftsbild zu integrieren.

## 8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die Darstellung einer *gewerblichen Baufläche* im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine spätere gewerbliche Nutzung in diesem Gebiet planungsrechtlich vorbereitet.

Diese Änderung stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, welcher im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zu behandeln ist.

Eine detaillierte Untersuchung der entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, des hieraus erwachsenden Kompensationsbedarfs sowie der vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation sind u. a. Inhalt einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht ab Kapitel 10 detailliert dargelegt.

Da die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 durchgeführt wird, weist der Umweltbericht den Detail-

lierungsgrad auf, der auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich ist. Daher können bereits konkretere Aussagen zum Kompensationsbedarf des Geltungsbereiches getroffen werden.

Im Ergebnis kommt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass erhebliche Beeinträchtigungen das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere betreffen.

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 12.995 m<sup>2</sup>. Die Kompensation kann zum Teil (1.621 m<sup>2</sup>) innerhalb des Geltungsbereiches in der dargestellten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* erfolgen.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf von 11.374 m<sup>2</sup> müssen externe Flächen herangezogen werden.

## 8.2 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt, welches südwestlich des Gewerbegebietes liegt. Es ist angedacht, das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser, ebenfalls über diese Möglichkeit zu entwässern. Eine Oberflächenversickerung wird durch den späteren hohen Versiegelungsgrad des Plangebietes nicht möglich sein. Diesbezüglich muss durch einen Erschließungsplaner geprüft werden, ob die bestehenden Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens für eine Entwässerung des Plangebietes ausreichen, oder ob ein weiteres Regenrückhaltebecken bzw. eine Vergrößerung des bestehenden erfolgen muss.

## 8.3 Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes insofern betroffen, als dass die Möglichkeit einer weiteren gewerblichen Entwicklung geschaffen wird. Gegenwärtig wird der an das Plangebiet angrenzende „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ im nördlichen Bereich durch die Straße Am Kreuzkamp erschlossen. Diese Straße mündet in die Straße Zum Kreuzkamp, die ebenfalls zur Erschließung des Gewerbegebietes dient. Beide Straßen sind dementsprechend gut ausgebaut und belastbar. Die Nutzung als Erschließungsstraße zum Plangebiet wäre somit denkbar.

Konkrete Ausführungen zur Erschließung des Plangebietes, werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

## 8.4 Wirtschaft

Durch die Ausweisung weiterer *gewerblicher Bauflächen* besteht für das bereits ansässige Unternehmen die Möglichkeit einer Erweiterung und schlussendlich einer besseren Ausnutzung ihres Betriebes, was zur nachhaltigen Verankerung in der Samtgemeinde / Gemeinde beitragen kann. Damit ergeben sich für die Samtgemeinde Zeven und Gemeinde Heeslingen in erster Linie positive Effekte durch Gewerbesteuererinnahmen und den Erhalt von Arbeitsplätzen. Die Belange der Wirtschaft werden somit positiv berührt.

## 8.5 Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an *gewerbliche Bauflächen* und das bestehende Gewerbegebiet sind keine Konflikte zu erwarten. Der Immissionsschutz wird nicht negativ berührt.

## 8.6 Landwirtschaft

Durch die Darstellung des Plangebietes als *gewerbliche Baufläche* werden *landwirtschaftliche Flächen* dauerhaft ihrer Nutzung entzogen. Wie bereits in Kapitel 4.2 dargestellt wurde, sind im FNP östlich sowie südöstlich des Plangebietes großflächige Gewerbeflächendarstellungen ausgewiesen.

Im RROP wird ausgeführt, wie in Kap. 4.1 dargestellt, dass sich die Schaffung neuer *gewerblicher Bauflächen* auf die zentralen Orte und insbesondere auf bereits vorhandene gewerbliche Schwerpunkte konzentrieren soll (Ziel der Raumordnung). Diesbezüglich seien die „*Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen*“ (RROP 2006, 1.5 04). Dem genannten Ziel sowie dem Grundsatz der Raumordnung folgend, besteht demnach die beste Möglichkeit zur weiteren Entwicklung des „Gewerbegebietes Zum Kreuzkamp“ darin, die westlich angrenzende Fläche des Plangebietes zur Erweiterung zu nutzen, was durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung planungsrechtlich vorbereitet wird.

Das Plangebiet ist im RROP 2005 als Vorsorgegebiet sowie im Entwurf des RROP 2017 als Vorbehaltsgebiet für *Landwirtschaft* dargestellt. Ein Großteil der Flächen der Samtgemeinde Zeven ist als *Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen*. Ebenso ist die Gemeinde Heeslingen überwiegend durch das *Vorsorgegebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* umgeben, sodass durch den Entzug des Plangebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche lediglich ein minimaler Teil des Vorsorgegebietes betroffen ist, welches somit in seiner Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem bleiben die das Plangebiet umgebenden Flächen westlich sowie nördlich für die Landwirtschaft erhalten.

## 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 Leitungen sichergestellt.

## 9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Nachrichtliche Übernahmen betreffen Hinweise auf mögliche archäologische Bodenfunde und Kampfmittel sowie den ordnungsgemäßen Umgang mit solchen.

## 10. UMWELTBERICHT

### 10.1 Einleitung

Im Rahmen der 56. Flächennutzungsplanänderung und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“, mit der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbepark zum Kreuzkamp“, ist den Bauleitplänen, den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) zur Folge, eine Begründung hinzuzufügen, in der die Belange des Natur- und Umweltschutzes in einem gesonderten Teil Beachtung finden sollen. Hierbei werden die Ergebnisse der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung in Form eines Umweltberichtes dargelegt und schutzgutbezogen beschrieben und bewertet. Die Aufstellung der Bauleitpläne erfolgt im sogenannten Parallelverfahren, weshalb bei dem vorliegenden Umweltbericht die Ergebnisse der Umweltprüfung im „Detailierungsgrad Bebauungsplan“ abgestellt sind.

#### 10.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt innerhalb der Gemeinde Heeslingen, welche wiederum Bestandteil der aus insgesamt vier Nachbargemeinden zusammengeschlossenen Samtgemeinde Zeven ist. Der Landschaftsausschnitt liegt unmittelbar westlich des Gewerbekomplexes der Wilhelm Fricke GmbH im äußersten Nordwesten der Ortschaft Heeslingen, entlang des Wiesenweihenweg.

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt das Plangebiet vollständig als *Fläche für die Landwirtschaft* dar, wobei nach Norden und Westen zur offenen Landschaft



hin weitere Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung angrenzen. Die Besonderheit des Plangebietes stellt ein an dessen östlicher Geltungsbereichsgrenze angelegter Bepflanzungstreifen dar, welcher gegenwärtig als Kompensationsmaßnahme nur partiell umgesetzt und mit standorttypischen Gehölzen bepflanzt worden ist.

Ziel der Gemeinde und der Samtgemeinde Zeven ist es, dem vorhandene Interesse der Wilhelm Fricke GmbH, sich um das angrenzende Plangebiet erweitern zu können, nachzukommen. Im Interesse des Unternehmens und der Gemeinde ist es unter der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation daher erforderlich, die 56. Flächennutzungsplanänderung durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“, mit der darin beinhaltenen teilweisen Aufhebung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30, aufzustellen. Hierbei wird die derzeit landwirtschaftliche Fläche als zukünftiges *Gewerbegebiet* festgesetzt. Darüber hinaus wird eine *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll zudem die „Verlagerung“ des genannten Pflanzstreifens aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a planerisch verankert werden.

## 10.2 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen<sup>1</sup> dargelegt.

### 10.2.1 Landschaftsplanung

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

#### 10.2.1.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) stammt aus dem Jahr 2016. Er trifft für das behandelte Gebiet folgende Aussagen:

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

<b>Karte I</b> <b>Arten und Biotope</b>	<u>Plangebiet:</u> Biototypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I)  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Biototypen mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I), im Süden Biototypen mit geringer Bedeutung (Wertstufe II)
<b>Karte II</b> <b>Landschaftsbild</b>	<u>Plangebiet:</u> Das Plangebiet grenzt im Osten an den Siedlungsbereich der Gemeinde Heeslingen. Das Plangebiet selbst liegt in einer Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung.  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die umliegenden Bereiche werden dem Raumtyp des Siedlungsraumes sowie der Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung zugeordnet.
<b>Karte III</b> <b>Boden</b>	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Suchraumes für den kulturhistorisch wertvollen Boden Plaggensch.

<sup>1</sup> 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.

<b>Karte V</b> <b>Zielkonzept</b>	<u>Plangebiet:</u> Das Plangebiet liegt innerhalb der Zielkategorie II. Diese sieht die Sicherung und Verbesserung von Gebieten mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und / oder für abiotische Schutzgüter vor.  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die nördlich, südlich und westlich angrenzenden Bereich liegen ebenfalls innerhalb eines Bereiches der Zielkategorie II. Östlich grenzt der Siedlungsbereich an.
<b>Karte VI</b> <b>Schutz, Pflege und Entwicklung best. Teile von Natur und Landschaft</b>	<u>Plangebiet:</u> Keine Darstellung / Bewertung  <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die sich südlich des Plangebietes befindliche Osteniederung ist als FFH- sowie teilweise als teilweise als Landschaftsschutzgebiet geschützt. Weiterhin befinden sich hier besonders geschützte Biotop gemäß §§ 28 a und b NNatG, sowie Biotop der Erfassung der für den Naturschutz wertvollen Bereiche in Niedersachsen.

### 10.2.1.2 **Landschaftsplan**

Ein Landschaftsplan für das Gebiet der Gemeinde Heeslingen ist derzeit noch nicht erarbeitet worden.

### 10.2.1.3 **Schutzgebiete / Besonderer Artenschutz**

Insgesamt ist dem landwirtschaftlich 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.

Bedingt durch die derzeitige Struktur des Plangebietes ist das **Vorkommen besonders geschützter Arten** nicht zu erwarten. Die intensiv genutzte Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zu einem vorhandenen Gewerbegebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum für besonders geschützte Arten dar. Aufgrund des jungen Alters der Gehölzpflanzung im Plangebiet ist auch diese als Lebensraum nicht geeignet. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der vorliegenden Planung nicht entgegen.

### 10.2.2 **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.

### 10.3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### 10.3.1 **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 festgelegten 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 zitierten 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

Anhand der vorhandenen Biotoptypen wird die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Zustandes der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild, Biologische Vielfalt sowie der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern vorgenommen. Dabei sind die im Bebauungsplan Nr. 30 getroffenen Festsetzungen als Ist-Zustand zu bewerten. Für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Sach- und Kulturgüter sowie Schutzgebiete wird dagegen auf bestehende Bestandsaufnahmen und vorhandenes Datenmaterial der zuständigen Stellen zurückgegriffen.

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).<sup>2</sup>

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:

<sup>2</sup> 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.

Tab. 3: Wertstufen nach BREUER

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

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

#### 10.3.1.1 Menschen

Für den Menschen besitzt das Gebiet aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung, vorwiegend Bedeutung für den Pflanzenbau zur Nahrungsmittel- oder sonstigen pflanzlichen Biomasseproduktion. Durch dessen intensive Bewirtschaftung kann es daher zu den die Landwirtschaft begleitenden Geruchsmissionen durch Ausbringung organischer Düngemittel kommen. Weiterhin können Immissionen durch angrenzend stattfindenden Straßenverkehr entstehen.

Das Plangebiet ist über zwei Zugangswege zu erreichen, weshalb eine Erreichbarkeit zur Erholungsnutzung des siedlungsnahen Freiraumes gegeben ist. Diese ist aber hinsichtlich des anfallenden Verkehrs durch die Landwirtschaft, sowie durch Material An- und Abtransporte durch das unmittelbar östlich anschließende Gewerbegebiet belastet, wodurch die Qualität für Erholungsnutzung durch den Menschen als gering eingestuft werden kann.

⇒ Werden zusätzlich Parameter wie die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Ackerfläche und die Bedeutung des gewerblichen Standortes für die Region hinzugezogen, kann dem Gebiet in der Summe eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Mensch zugesprochen werden.

#### 10.3.1.2 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 Großteil des Plangebietes steht unter ackerbaulicher Nutzung (Biotoptyp *Acker*, Wertstufe I), durch dessen intensive Bewirtschaftung und maschinelle Bearbeitung die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als gering einzustufen ist. In Bezug auf die Artenvielfalt und deren Populationsdichten ist durch die beschriebene Nutzung mit einem Vorkommen allgemein häufiger Arten und einer geringen Anzahl an Individuen zu rechnen. Hinsichtlich der natürlichen ackerbaulichen Nutzbarkeit des Bodens wird den zu betrachtenden Flächen ein mittleres Ertragspotenzial zugesprochen.

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

##### Wege (OVM)

Die im Osten und im Süden des Plangebietes verlaufende Wege „Wiesenweihenweg“, sowie der Verbindungsweg zwischen diesem und der Straße „Zum Kreuzkamp“ wird dem Biotoptyp *Wege* (Wertstufe I) zugeordnet. Diese sind asphaltiert und dienen sowohl als Zugangswege für die Landwirtschaft, als auch für Transportfahrten des Gewerbegebietes.

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

#### **Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)**

Auf einem 180 m langen, teils eingezäunten Streifen mit 9 m Breite wurde im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme aus den Bebauungsplänen Nr. 11 und Nr. 30 ein Pflanzstreifen angelegt, welcher einheimische Arten standortgerechter Bäume und Sträucher sowie sonstiger Bepflanzungen enthält. Dieser wird aufgrund seines geringen Alters vorwiegend durch jungen Baum- und Strauchaufwuchs (BHD  $\leq 10$  cm) gebildet. Auf mittlerer Höhe wird dieser Biotoptyp durch einen Stellplatz in Form eines sandigen Offenbodenbereiches unterbrochen, im Norden schließt eine Sandlagerstätte an das Biotop an. Lückenhaft eingegrünte Energieanlagen (Verbrennungskraftwerk mit dazugehöriger Verteilungsanlage) bilden den südlichen Abschluss dieses Biotyps. Aufgrund des geringen Alters der Bepflanzungen und der standörtlichen Belastung durch die Landwirtschaft sowie durch gewerbebetriebliche Immissionen, ist mit einer allgemeinen Bedeutung für den Teilaspekt „Pflanzen“ und einer geringen Bedeutung für den Teilaspekt „Tiere“ zu rechnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird dem Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

#### **Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)**

Auf einem 180 m langen und 2 m breiten Streifen im Osten des Plangebietes vorkommender Biotoptyp mit der Wertstufe III. Dieser grenzt sowohl an die ackerbaulichen Flächen, als auch an den festgesetzten Bepflanzungsstreifen an. Aufgrund des Nährstoffeintrages durch die Landwirtschaft und der mit der Bewirtschaftung einhergehenden Störungen ist mit einer geringen Artenvielfalt zu rechnen in der seltene oder gefährdete Arten als unwahrscheinlich gelten. Bei der Halbruderalen Gras- und Staudenflur handelt es sich um den einzigen Biotoptyp des Plangebietes, welcher als natürlich entstanden bzw. gewachsen bezeichnet werden kann.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

#### **Verbrennungskraftwerk (OKB)**

Der Biotoptyp *Verbrennungskraftwerk* (Wertstufe I) stellt ein modular errichtetes Blockheizkraftwerk (BHKW) dar. Dieses wird mit Gas aus einer nahegelegenen Biogasanlage betrieben und dessen erzeugte Wärme für eine effektive energetische Verwertung durch den Gewerbebetrieb genutzt. Das BHKW wird teilweise durch das *Siedlungsgehölz mit überwiegend heimischen Baumarten* bzw. einer *Halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (s.o.) eingegrünt.

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

#### **Stromverteilungsanlage (OKV)**

Die *Stromverteilungsanlage* (Wertstufe I) ist standörtlich an das nebenstehenden BHKW gebunden und dient dessen technischer Funktionsfähigkeit zur Stromverteilung.

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

#### **Sandiger Offenbodenbereich (DOS)**

Im äußeren Nordosten des Plangebietes bestehender Biotoptyp mit der Wertstufe I, der sich einerseits als Sandlagerstätte mit entstehender Pioniervegetation auf einer Fläche im Nordosten darstellt und andererseits in der oberen Hälfte des *Siedlungsgehölzes aus überwiegend heimischen Baumarten* als ebener Offenbodenbereich, der offensichtlich zum parken der Lastkraftwagen genutzt wird. Durch bautechnische Arbeiten sowie verkehrlicher Belastungen ist mit einem geringen Vorkommen wertgebender Pflanzen und Tiere zu rechnen.

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

### 10.3.1.3 Boden

Folgende naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der bodenkundlichen Standortkarte<sup>3</sup> entnehmen:

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

<b>Bodentyp</b>	Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerden
<b>Bodenartlicher Profiltyp</b>	lehmiger Sand
<b>Geologischer Profiltyp</b>	Plaggenauflage über Geschiebedecksand über Geschiebelehm
<b>Relief</b>	Platte

Das Plangebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit Zevener Geest und der darin untergliederten Einheit der Heeslinger Geest. Die Heeslinger Geest zeichnet sich durch ein wechselhaft gegliedertes Relief aus, das sich durch die stark eingetieften Täler der Bade, Aue, Mehde, Oste und Twiste charakterisiert. Es handelt sich um eine ausgeprägte Grundmoränenlandschaft, die durch Geschiebedecksande und Geschiebelehme gekennzeichnet ist. Im Plangebiet hat sich aus dem sandig-lehmigen Ausgangsmaterial unter Stauwassereinfluss im Laufe der Zeit der Bodentyp des Plaggenesches gebildet, der durch Pseudogley-Braunerden unterlagert 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 intensivlandwirtschaftlichen Nutzungen des Plangebietes ist jedoch die Plaggenauflage als weitgehend zerstört einzustufen. Eine besondere Bedeutung ist somit nicht mehr gegeben.

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

⇒ Werden diese auf die örtlichen Bodenstandorte angewandt, wird den Böden des Geltungsbereiches eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

### 10.3.1.4 Wasser

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

Dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer sind im Plangebiet des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung nicht vorhanden. Lediglich im Umfeld ist im Süden ein Oberflächengewässer in Form eines Regenrückhaltebeckens vorhanden, weshalb dieses folgend nicht weiter betrachtet werden muss.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebietes für den Teilaspekt Grundwasser ist der Boden mit seinen natürlichen Eigenschaften zur Bildung und / oder Nutzung von Grundwasser ausschlaggebend.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des überwiegenden Teils des Plangebietes und der damit verbundenen überprägten Bodennutzung (siehe oben), sind die Versickerungsfähigkeiten und wasserhaltenden Bodeneigenschaften jedoch als verringert einzu-

<sup>3</sup> Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Maßstab 1 : 50.000



schätzen. Innerhalb des Plangebietes bestehen, abgesehen vom Zugangsweg des Gewerbebetriebes, den baulichen Anlagen des Verbrennungskraftwerkes und der Stromverteilungsanlage im Osten des Plangebietes, sowie verdichteten offenen Oberflächenstrukturen keine Versiegelungen, die den Wasserhaushalt beeinträchtigen können.

⇒ Dem Schutzgut Wasser, Teilaspekt Grundwasser, kommt aus diesem Grund eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zu.

#### 10.3.1.5 Klima / Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zur Flachlandregion mit abnehmenden maritimen Einflüssen des Küstenklimas. Kennzeichnend für dieses Klima sind milde Winter und relativ kühle, regenreiche Sommer mit einer Jahresmitteltemperatur von 9° Celsius. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 700 - 800 mm. Die Differenz zwischen Niederschlagsmenge und potenzieller Verdunstung, der klimatischen Wasserbilanz als Indikator für die regionale Wasserverfügbarkeit, liegt bei 200 mm, wodurch das Plangebiet eine mittlere Wasserverfügbarkeit für die Vegetation aufweist.

Im Vergleich zu ausgesprochen binnenländischen Regionen weist das Norddeutsche Flachland, als im weiteren Sinne küstennahe Region, einen erhöhten Luftaustausch auf. Durch die vorwiegend ackerbauliche Nutzung ist das Plangebiet für Kaltluftproduktion von Bedeutung, wobei diese von der bewirtschafteten Vegetation der landwirtschaftlichen Nutzung abhängig ist. Daher ist das Plangebiet hinsichtlich dieser Funktion als mäßig eingeschränkt zu bewerten.

Eine geringfügige Vorbelastung hinsichtlich der Qualität der Luft erfährt das Plangebiet durch die bestehenden Wege sowie das östlich gelegene Gewerbegebiet. Weiterhin sind, auf kurze Zeiträume begrenzt, Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung im Zuge der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern zu erwarten.

⇒ Insgesamt wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Klima und Luft eine allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) zugeordnet.

#### 10.3.1.6 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)<sup>4</sup> 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.

Durch das Kriterium historische Kontinuität wird angegeben, in welchem Umfang ein Landschaftsbild noch naturraumtypisches wiedergibt bzw. inwieweit es schon nivelliert ist. So

<sup>4</sup> Köhler & Preiß, 2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Hildesheim (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20).

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 nördlichen und westlich angrenzenden Flächen sind durch großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ackerbaulicher Prägung gekennzeichnet. Den südlich angrenzenden Bereich bildet ein Regenrückhaltegewässer mit eingrenzender Zaunanlage. Im Osten schließt ein Gewerbegebiet mit großvolumigen Hallen, Lagerstätten und weiteren infrastrukturellen Gebäudekörpern an. Rechtlich gesichert sind diese Bereiche durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30, wodurch die gewerbliche Nutzung zulässig ist. Im Rahmen der Aufstellung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 30 wurden Flächen für die Bepflanzung mit standorttypischen heimischen Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen festgesetzt. Zwar kann der bepflanzte Gehölzstreifen als strukturgebendes Element zur Eingrünung der Gewerbeflächen wahrgenommen werden, freier Wuchs sowie die natürliche Entwicklung der Vegetation sind aufgrund der beidseitig intensiven Nutzung jedoch nicht möglich und erlebbar. Durch die nur teilweise erfolgte Bepflanzung des Pflanzstreifens ist die landschaftsbildrelevante Eingrünung der gewerblichen Gebäude unvollständig und daher für das Landschaftsbild als größtenteils wirkungslos zu betrachten. Hieraus folgend wird der Blick auf das Landschaftsbild von Westen her betrachtet, durch das Element einer das Gewerbegebiet umgrenzenden Metallblech-Zaunanlage und der gewerblichen Bebauungen negativ gestört.

Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist eine Beobachtung der natürlichen Eigenentwicklung der Landschaft nicht gegeben. Die Erlebbarkeit von naturraumtypischen Tierpopulationen, Geräuschen und Gerüchen oder landschaftsgebundener Ruhe kann aufgrund der zulässigen und vorhandenen Strukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.

⇒ Damit wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes – Teilaspekt „Natürlichkeit“ - eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zugeordnet.

Die vorhandenen kulturhistorischen Plaggeneschböden zeugen von einer langen landwirtschaftlichen Tradition in der Nutzungsgeschichte des Plangebietes sowie der unmittelbar näheren Umgebung. Die heutige intensive Ackerwirtschaft ist aber aufgrund ihres Ausmaßes und ihrer modernen technogenen Bewirtschaftungsmethoden nicht mehr als naturraumtypisch einzustufen. Charakteristische historische Landschaftselemente sind zudem nicht vorhanden.

⇒ Damit wird dem hier betrachteten Gebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes – Teilaspekt „Historische Kontinuität“ - eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Aufgrund der kaum strukturierten Ackerfläche ist eine naturraumtypische Vielfalt nicht gegeben. Strukturgebende Elemente existieren lediglich südlich des Plangebietes, entlang des Wiesenweihenweges, in Form einer Baumreihe eines mittelalten Streuobstbestandes, welche überwiegend aus Apfelbäumen gebildet wird.

⇒ Damit wird dem Plangebiet hinsichtlich des Landschaftsbildes – Teilaspekt „Vielfalt“ - eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Als Vorbelastungen des Schutzgutes „Landschaftsbild“ sind die Lärmimmissionen zu nennen, welche aus der intensiven Landwirtschaft, sowie aus den betriebsbedingten Arbeitsabläufen des Gewerbegebietes entstehen. Dazu gehören weiterhin sowohl verkehrsbedingte Immissionen des Material An- und Abtransports, als auch durch landwirtschaftliche Maschinen. Das Fehlen von landschaftsbildrelevanten Eingrünungen des angrenzenden Gewerbegebietes belastet die Harmonie der Landschaftsgestalt deutlich, da die unnatürlichen und standortuntypischen Ortrandbebauungen zu starke Kontraste in Farbe und Form setzen.

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 (Wertstufe 1) zu.

#### 10.3.1.7 **Biologische Vielfalt**

Kennzeichnend für das Plangebiet ist das Vorkommen von wenigen und 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 (Wertstufe I) zugeordnet.

#### 10.3.1.8 **Sonstige Sach- und Kulturgüter**

Das Vorkommen von sonstigen Sach- und Kulturgütern ist nicht bekannt.

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

#### 10.3.1.9 **Schutzgebiete- und -objekte**

⇒ Im Plangebiet befindet sich kein Schutzgebiet / Besonders geschütztes Biotop im Sinne des Naturschutzrechtes. Insofern bleibt das Gebiet in Bezug auf dieses Schutzgut ohne Belang.

#### 10.3.1.10 **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

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

### 10.3.2 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Wertstufe*
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Acker (A)	I
	Weg (OVW)	I
	Halbruderales Gras- u. Staudenflur mittl. Standorte. (UHM)	III
	Siedlungsgehölz aus überwiegend einheim. Baumarten (HSE)	III
	Sandiger Offenbodenbereich (DOS)	I
	Verbrennungskraftwerk (OKB)	I
	Stromverteilungsanlage (OKV)	I
<b>Boden</b>	Bereits versiegelte Flächen	1
	verbleibender Geltungsbereich	2
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	1
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	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 Bedeut.

Regenerations- ++ Biotyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege.-Zeit) + Biotypen nach Zerstörung schwer regenerierbar (-150 Jahre Regenerationszeit)

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

#### 10.4.1 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 Natur- und Umweltschutzes sowie der Landespflege notwendige Abwägungsmaterial in einem ausreichenden Detaillierungsgrad zur Verfügung steht.

Von der Gemeinde ist weiterhin abwägend 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.

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.

#### 10.4.2 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, welcher 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 bzw. freizuhalten.
- Die Ermöglichung der Erweiterung eines bereits am Standort ansässigen Betriebes generiert ggf. Arbeitsmöglichkeiten, von denen auch Anwohner des gesamten Gemeinde- bzw. Samtgemeindegebietes 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* wird eine effektive Eingrünung des Plangebietes sichergestellt, durch die Landschaftsbildbeeinträchtigungen vermieden werden.
- Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe stellt darüber hinaus sicher, dass Landschaftsbildbeeinträchtigungen in einem erheblichen Umfang vermieden werden.

### 10.4.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

#### 10.4.3.1 Menschen

Durch den Bebauungsplan Nr. 38 ergeben sich für den Menschen dahingehend Auswirkungen, dass durch dessen Festsetzungen die ökonomische Bedeutung des Plangebietes als zukünftiger Gewerbestandort zunimmt. Gleichzeitig aber nimmt auch dessen Bedeutung für die Nahrungsmittel- oder sonstige Biomasseproduktion aufgrund der Überplanung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ab. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes können zusätzliche Arbeitsplätze in der Region generiert und damit die Bedeutung für die wirtschaftliche Existenzsicherung gesteigert werden.

Durch die fortwährende ackerbauliche Bewirtschaftung der Nachbarflächen, kann mit temporären Geruchsimmissionen durch die Ausbringung von Wirtschaftsdüngern gerechnet werden. Schädigungen und gesundheitliche Auswirkungen auf den Menschen sind in Folge dessen aber nicht zu erwarten.

Im Sinne einer Erholungs- und Ruhenutzung sind weiterhin keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da das Plangebiet hinsichtlich seiner bisherigen Nutzung als gering attraktiv einzuschätzen ist.

⇒ Die derzeitige allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) des Schutzgutes Mensch bleibt somit auch zukünftig erhalten.

#### 10.4.3.2 Pflanzen und Tiere

Die Überplanung des Gebietes als Gewerbestandort führt zwangsläufig zu einer Beseitigung dort vorhandener Biotoptypen, die als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere verloren gehen. Betroffen ist hierbei vorwiegend der Biotoptyp *Acker* (Wertstufe I), sowie der Biotoptyp eines *Siedlungsgehölzes aus überwiegend einheimischen Baumarten* (Wertstufe III) und einer natürlich gewachsenen und saumartig daran angrenzenden *halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (Wertigkeit III). Weiterhin werden die sandigen Offenbodenbereiche (Wertigkeit I) beseitigt.

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung soll vorzeitig eine Eins-zu-eins-Verlagerung der im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten *Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* erfolgen. Diese Fläche besteht derzeit aus den Biotoptypen HSE, UHM, DOS und A. Ungeachtet der tatsächlichen Biotoptypen ist hier der „planungsrechtliche Biotoptyp“ für die schutzgutbezogenen Auswirkungen zu Grunde zu legen. Da die Fläche innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 größengleich und auch vom Inhalt der Festsetzung identisch vorgesehen ist, sind keine negativen Auswirkungen ersichtlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung der darüber hinaus im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 nicht.

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

#### 10.4.3.3 Boden

Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als *Gewerbegebiet* mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 dürfen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38, 80 % der Gewerbegebietsfläche überbaut und letztendlich versiegelt werden. Dies bedeutet weiterhin im Umkehrschluss, dass 20 % keiner Versiegelung zugeführt werden dürfen.

In den überbaubaren Bereichen gehen die bestehenden Bodenfunktionen vollständig verloren. In den *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* kann es in Folge zunehmender Aktivitäten durch Flora und Fauna zu bodenbildenden (Pedogenese) sowie Boden transformierenden Prozessen kommen, wodurch es zu einer Aufwertung des Bodens innerhalb des Pflanzbereiches kommen kann.



- ⇒ Im Ergebnis ist den zukünftig zusätzlich versiegelbaren Böden eine geringe Bedeutung (Wertstufe 1) zuzuordnen. Für alle von solchen versiegelnden Eingriffen frei bleibenden Bodenstandorten kann davon ausgegangen werden, dass deren bestehende, allgemeine Bedeutung (Wertstufe 2) erhalten oder sogar verbessert werden kann.

#### 10.4.3.4 Wasser

Bei Umsetzung der durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelungen und Befestigungen des Bodens und damit zu negativen Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, wie z. B. der Verringerung der Grundwasserneubildung oder einer Verhinderung von Wasser filternden Funktionen des Bodens. Aufgrund der vorgesehenen ortsnahen Bewirtschaftung kann, hinsichtlich der allgemein schlechten Versickerungseigenschaften der vorhandenen Böden, bei zusätzlicher Versiegelung nach Umsetzung der zulässigen Bauvorhaben, die Installation eines weiteren Regenrückhaltebeckens (RRB) nötig sein. Dies wäre vor allem der Fall, wenn eine Einleitung in das bestehende RRB südlich des Plangebietes nicht möglich ist.

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 (siehe oben). 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 (Wertstufe 2) zu.

#### 10.4.3.5 Klima / Luft

Bei Realisierung der Bauvorhaben kommt es kleinräumig zur Abschiebung der Vegetationsnarbe sowie zur großflächigen Versiegelung von derzeit ackerbaulich bewirtschafteten Bodenflächen.

Neuversiegelungen führen zu einer verringerten Luftfeuchte, einer verstärkten Wärmeadsorbierung sowie einer damit einhergehenden Erhöhung der Umgebungstemperatur. Daher ist mit einer Veränderung der klimatischen Situation im Planungsgebiet sowie in der Umgebung 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 (Wertstufe 2) zu.

#### 10.4.3.6 Landschaftsbild

Infolge der vorliegenden Bauleitplanung wird die Errichtung von Hochbauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 20 m und einer zulässigen Gebäudelänge von 50 m in einem Bereich ermöglicht, in dem bisher eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen war. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen entlang der festgesetzten Geltungsbereichsgrenzen, kann die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Die räumliche Verlagerung des Pflanzstreifens aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 wurde bereits bei dem zuständigen Landkreis Rotenburg (Wümme) beantragt. Durch die zukünftige, das Plangebiet umrahmende Bepflanzung mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern kann die gewerbliche Bebauung effektiv eingegrünt werden. Die zulässigen Festsetzungen für die Bauvorhaben führen im Kontext mit den Höhen bereits bestehender baulicher Anlagen, hinsichtlich der Entwicklung des Landschaftsbildes, zu keinen weiteren Beeinträchtigungen in der näheren Umgebung und 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 (Wertstufe 1) zuzuordnen.

#### 10.4.3.7 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 (Wertstufe 1) zugemessen werden.

#### 10.4.4 Zusammenfassende Darstellung

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

Schutzgut	Bewerteter Bereich	Bedeutung*	
		vorher	nachher
<b>Menschen</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Pflanzen und Tiere</b>	Acker (A)	I	I
	Weg (OVW)	I	I
	<b>Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)</b>	III	I
	<b>Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)</b>	III	I
	Sandiger Offenbodenbereich (DOS)	I	I
	Verbrennungskraftwerk (OKB)	I	I
	Stromverteilungsanlage (OKV)	I	I
<b>Boden</b>	Versiegelte Flächen	1	1
	<b>zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen</b>	2	1
	verbleibender Geltungsbereich	2	2
<b>Wasser: Grundwasser</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Luft/Klima</b>	Gesamtgebiet	2	2
<b>Landschaftsbild</b>	Gesamtgebiet	1	1
<b>Biologische Vielfalt</b>	Gesamtgebiet	1	1
<b>Sonstige Sach- und Kulturgüter</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Schutzgebiete und -objekte</b>	Gesamtgebiet	ohne Belang	ohne Belang
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	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.

Regenerations- ++ Biototyp kaum oder nicht regenerierbar (> 150 Jahre Rege..-Zeit)

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

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

#### 10.4.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“<sup>5</sup> 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 Wirkungsraum 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 den betrachteten Schutzgütern das Schutzgut Boden, sowie die Biotoptypen *Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Baumarten* (HSE) und eine *halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte* (UHM) aus dem Schutzgut Pflanzen und Tiere kompensationserheblich betroffen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Für die Gewerbegebietsflächen wurde eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes mit einer Größe von 27.510 m<sup>2</sup> dürfen somit 22.884 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Für das 2.398 m<sup>2</sup> große Wegstück wird eine Vollversiegelung angenom-

<sup>5</sup> § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (→ „Eingriffsregelung“)

men (GRZ 1,0). Das angewendete Kompensationsmodell sieht für Böden eine Kompensation im Verhältnis 1: 0,5 vor.

⇒ Für die vorliegende Planung errechnet sich somit für das Schutzgut Boden ein Kompensationsbedarf von 12.203 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus besteht kein Kompensationsbedarf.

## 10.5

### Kompensationsmaßnahmen

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

#### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Pflanzen und Tiere im Hinblick auf den Biotoptypen des *Siedlungsgehölzes aus überwiegend einheimischen Baumarten* (Wertigkeit III) zu kompensieren, werden die an der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 38 festgesetzte *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* herangezogen. Dabei wird der im geltenden Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzte Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von 3.373 m<sup>2</sup> im Verhältnis 1:1 auf den insgesamt 3.953 m<sup>2</sup> umfassenden Bereich verlagert. In Vorbereitung der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll diese Maßnahme vorzeitig geschehen, um schon im Vorgriff auf das anstehende Bauleitplanverfahren und die zukünftige Bebauung eine wirksame Eingrünung zu erzielen und damit einen Eingriff in das Landschaftsbild zu vermeiden. Dabei ist der festgesetzte Streifen auf einer Breite von 14 m und mit einer Pflanzdichte von **einer Pflanze pro 2 m<sup>2</sup>** mit folgenden Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ( § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

*Quercus patraea* (Traubeneiche), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Corylus avellana* (Haselnus), *Fragula alnus* (Faulbaum), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

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 (Pedogenese). 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 Bäume und Sträucher 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.

Die verbleibenden Pflanzflächen im Westen und im Norden des Plangebiets können, mit einer Gesamtgröße von 1.621 m<sup>2</sup>, für weitere Kompensationen von Eingriffen durch den Bebauungsplan Nr. 38 herangezogen werden.

*Kompensation: 4.994 m<sup>2</sup>*

Hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigungen, die durch die Versiegelung des im Planungsgebiet vorhandenen kulturhistorischen Bodentyps *Plaggenesch mit unterlageren Pseudogley-Braunerden* (Wertigkeit 2) zu erwarten sind, können bei der Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 38 zulässigen Bauvorhaben interne Flächen der Geltungsbereiches zur Kompensation herangezogen werden. Insgesamt ist eine Kompensation von 12.203 m<sup>2</sup> Bodenfläche nötig. Ein Anteil dessen, 1.621 m<sup>2</sup>, kann durch die verbliebenen Flächen zur vorgesehenen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie sonstiger Bepflanzungen ausgeglichen werden (siehe oben).

#### Externe Kompensation

Der restliche Kompensationsbedarf in Höhe von 10.582 m<sup>2</sup> muss auf externen Flächen gedeckt werden, wozu durch das Unternehmen Wilhelm Fricke GmbH entsprechende Flächen zur Verfügung gestellt werden müssen.

## **10.6 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 Gemeinde Zeven nicht nachgekommen werden. Dies würde zu einer Abwanderung von Teilen einer ortsansässigen Firma führen, was einen Verlust an Arbeitsplätzen nach sich ziehen würde. Da die östlich angrenzenden Flächen bereits gewerblich genutzt werden, ist die westliche Erweiterung des Gebietes eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits östlich angrenzende Nutzung als Gewerbegebiet und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissions-situation. 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.

### **Zusätzliche Angaben**

#### **10.6.1 Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren**

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

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaftsbild und Biologische Vielfalt wurde auf allgemein zugängliche Planwerke, insbesondere dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Rotenburg (Wümme) aus dem Jahr 2003 zurückgegriffen. Bezogen auf den Boden wurden die Angaben der digitalen Bodenkarte des Niedersächsischen Bodeninformationssystems (NIBIS) (1 : 50.000) des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie 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“ (BREUER, 1994 u. 2006).

#### **10.6.2 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- und 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 fünfjährigen 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.

## 10.7 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen etwa 3,59 ha großen Ausschnitt der Gemeinde Heeslingen.

Der zentrale Anlass der Planung besteht darin, dem vorhandenen Interesse der Wilhelm Fricke GmbH, den vorhandenen Betriebsstandort räumlich zu erweitern nachzukommen. Hierzu ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes 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 verschiedener 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 das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Letztere Beeinträchtigung wird durch die Überplanung einer im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzten Ausgleichsfläche (Biotoptyp HSE) verursacht. Dieser wird aber vorzeitig 1:1 in dafür festgesetzte Bereiche verlagert. In der Summe wurde ein Kompensationsflächenbedarf von **12.203 m<sup>2</sup>** für das Schutzgut Boden ermittelt, welcher aus der potentiellen Versiegelung eines kulturhistorisch wertvollen Bodentyps im Plangebiet zu begründen ist. Nach Deckung des Flächenbedarfes mit internen Kompensationsflächen stehen weiterhin **10.582 m<sup>2</sup>** zur Kompensation aus. Hierfür müssen weitere externe Flächen herangezogen werden.

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“ und des Schutzgutes „Pflanzen und Tiere“ als vollständig ausgeglichen gelten.



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

Bremen, den 13.03.2017 / 24.04.2017 / 12.09.2017

**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. D. Renneke

Zeven, den 10.10.2017

Gez. Husemann

(Husemann)

Samtgemeindebürgermeister

**Verfahrenshinweise:**

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 06.04.2017 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 08.03.2017 bis 04.04.2017.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.07.2017 bis 04.08.2017 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Zeven, den 10.10.2017

Gez. Husemann

(Husemann)

Samtgemeindebürgermeister

---

**Anhang:** Biotoptypenkartierung (Instara GmbH, Bremen, Stand: 06.12.2016)