



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbepark Zum Kreuzkamp"**

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 11
„Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“)

- Urschrift -

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|----|
| 1. | PLANAUFSTELLUNG | 4 |
| 2. | PLANUNTERLAGE | 4 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH | 4 |
| 4. | STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG | 5 |
| 4.1 | Ziele der Raumordnung und Landesplanung..... | 5 |
| 4.2 | Vorbereitende Bauleitplanung..... | 5 |
| 4.3 | Verbindliche Bauleitplanungen..... | 6 |
| 4.4 | Sonstige Planungen | 8 |
| 5. | STÄDTEBAULICHE SITUATION | 8 |
| 6. | PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE | 8 |
| 7. | INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 7.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.2 | Maß der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 7.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen | 10 |
| 7.4 | Verkehrsflächen | 10 |
| 7.5 | Fläche für die Landwirtschaft | 10 |
| 7.6 | Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)..... | 10 |
| 7.7 | Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen..... | 10 |
| 7.8 | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft..... | 10 |
| 7.9 | Immissionsschutz..... | 10 |
| 7.10 | Flächenübersicht..... | 11 |
| 8. | PLANUNGSRELEVANTE BELANGE | 11 |
| 8.1 | Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege | 11 |
| 8.2 | Wasserwirtschaft | 12 |
| 8.3 | Verkehr | 12 |
| 8.4 | Wirtschaft..... | 13 |
| 8.5 | Immissionsschutz..... | 13 |
| 8.6 | Denkmalschutz | 13 |
| 8.7 | Landwirtschaft..... | 13 |
| 8.8 | Ver- und Entsorgung..... | 13 |
| 9. | NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN..... | 14 |
| 10. | SONSTIGE HINWEISE | 14 |
| 11. | UMWELTBERICHT | 15 |
| 11.1 | Einleitung | 15 |
| 11.2 | Inhalt und Ziele der Bauleitplanung..... | 15 |
| 11.3 | Ziele des Umweltschutzes | 16 |
| 11.3.1 | Landschaftsplanung..... | 16 |
| 11.3.1.1 | Landschaftsrahmenplan..... | 16 |
| 11.3.1.2 | Landschaftsplan..... | 17 |
| 11.3.1.3 | Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz..... | 17 |

| | | |
|-----------|--|----|
| 11.3.2 | Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes..... | 18 |
| 11.4 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 18 |
| 11.4.1 | Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft..... | 18 |
| 11.4.1.1 | Menschen | 19 |
| 11.4.1.2 | Pflanzen und Tiere | 20 |
| 11.4.1.3 | Boden..... | 22 |
| 11.4.1.4 | Wasser..... | 23 |
| 11.4.1.5 | Klima/Luft | 24 |
| 11.4.1.6 | Landschaftsbild | 24 |
| 11.4.1.7 | Biologische Vielfalt..... | 26 |
| 11.4.1.8 | Sonstige Sach- und Kulturgüter | 26 |
| 11.4.1.9 | Schutzgebiete- und -objekte | 26 |
| 11.4.1.10 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 26 |
| 11.4.2 | Zusammenfassende Darstellung | 26 |
| 11.5 | Prognose der Umweltentwicklung sowie Darlegung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsbilanz) | 27 |
| 11.5.1 | Rechtliche Grundlagen | 27 |
| 11.5.2 | Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung..... | 28 |
| 11.5.3 | Voraussichtliche Beeinträchtigungen | 29 |
| 11.5.3.1 | Menschen | 29 |
| 11.5.3.2 | Pflanzen und Tiere | 29 |
| 11.5.3.3 | Boden..... | 33 |
| 11.5.3.4 | Wasser..... | 34 |
| 11.5.3.5 | Klima/Luft | 34 |
| 11.5.3.6 | Landschaftsbild | 34 |
| 11.5.3.7 | Biologische Vielfalt..... | 35 |
| 11.5.4 | Zusammenfassende Darstellung | 36 |
| 11.5.5 | Eingriffsbilanz..... | 36 |
| 11.6 | Kompensationsmaßnahmen..... | 37 |
| 11.7 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 43 |
| 11.8 | Zusätzliche Angaben..... | 43 |
| 11.8.1 | Zusammenschau der verwendeten Untersuchungsverfahren | 43 |
| 11.8.2 | Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) | 43 |
| 11.9 | Zusammenfassung | 44 |

Anhang 1 Schalltechnische Beurteilung (Bonk-Maire-Hoppmann, November 2011)

Anhang 2 Kompensationsflächenberechnung (instara, November 2011)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen in seiner Sitzung am 25.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 "Gewerbepark Zum Kreuzkamp" beschlossen.

2. PLANUNTERLAGE

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

3. GELTUNGSBEREICH

Der ca. 12,60 ha umfassende Planbereich befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortschaft Heeslingen, westlich der Straße Zum Kreuzkamp. Diese schließt im Süden an die den Ortskern durchlaufende Landesstraße 124 (Marktstraße) an. Der Geltungsbereich umfasst die bereits überwiegend gewerblich genutzten Flächen der Firma Fricke GmbH. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



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

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

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. 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 3.1 01 ausgeführt, dass die „*Wettbewerbsfähigkeit der kreisangehörigen Betriebe gesichert und gesteigert werden*“ soll. Als Ziel (3.1 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 überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Nach Westen, zur offenen Landschaft, ist bereits eine Fläche für Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen. Im Südwesten des Bebauungsplangebietes liegt derzeit noch ein Regenrückhaltebecken, welches im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt ist. Nördlich und südlich des Planbereiches schließen sich weitere „Gewerbliche Bauflächen“ an, östlich der Straße Zum Kreuzkamp „Gemischte Bauflächen“, die sich auch im straßennahen Bereich südöstlich des Plangebietes finden. Im Bereich der Einmündung der Straße Am Kreuzkamp ist östlich der Straße Zum Kreuzkamp eine „Sonderbaufläche „Ausstellungsfläche““ dargestellt, siehe nachfolgende Abbildung.

Im Rahmen einer begleitend zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu Gunsten einer „Gewerbliche Baufläche“ geändert. Der Bebauungsplan ist damit als vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

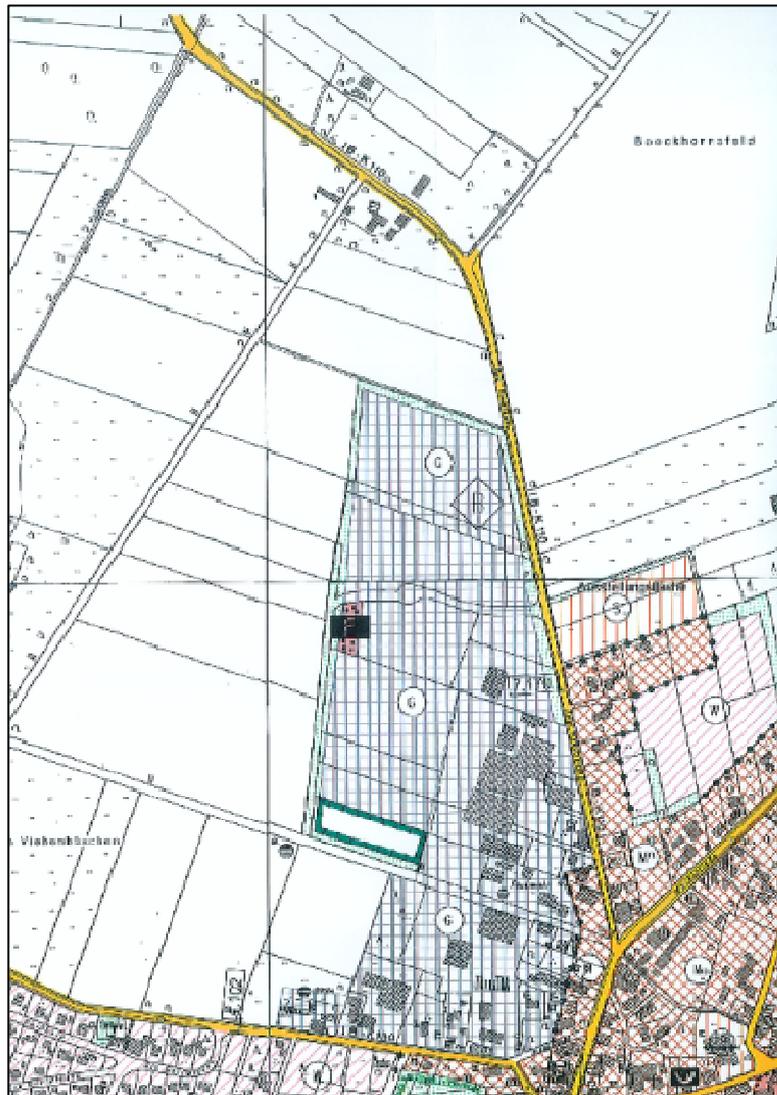


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven

4.3 Verbindliche Bauleitplanungen

Das bereits bestehende Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ abgedeckt, der im Jahre 1995 Rechtskraft erlangte.

Neben der Festsetzung von „Gewerbegebieten“ und randlichen Eingrünungen ist auch die Straße Am Kreuzkamp, als zentrale Erschließungsanlage, Bestandteil der Planung.

Für die „Gewerbegebiete“ 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 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.

Das im Südwesten des Plangebietes gelegene Regenrückhaltebecken ist analog zum Flächennutzungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, ausgenommen „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ am südlichen und westlichen Rand der Fläche. Diese Eingrünungen setzen sich nach Norden, am westlichen Geltungsbereichsrand, fort und fassen das Plangebiet auch an der nördlichen Grenze. Entlang der Straße zum Kreuzkamp sind beiderseits der Planstraße weitere „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt, in denen Großbäume auf einer Naturwiese anzupflanzen sind. Eine weitere kleine „Fläche zum Anpflanzen“ schließt sich südlich an.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem geltenden Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen wurden noch textliche Regelungen getroffen, die im Wesentlichen auf eine Durchgrünung des Plangebietes abzielen. Diese lauten wie folgt:

Textliche Festsetzung Nr. 5: Im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Abganges sind Neupflanzungen vorzunehmen.

Textliche Festsetzung Nr. 6: Auf dem Baugrundstück sind zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern in 2,50 m Breite vorzunehmen.

Bestandteil der Planzeichnung sind noch Nachrichtliche Hinweise, die Archäologie und den Baudenkmalschutz betreffend.

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 ist gekennzeichnet durch die vorhandene gewerbliche Bebauung der Fricke Firmengruppe. Diese umfasst den dreigeschossigen Bürotrakt mit Direktvertrieb, aber auch umfangreiche Montage-, Ausstellungs- und Lagerflächen sowie einen Versandbereich. Neben dem Handel mit Landmaschinen- und Nutzfahrzeugtechnik werden von diesem Standort aus auch Wartungs- und Serviceleistungen angeboten. Dementsprechend finden sich neben großvolumigen Gebäuden auch umfangreiche Stell- und Lagerflächen außerhalb von Gebäuden für Maschinen, Maschinenteile und Zubehör. Die Mitarbeiterstellplätze sind vorwiegend nördlich und südlich der Straße Am Kreuzkamp gelegen.

Die im Südwesten des Plangebietes gelegene Fläche des Regenrückhaltebeckens ist gekennzeichnet durch die Wasserfläche selbst sowie vereinzelt dichterem Weidengebüsch im Uferbereich. Auf den nicht der Rückhaltung dienenden Flächen stockt ein Bewuchs aus jüngeren Eichen, Birken, Pappeln, Eschen und verschiedenen Wildsträuchern. Die Randbereiche des Grundstücks weisen wiederum eine Gras- / Krautflur auf.

Westlich und nördlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die gut ausgebauten Straßen Zum Kreuzkamp und Am Kreuzkamp. Die westlich und südlich gelegenen landwirtschaftlichen Wege dienen ausschließlich Anliegern, wobei aufgrund innerbetrieblicher Erfordernisse zwischenzeitlich auch eine Einfahrt zum Firmengelände von dem westlichen Weg aus geschaffen wurde.

6. **PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan möchte die Gemeinde Heeslingen dem ortsansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten schaffen. Daher ist die Gemeinde zu der Entscheidung gelangt, das vorhandene Regenrückhaltebecken an einen anderen Standort zu verlegen, um so weitere Gewerbeflächen zu erhalten. Zudem sollen die Ausnutzungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Flächen verbessert werden. In diesem Zusammenhang soll der Geltungsbereich auch den westlichen landwirtschaftlichen Weg und eine Fläche zur landschaftlichen Eingrünung enthalten.

Darüber hinaus bedarf es einer grundlegenden „Neuordnung“ der Betriebsabläufe an diesem Standort, um einen effektiveren Geschäftsablauf zu ermöglichen. Da eine Umsiedlung des Betriebes aufgrund der an diesem Standort bereits getätigten umfangreichen Investitionen nicht in Frage kommt, hat die Gemeinde beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Dabei werden auch Betriebsteile einbezogen, die bisher im unbeplanten Innenbereich gelegen sind, so dass eine einheitliche rechtliche Grundlage geschaffen wird.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen wird das Plangebiet als „*Gewerbegebiet*“ (GE) festgesetzt, allerdings sind die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) in allen Gewerbegebieten ausgeschlossen. Für derartige Betriebe stehen innerhalb des Samtgemeindegebietes ausreichende Flächen im Bereich der Autobahn 1 zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die **Grundflächenzahl** (GRZ), die mit der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze von 0,8 festgesetzt wird. Aufgrund der bereits bestehenden hohen Ausnutzung und der Tatsache, dass eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort nicht in Frage kommt, wurde ergänzend geregelt, dass darüber hinaus Flächen mit Schotter, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien befestigt werden dürfen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Da die Grundflächenzahl den Ausnutzungsgrad - und nicht zwingend den Versiegelungsgrad - eines Grundstückes bestimmt, können nunmehr ausreichend unversiegelte bzw. wasserdurchlässig befestigte Abstellflächen für die Zwischenlagerung von Fahrzeugen etc. angelegt werden.

Weiterhin wird die **Geschossigkeit** im überwiegenden Plangebiet auf die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss beschränkt, was in Abstimmung mit dem Betrieb für die weiterhin geplanten gewerblichen Nutzungen vollständig ausreichend ist. Allerdings wird für einen durchschnittlich 50 m tiefen Bereich an der Straße Zum Kreuzkamp eine Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit zugelassen, um hier einerseits dem Bestand (Bürogebäude) Rechnung zu tragen. Andererseits soll aber gerade in dem städtebaulich relevanten straßennahen Bereich eine intensivere innere Ausnutzung gestattet werden.

Entsprechend den Festsetzungen des bereits bestehenden Bebauungsplanes ist auch eine Regelung zur **maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen** Bestandteil des Bebauungsplanes. In Abstimmung mit dem Betrieb legt diese für die Bebauung an der Straße Zum Kreuzkamp eine maximale Höhe von 15 m, für die dahinterliegenden Bereiche von 20 m fest. Da es sich hier um absolute Höhenmaße handelt, wird in der Planzeichnung ein Höhenfestpunkt festgelegt, auf den sich genannten Maße beziehen. Als Bezugshöhe wird zur eindeutigen Bestimmung NN (Normalnull) 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 einerseits 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. Andererseits bietet die festgelegte maximale Höhe aber auch den erforderlichen Freiraum zur Realisierung eines nachhaltigen Betriebskonzeptes.

7.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

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

Auch die Baugrenzen sind sehr großzügig festgelegt und orientieren sich an den Festsetzungen des noch geltenden Bebauungsplanes Nr. 11.

Durch die getroffenen Festsetzungen sind umfangreiche Möglichkeiten gegeben, die baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu platzieren, so dass eine optimale Nutzung möglich ist.

7.4 **Verkehrsflächen**

Die Gewerbegebieterschließungsstraße Am Kreuzkamp wird entsprechend den katasteramtlichen Grenzen als **öffentliche Verkehrsfläche** festgesetzt. Die erforderlichen Sichtflächen sind in der Planzeichnung ebenfalls gekennzeichnet.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des westlichen landwirtschaftlichen Weges zur Erschließung der dortigen landwirtschaftlichen Flächen, aber auch des Firmengrundstückes, wird der Weg als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** „Wirtschaftsweg für landwirtschaftliche Nutzung und Zufahrt Gewerbebetriebe“ festgesetzt. Damit wird der bestehenden Situation Rechnung getragen.

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 **Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)**

An der Westgrenze des Plangebietes wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) errichtet, das mit Gas von einer nahegelegenen Biogasanlage betrieben wird. Die dabei entstehende Wärme wird durch den Gewerbebetrieb genutzt werden, um eine effektive energetische Ausnutzung zu erzielen. Der Standort des BHKW wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

7.7 **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen**

Im Nordosten des Plangebietes, direkt an der Straße Zum Kreuzkamp gelegen ist eine 20 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, die aus dem geltenden Bebauungsplan übernommen wurde.

An der Westgrenze des Plangebietes, zur offenen Landschaft hin, ist eine 14 m breite Fläche zum Anpflanzen festgesetzt. Dabei handelt es sich um eine „Verlagerung“ des vormals östlich des Weges, im Gewerbegebiet, gelegenen Pflanzstreifens, der im geltenden Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzt ist. Vor dem beabsichtigten Ziel, eine bessere Grundstücksausnutzung zu gestatten wurde er nunmehr verlagert. Eine entsprechende Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde liegt vor, so dass die darin enthaltenen Vorgaben zu Arten und Qualitäten unverändert in die textliche Festsetzung übernommen werden.

7.8 **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Entsprechend den bestehenden Festsetzungen wurden die beiden Flächen südlich und nördlich der Straße Am Kreuzkamp unverändert übernommen und mit einer textlichen Festsetzung näher definiert.

7.9 **Immissionsschutz**

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Plangebiet und in Bezug auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (siehe Anhang I). Ziel der Untersuchung war u. a. die Ermittlung von Emissionskontingenten, die im Plangebiet räumlich abgrenzbar sind. Die ermittelten Emissionskontingente wurden mittels einer textlichen Festsetzung den im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebieten zugeordnet.

Die Berechnungsgrundlagen werden ebenfalls in dieser Festsetzung verbindlich vorgeschrieben. In weiteren textlichen Festsetzungen werden Sonderfälle sowie die Nachweispflicht innerhalb von bau-, Immissionsschutzrechtlichen oder sonstigen Einzelgenehmigungsverfahren geregelt, um eine einheitliche Bemessungsgrundlage im Plangebiet zu gewährleisten. Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass von dem Betrieb keine schädlichen Auswirkungen durch Schallimmissionen ausgehen.

7.10

Flächenübersicht

| Flächenart | Größe in m ² | Größe in ha | Anteil in % |
|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| Gewerbegebiet | 77.484 m ² | 7,75 ha | 89,29% |
| Fläche für die Landwirtschaft | 56 m ² | 0,01 ha | 0,06% |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.782 m ² | 0,18 ha | 2,05% |
| Verkehrsfläche bes. Zweckbest. | 2.041 m ² | 0,20 ha | 2,35% |
| Fläche für Maßnahmen | 2.361 m ² | 0,24 ha | 2,72% |
| Fläche zum Anpflanzen | 2.987 m ² | 0,30 ha | 3,44% |
| Fläche für Versorgungsanlagen (BHKW) | 126 m ² | 0,01 ha | 0,15% |
| Gesamtfläche | 86.781 m² | 8,68 ha | 100,00% |

8.

PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1

Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes wird es durch den vorliegenden Bebauungsplan zu nachteiligen Auswirkungen kommen, da folgende Festsetzungen eine Veränderung erfahren:

1. Wegfall von zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung des Regenrückhaltebeckens, 55 m lange Fläche westlich der Straße Zum Kreuzkamp)
2. Verzicht auf die Regelung, dass pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum anzupflanzen ist
3. Wegfall der 2,5 m Pflanzstreifen zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen
4. Überplanung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vom Boden, Natur und Landschaft (Regenrückhaltebecken) zu Gunsten eines Gewerbegebietes
5. Ermöglichung einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer GRZ von 1,0 durch Flächen, die mit Schotter, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien befestigt werden

Damit werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften in einer Größenordnung von ca. 2,55 ha verursacht.

Diese sollen auf dem in der Gemarkung Heeslingen gelegenen Flurstück 4/3, Flur 7, am Meinstedter Bach gedeckt werden. Dieses hat eine Größe von 5,59 ha, wobei 2,94 ha davon bereits für den Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Gyhum beansprucht werden. Die verbleibenden 2,65 ha sind ausreichend groß, um eine vollständige Kompensation herstellen zu können. Negative Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sind damit nicht ersichtlich.

Mit der Anhebung der GRZ von 0,6 auf 0,8 sind keine nachteiligen Auswirkungen verbunden, da bereits im ursprünglichen Bebauungsplan eine Versiegelung durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu der Kappungsgrenze von 0,8 zulässig war.

Bezogen auf die nunmehr in den ursprünglichen Bebauungsplan einbezogenen Flächen handelt es sich um Bereiche, die bisher als Innenbereich bewertet wurden, so dass dadurch

keine negativen Auswirkungen, ursächlich durch den vorliegenden Bebauungsplan, hervorgerufen werden.

Auch für zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern liegen bereits Bescheide vor, dass diese Flächen bebaut werden dürfen, dafür aber an anderer Stelle wieder herzustellen sind. Im Einzelnen handelt es sich um

- den Pflanzstreifen am nördlichen Geltungsbereichsrand sowie
- einen ca. 200 m langen Teil der vormals östlich des Wirtschaftsweges festgesetzten Fläche. Diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird nunmehr westlich des Weges festgesetzt.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie den externe Ausgleich von Eingriffen, die im Plangebiet ermöglicht werden, werden die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft positiv berührt.

8.2 Wasserwirtschaft

Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft ergeben sich dahingehend, dass das bestehende Regenrückhaltebecken auf eine südwestlich des Plangebietes gelegene Fläche verlagert wird, siehe nachfolgende Abbildung.

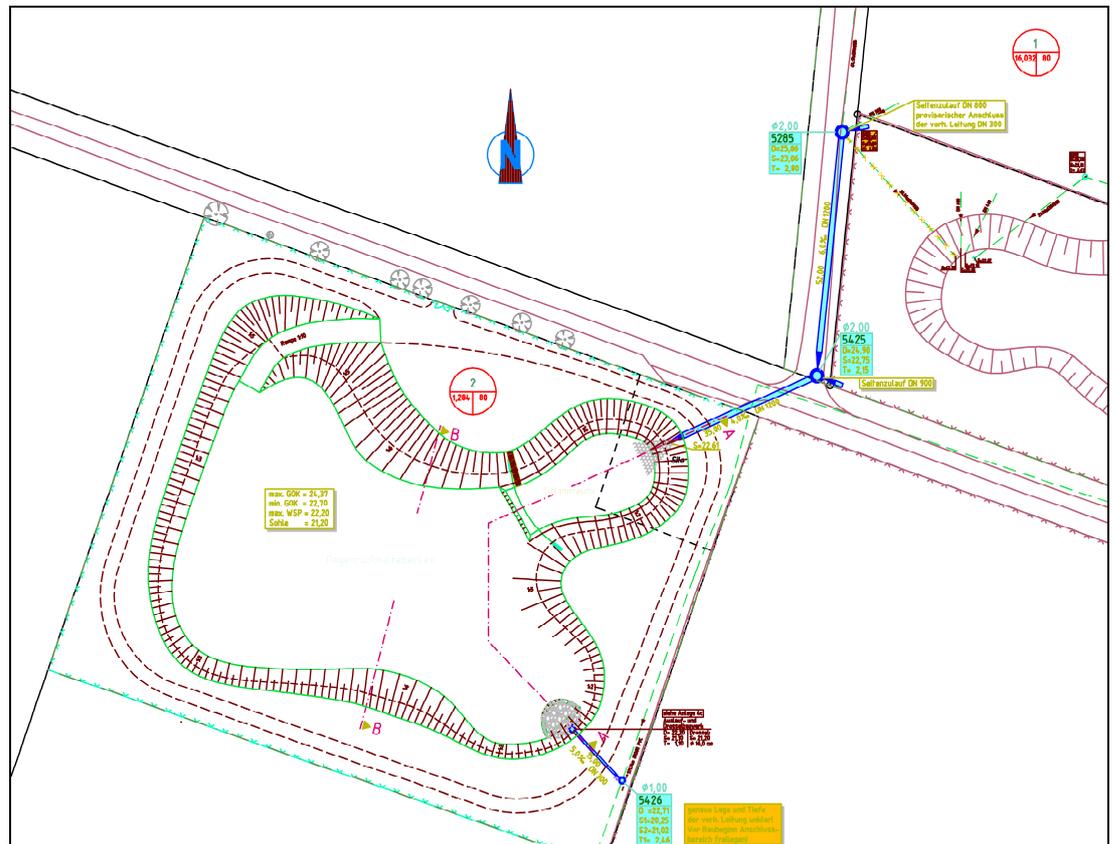


Abb. 4: Lageplan des neu genehmigten Rückhaltebeckens

Das neu entstehende Becken ist so dimensioniert, dass auch die mit der Erweiterung der Gewerbefläche sowie der Anhebung des Versiegelungsgrades verursachten Wassermengen aufgenommen werden können. Das neue Regenrückhaltebecken ist bereits genehmigt.

Negative Auswirkungen sind damit nicht 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. Da es

Ziel der Gemeinde ist, auch für die nördliche angrenzenden Flächen eine Gewerbeentwicklung vorzusehen und die vorhandenen Straßen dementsprechend Leistungsfähig ausgebaut sind, werden negative Auswirkungen auf die verkehrlichen Belange nicht gesehen.

Durch die Absicherung des Benutzerkreises für den landwirtschaftlichen Weg wird dieser in seiner Bedeutung und Funktion erhalten, auch das ist positiv zu sehen. Der Wiesenweihenweg soll aufgrund seiner Ausbaugrades und der ungünstigen Einmündungssituation in die Straßen Zum Kreuzkamp und Marktstraße nicht für die Erschließung herangezogen werden. Damit ist nur eine Benutzung im bisherigen Rahmen, aber auch für Feuerwehrfahrzeuge in Notfällen, beabsichtigt.

8.4 Wirtschaft

Durch die Ermöglichung einer besseren Ausnutzung und Erweiterung des Standortes für einen ortsansässigen Betrieb wird dieser nachhaltig in der Samtgemeinde / Gemeinde verankert. Damit ergibt sich für die Gemeinde Heeslingen in erster Linie der positive Effekt der Gewerbesteuererinnahmen. Im Gegenzug kann das Unternehmen an seinem tradierten Standort verbleiben und sich ggü. seinen Kunden besser darstellen.

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

8.5 Immissionsschutz

Durch die Lage des Plangebietes in teilweise direktem Anschluss an schutzbedürftige Siedlungsbereiche (Mischgebiete im Flächennutzungsplan) können Konflikte auftreten. Mittels der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente, auf der Grundlage des Schallgutachtens (siehe Anhang I), sind Immissionskonflikte zu den umgebenden Nutzungen ausgeschlossen. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Festsetzung der Emissionskontingente positiv berührt.

8.6 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes werden nicht direkt berührt. Allerdings wurden die nachrichtlichen Hinweise betreffend die Archäologische Denkmalpflege unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ übernommen. Negative Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

8.7 Landwirtschaft

Durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Bepflanzung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze ergeben sich minimale Auswirkungen auf die Landwirtschaft. Da der Betrieb die Flächen auf eigene Veranlassung veräußert hat, ist nicht davon auszugehen, dass seine Anbaufläche eine betriebsgefährdende Verringerung erfährt.

Die Erschließung der weiteren landwirtschaftlichen Fläche ist problemlos, u. a. über die festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft möglich. Negative Auswirkungen sind damit nicht ersichtlich.

8.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch Anschluss an die in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Leitungen / Anlagen, bzw. deren Erweiterung. So kann das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser in das neu genehmigte Regenrückhaltebecken südlich des Plangebietes eingeleitet werden.

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, die Versorgung mit Wärme erfolgt über das im Plangebiet festgesetzte Blockheizkraftwerk (BHKW).

Die Löschwasserversorgung erfolgt über die in einem 300 m Radius um die Mitte des Plangebietes herum gelegenen Hydranten Nr. 907, 908 und 909.

9. NACHRICHTLICHE HINWEISE / ÜBERNAHMEN

Ein nachrichtlicher Hinweis bezieht sich auf die laut Straßengesetz von jeglicher Art sichtver-sperrender 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. SONSTIGE HINWEISE

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 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 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. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“, 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.

11.2 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt einen Landschaftsausschnitt in der Gemeinde Heeslingen, die zur Samtgemeinde Zeven zählt. Der Landschaftsausschnitt umfasst das Betriebsgelände der Firma Fricke GmbH und befindet sich am nordwestlichen Rand 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 auch bisher unbeplante Bereiche ein. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Teilbereich sind jedoch auch als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verzeichnet. Ziel der Gemeinde und der Samtgemeinde ist es, für das ansässigen Unternehmen weitere Entwicklungsmöglichkeiten an diesem tradierten Standort zu schaffen.

Um die geplanten Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, ist es aufgrund der gegenwärtigen bauleitplanerischen Situation erforderlich, Bauleitplanungen bestehend aus einer Flächennutzungsplanänderung sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ durchzuführen. Zudem ist es erforderlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 teilweise aufzuheben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem die „Verlagerung“ von im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorbereitet werden. Die Flächen werden überwiegend in den bisher unbeplanten Bereich, angrenzend an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Plans, „verschoben“. Die hierdurch „frei“ werdenden Flächen werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Darüber hinaus wird ein bisher als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft¹ mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzter Bereich als Gewerbegebiet überplant. Zugleich soll eine höhere Ausnutzung der bereits im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Gewerbegebiete ermöglicht und die Festsetzungen an den Bestand angepasst werden. Zudem werden weitere, bisher unbeplante Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 mit einbezogen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Darstellung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich des Regenrückhaltebeckens erforderlich. Die Fläche wird zukünftig als gewerblich Baufläche dargestellt.

Der Betrieb hat bereits auf Grundlager einer Vereinbarung mit der Gemeinde und der Samtgemeinde zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes einen Bauantrag für den Neubau eines Logistikzentrums mit Logistikhalle, Verpackungs- und Versandbereich und Gefahrenstofflager gestellt. Gleichzeitig wurde ein gewässerrechtlicher Antrag zur Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens südwestlich des Plangebietes eingereicht. Der geplante Neubau des Logistikzentrums weicht bereits von den Festsetzun-

¹ Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11 entsprechen den Vorgaben des BauGB in der Fassung vom 08.12.1986. Diese Fassung berücksichtigt bei den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft das Schutzgut Boden noch nicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20).

gen des Bebauungsplanes Nr. 11 ab. Vor dem Hintergrund der laufenden Bauleitplanverfahren wurde zwischenzeitlich vom Landkreis Rotenburg (Wümme) eine wasserrechtliche Genehmigung für das Regenrückhaltebecken sowie eine Teilbaugenehmigung, als auch die endgültige Baugenehmigung für das Logistikzentrum erteilt. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 berücksichtigen dieses Bauvorhaben.

11.3 Ziele des Umweltschutzes

Die grundlegenden Ziele des Umweltschutzes sind in diversen Fachgesetzen² dargelegt.

11.3.1 Landschaftsplanung

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

11.3.1.1 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)

| | |
|---|--|
| Karte I Arten und Lebensgemeinschaften, Wichtige Bereiche | <u>Plangebiet:</u> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: stark eingeschränkt ³ , Zieltyp: Vorrangige Verbesserung der Leistungsfähigkeit <u>Angrenzende Bereiche:</u> Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes: stark eingeschränkt, Zieltyp: Vorrangige Verbesserung der Leistungsfähigkeit Östlich 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. |
| Textkarte 4 Schutzwürdige geowissenschaftliche Objekte | keine Darstellung / Bewertung |
| Textkarte 5 Kulturhistorisch wertvolle Böden, Verdichtungs-, sackungs- und zersetzungsempfindliche Böden | Im Plangebiet sowie östlich und südlich des Plangebietes ist der kulturhistorisch wertvolle Boden Plaggenesch verzeichnet. |
| Karte II Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart, Schönheit), Wichtige Bereiche | <u>Plangebiet:</u> Das Plangebiet ist Bestandteil eines Siedlungsraumes und daher keinem erlebniswirksamen Raumtyp zugeordnet. <u>Angrenzende Bereiche:</u> Nördlich des Plangebietes erstreckt sich ein Raumtyp in dem die Voraussetzungen für das Landschaftserleben eingeschränkt ⁴ sind. Als Zieltyp wird eine vorrangige Verbesserung angegeben. |
| Textkarte 4 Großflächige, verkehrsarme, unzerschnittene Räume | Das Plangebiet befindet sich im Randbereich eines großflächigen, verkehrsarmen, unzerschnittenen Raumes und ist als Gewerbegebiet gekennzeichnet. |

² 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.

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

⁴ Verwendet werden folgende Kategorien: *wenig eingeschränkt, mäßig eingeschränkt, eingeschränkt, stark eingeschränkt*

| | |
|---|---|
| Karte III Schutzgebiete und Schutzobjekte, Wichtige Bereiche | <u>Plangebiet:</u> keine Darstellung / Bewertung <u>Angrenzende Bereiche:</u> Die Osteniederung, die sich südlich des Plangebietes in etwa 400 m Entfernung 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. |
| 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. |
| Karte IV Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft, Wichtige Bereiche | <u>Plangebiet:</u> Allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe entsprechend Kap. 6.3 des LRP. <u>Angrenzende Bereiche:</u> Nördlich: Allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft entsprechend Kap. 6.7 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. |

11.3.1.2 Landschaftsplan

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

11.3.1.3 Schutzgebiete/Besonderer Artenschutz

Insgesamt ist dem gewerblich genutztem 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

aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vgl. Kap. 5) wenig wahrscheinlich erscheint.

Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für das Logistikzentrum wurde dennoch aufgrund des Gehölzvorkommens im Süden des Plangebietes eine gutachterliche Stellungnahme zur Potentialerfassung von Baumhöhlen / Fledermäusen sowie Brutvögeln erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Bereich der Gehölze im Süden des Plangebietes, die dem geplanten Bauvorhaben weichen müssen, keine geeigneten Fledermausquartiere vorhanden sind. Zudem konnten auch keine brütenden oder fütternden Vögel beobachtet werden. Da die darüber hinaus vorhandenen Gehölze im Süden des Plangebietes ähnlich strukturiert sind wie die untersuchten Bestände, ist davon auszugehen, dass diese für Fledermäuse und Brutvögel ebenfalls keine Bedeutung besitzen. Im vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes wurden jedoch bei der Begehung des Vorhabenstandortes durch den Gutachter Grünfrösche (*Rana lessonae*, *Rana kl. esculenta* und *Rana ridibunda*)

gesichtet, die sich hauptsächlich im westlichen Bereich des Beckens aufhielten. Die Grünfrösche zählen zu den besonders geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG.

11.3.2 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 bestimmten Gebietes durchgeführt.

11.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.4.1 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

Normalerweise dient zur Beschreibung von Umwelt, Natur und Landschaft 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.

Im vorliegenden Fall ist allerdings nicht der gegenwärtige Zustand von Umwelt, Natur und Landschaft für die Beschreibung und Bewertung relevant, sondern es ist der durch den bestehenden Bebauungsplan sowie die Lage im Innenbereich zulässige Zustand zu beurteilen. Dieser Sachverhalt ist auf die Regelungen des § 1a Abs. 3 BauGB zurückzuführen, der besagt, dass ein Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aus diesen Gründen wurde bei der vorliegenden Planung auf eine flächendeckende Biotopkartierung verzichtet. Im Gegenzug wurden allerdings die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwartenden Biotoptypen im Plangebiet ermittelt und bewertet. 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).⁵

Analog zu den letztgenannten Schutzgütern werden auch die weiteren hier behandelten Schutzgüter Menschen, Wasser, Biologische Vielfalt, Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern und Schutzgüter / besonders geschützte Biotop 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.

11.4.1.1 Menschen

Für den Menschen besitzt das Plangebiet aufgrund der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Gewerbegebiete eine Bedeutung als Betriebsstandort, d. h. für die Produktion von Waren und dem Angebot von Dienstleistungen, sowie als Arbeitsstätte und damit indirekt für die finanzielle Sicherung des Lebensunterhaltes der Betriebsinhaber sowie der Beschäftigten.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11, befindet sich ein Teilbereich einer landwirtschaftlichen Fläche, die als Acker genutzt wird, sowie ein landwirtschaftlicher Weg. Diesen Bereichen kommt eine Bedeutung für die Futter- bzw. Nahrungsmittelproduktion zu.

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes zählt ebenfalls nicht zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11, sondern ist als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB einzustufen. Dieser Bereich ist derzeit Bestandteil des Betriebsgeländes der Firma Fricke GmbH und wird entsprechend gewerblich genutzt. Daher kommt diesem Teilbereich, bezogen auf das Schutzgut Mensch, die gleiche Bedeutung wie den festgesetzten Gewerbegebieten zu.

Durch die Lage der Gewerbegebiete in teilweise direktem Anschluss an schutzbedürftige Siedlungsbereiche sind Konflikte wahrscheinlich. Um die benachbarten wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Straße Zum Kreuzkamp vor Immissionen zu schützen, wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebäuden das GE 1 festgesetzt, in dem gemäß den textlichen Festsetzungen lediglich Betriebe und

⁵ 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.

Anlagen, die einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen, zulässig sind. Daher ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich derzeit gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Aufgrund der Festsetzung von Teilen des Plangebietes als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 11 sowie aufgrund der bestehenden Nutzung im bisher unbeplanten Bereich ist zudem eine Belastung der Qualität der Luft durch gewerbliche Immissionen anzunehmen. Da jedoch davon auszugehen ist, dass lediglich unschädliche Immissionen im Rahmen durchgeführter sowie möglicher Baugenehmigungsverfahren zugelassen wurden bzw. werden, können Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch diese Immissionen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Plangebietes, seiner Lage an der Lärm emittierenden Kreisstraße 110 (Zum Kreuzkamp) sowie einer kaum vorhandenen fußläufigen Erschließung, ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Erholungsgebiet annähernd ohne Bedeutung ist. Lediglich die landwirtschaftlichen Wege am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes könnten zum Spaziergehen und Radfahren genutzt werden. Aus den benannten Gründen handelt es sich hier jedoch um eine zu vernachlässigende Bedeutung.

⇒ 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.

11.4.1.2 Pflanzen und Tiere

Die Bewertung der potentiell vorhandenen Biotoptypen folgt der Systematik von Drachenfels (2004) und basiert auf dem Aufsatz von BIERHALS; DRACHENFELS und RASPER⁶. Wertgebendes Kriterium ist im Wesentlichen "Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere". Daneben finden die Kriterien "Gefährdung", "Seltenheit" sowie "Naturnähe" Eingang in die Bewertung.

Gewerbegebiet (OGG)

Der Großteil des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Eine Versiegelung von 80% der Fläche ist somit durch die erlaubte Überschreitung bereits zulässig. Die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Gewerbegebiete werden daher dem Biotoptyp Gewerbegebiet zugeordnet. Die südwestlichen Flächen des Plangebietes, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 sind, zählen zum Betriebsgelände der Firma Fricke GmbH. Dementsprechend werden sie derzeit gewerblich genutzt und weisen überwiegend ebenfalls einen hohen Versiegelungsgrad auf. Aus diesen Gründen sind sie ebenfalls dem Biotoptyp Gewerbegebiet zuzuordnen.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Gewerbegebieten eine geringe Bedeutung zugemessen.

Straße (OVS)

Die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte Erschließungsstraße wird dem Biotoptyp Straße zugeordnet. Sie wurde entsprechend den Vorgaben des Planes gebaut und ist mit Asphalt befestigt.

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

Acker (A)

Im westlichen Randbereich des Plangebietes, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11, befindet sich ein Teilbereich einer landwirtschaftlichen Fläche, die als Acker genutzt wird. Hinsichtlich der Bedeutung des Ackers als Tierlebensraum ist davon

⁶ Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 4/2004

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. Im Bereich der Ackerfläche ist zudem ein Blockheizkraftwerk vorhanden, dem als Lebensraum eine geringe Bedeutung zukommt.

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

Weg (OVW)

Im westlichen Bereich des Plangebietes, östlich der Ackerfläche, verläuft ein teilweise asphaltierter landwirtschaftlicher Weg. Er ist von der Einmündung der Straße Am Kreuzkamp bis zur Betriebszufahrt an der südlichen Grenze des festgesetzten Gewerbegebietes GE 2 asphaltiert.

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

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)

Die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß den textlichen Festsetzungen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Aus diesem Grund sind sie dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten zuzuordnen. Die Pflanzungen wurden größtenteils bisher nicht umgesetzt. Lediglich angrenzend an das Regenrückhaltebecken im Süden des Plangebietes sind Gehölze vorhanden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 regelt des Weiteren, dass auf den Baugrundstücken zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen Anpflanzungen von standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern in 2,5 m Breite vorzunehmen sind. Diese Pflanzmaßnahmen sind ebenfalls dem Biotoptyp Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten zuzuweisen. Eine Umsetzung hat ebenfalls bisher nicht stattgefunden.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird den Siedlungsgehölzen eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HE)

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 des Bebauungsplanes Nr. 11 ist je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter und heimischer Laubbaum zu pflanzen. Diese potentiell vorhandenen Bäume sind dem Biotoptyp Einzelbaum des Siedlungsbereiches zuzuordnen.

Zudem sind entlang der Kreisstraße, im Bereich der kennzeichneten Sichtfelder, zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier ist ein Grünstreifen mit Großbäumen (Eiche, Linde, Birke) auf einer „Naturwiese“ anzulegen. Die zu pflanzenden Bäume sind ebenfalls dem Biotoptyp Einzelbaum des Siedlungsbereiches zuzuordnen.

Beide Maßnahmen wurden bisher nicht umgesetzt.

⇒ Entsprechend dem verwendeten Kompensationsmodells wird bei den Einzelbäumen auf die Zuweisung einer Wertstufe verzichtet.

Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM)

Die im Bereich der an der Kreisstraße gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft anzulegende „Naturwiese“ ist aufgrund der Lage zwischen Gewerbegebiet und Straße dem Biotoptyp Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen.

Die Maßnahme wurde insofern umgesetzt, als dass Rasenflächen angelegt wurden. Aufgrund von häufigen Mahden hat sich bisher jedoch keine „Naturwiese“ entwickelt. Die hier ebenfalls durchzuführenden Baumpflanzungen (vgl. Biotoptyp Einzelbaum des Siedlungsbereiches) wurden zudem bisher nicht umgesetzt.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Wiese eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)

Im Bereich der im Südwesten des Bebauungsplanes Nr. 11 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist ein naturnahes Rückhaltebecken anzulegen. Die Fläche ist daher dem Biotoptyp Sonstiges naturfernes Staugewässer zuzuordnen. Die beschriebene Maßnahme wurde umgesetzt, so dass die Fläche derzeit durch die Wasserfläche des Rückhaltebeckens sowie vereinzelte Gebüsch aus Weiden im Uferbereich gekennzeichnet wird. Im Bereich der nicht der Rückhaltung dienenden Flächen stockt ein Bewuchs aus jüngeren Eichen, Birken, Pappeln, Eschen und verschiedenen Wildsträuchern. Die Randbereiche werden durch eine Gras- / Krautflur gekennzeichnet.

⇒ Als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere wird der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken aufgrund der naturnahen Gestaltung eine allgemeine Bedeutung zugemessen.

Besonderer Artenschutz

Wie bereits in Kap. 11.3.1.3 dargestellt, besitzt das Plangebiet überwiegend keine Bedeutung für den besonderen Artenschutz. Lediglich im vorhandenen Regenrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes kommen Grünfrösche vor, die dem besonderen Artenschutz unterliegen. Im Rahmen der Teilbaugenehmigung für das Logistikzentrum wurde bereits die Verfüllung des östlichen Teils des Regenrückhaltebeckens genehmigt. Als Auflage wurde eine ökologische Baubegleitung durch Fachleute vorgeschrieben. Zweck dieser Auflage ist es insbesondere dafür zu sorgen, dass die Amphibien bei dem Verfüllen von Beckenteilen und dem sonstigen Baubetrieb auf dem Gelände nicht getötet werden und Gelegenheit erhalten, sich auf das nicht beanspruchte Beckengelände zurückzuziehen. Die Teilverfüllung des Beckens wurde bereits durchgeführt.

11.4.1.3 Boden

Folgende naturbürtige Eckdaten zu den im Geltungsbereich der Bauleitplanung befindlichen Böden lassen sich aus der bodenkundlichen Standortkarte⁷ ermitteln:

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 Gemschiebelehm |
| 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 Plaggenauflage 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-

⁷ Digitale Bodenkarte des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Maßstab 1 : 25.000, 1997

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.

Im Plangebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 sowie im unbeplanten Innenbereich bereits folgende Versiegelungen zulässig:

- 80 % der festgesetzten Gewerbebegebietsflächen (GRZ 0,6 + Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 100 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1⁸ (vgl. Abb. 3) abzüglich der 320 m², deren Überbauung nicht genehmigt wurde
- 100 % der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 (vgl. Abb. 3)
- 100 % des unbeplanten Innenbereichs

Eine Bebauung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 und Nr. 2 wurde vom Landkreis Rotenburg (Wümme) bereits genehmigt. Im Zuge dieser Genehmigungen wurden zusätzliche Kompensationsmaßnahmen vorgeschrieben, die unter anderem auch die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die durch die Überbauung der Flächen hervorgerufen werden, kompensieren (vgl. Kap. 4.3). Aus diesem Grund ist eine 100%ige Versiegelungen der bekannten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bereits zulässig.

Der unbeplante Innenbereich weist bereits einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Da zudem gemäß § 34 BauGB weitere Baumaßnahmen zulässig sind, wird hier ebenfalls von einer bereits zulässigen 100%igen Versiegelung ausgegangen.

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelungen ist überwiegend eine erhebliche Überprägung der anstehenden Bodenstandorte anzunehmen. Damit ist ihnen nur noch ein geringer Natürlichkeitsgrad zuzuordnen. Zudem ist im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens (etwa 70 % der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) ebenfalls von einer bereits bestehenden erheblichen Überprägung der Bodenstandorte auszugehen. Wesentlich natürlicher, d.h. lediglich gering bis mäßig überprägt, sind die Bodenstandorte der Bereiche einzustufen, deren Versiegelung nicht zulässig ist.

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 potentiell versiegelten Böden sowie den Böden im Bereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens eine geringe Bedeutung zuzumessen. Den Böden des verbleibenden Geltungsbereiches wird eine allgemeine Bedeutung zugeordnet.

11.4.1.4 Wasser

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

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich der Bauleitplanung lediglich in Form des festgesetzten Regenrückhaltebeckens vorhanden. Eine Bewertung des Gewässers wurde bereits im Zusammenhang mit dem Biotoptyp Pflanzen und Tiere vorgenommen, daher wird an dieser Stelle auf eine erneute Bewertung verzichtet.

⁸ Eine Nummerierung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 nicht vorgenommen. Die Nummerierung beruht auf einer Einteilung, die im Zuge der erarbeiteten Eingriffsbilanz vorgenommen wurde. (vgl. Abb. 5)

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 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der Lage im unbeplanten Innenbereich ist ein hoher Versiegelungsgrad des Plangebietes bereits zulässig. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist daher kaum noch möglich.

⇒ Dem Schutzgut Grundwasser kommt aus diesem Grund lediglich eine geringe Bedeutung.

11.4.1.5 **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.

Aufgrund der bereits zulässigen Versiegelung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass sich das Mikroklima durch eine verringerte Luftfeuchte, eine verstärkte Wärmestrahlung sowie einem vergrößerten und beschleunigten "Temperaturgang" im Vergleich zu dem Mikroklima der umgebenden Freiflächen auszeichnet.

Eine Vorbelastung hinsichtlich der Qualität der Luft erfährt das Plangebiet des Weiteren durch die angrenzende Kreisstraße. Aufgrund der Festsetzung des Plangebietes als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 11 sowie aufgrund der bestehenden Nutzung im bisher unbeplanten Bereich ist zudem von einer geringfügigen Belastung der Qualität der Luft durch gewerbliche Immissionen auszugehen.

Weiterhin sind auf kurze Zeiträume begrenzt Geruchsemissionen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Ausbringung von Gülle zu erwarten.

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

11.4.1.6 **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)⁹ 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

⁹ Köhler & Preiß, 2000: Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Hildesheim (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 20).

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 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 Hafendörfer, die am Rand der Bachtäler liegen und durch das typische Niedersächsische Hallenhaus geprägt werden. 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 Landschaftsbild dieser Bereiche wird in erster Linie durch die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzte gewerbliche Nutzung geprägt. Insbesondere die großvolumigen Hallen sowie die großflächigen Abstellflächen der Firma Fricke GmbH kennzeichnen das Landschaftsbild des Plangebietes. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird hingegen überwiegend durch großflächige, kaum strukturierte Ackerflächen sowie die östlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Wohn- und gewerbliche Bebauung geprägt. Im Bebauungsplan Nr. 11 sind zur Eingrünung der Gewerbegebiete zur freien Landschaft hin 10 m bis 20 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen sind. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass die nähere Umgebung durch die zulässige Bebauung im Plangebiet nicht überprägt wird. Lediglich zur Kreisstraße hin ist teilweise eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt innerhalb derer ein Grünstreifen mit Großbäumen anzulegen ist. Daher ist das Plangebiet von der Kreisstraße aus teilweise einsehbar. Dies ist erforderlich, um für den Verkehr ausreichend Sichtflächen freizuhalten sowie dem Betrieb die Möglichkeit zu bieten sich zu präsentieren. Die Pflanzungen wurden jedoch größtenteils bisher nicht umgesetzt.

Eine natürliche Eigenentwicklung der Landschaft ist im Plangebiet sowie der näheren Umgebung aufgrund der gegebenen bzw. zulässigen Nutzungen 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. Cha-

rakteristische historische Landschaftselemente sind zudem nicht vorhanden. Die Bebauung des Plangebietes sowie der näheren Umgebung ist in der Zeit ab etwa 1950 bis heute entstanden. Typische dörfliche Strukturen sind kaum noch erkennbar. Daher kommt dem Kriterium historische Kontinuität eine geringe Bedeutung zu. Aufgrund der großen, kaum strukturierten Ackerflächen sowie der vorhandenen neuzeitlichen Bebauung 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 zulässigen gewerblichen Nutzung sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung zu nennen. Darüber hinaus ist auch die zulässige und vorhandene großvolumige Bebauung als störendes Objekt einzustufen. Durch diese Vorbelastungen wird der typische Charakter des Landschaftsbildes im Plangebiet sowie der näheren Umgebung sehr deutlich überprägt.

⇒ Insgesamt kommt dem Schutzgutes Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu.

11.4.1.7 Biologische Vielfalt

Kennzeichnend für das Plangebiet ist die bereits zulässige intensive gewerbliche Nutzung der Flächen. Aufgrund dieser Situation besitzt das Plangebiet nur eine sehr geringe Lebensraumqualitäten für Pflanzen und Tiere, so dass von einer ebenfalls sehr geringen Artenvielfalt auszugehen ist. Lediglich den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine gewisse Lebensraumfunktion zuzuschreiben. Aufgrund des hohen Störungspotentials ist hier jedoch ebenfalls von einer geringen Artenvielfalt auszugehen. Bezogen auf die Biotopvernetzung kommt den Flächen aufgrund der isolierten Lage und des Störungspotentials zudem keine besondere Bedeutung zu.

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

11.4.1.8 Sonstige Sach- und Kulturgüter

Außer den im Kapitel 8.6 benannten Sach- und Kulturgütern sind im Geltungsbereich keine weiteren, also auch keine vorneuzeitlichen Sach- und Kulturgüter bekannt.

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

11.4.1.9 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.

11.4.1.10 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.

11.4.2 Zusammenfassende Darstellung

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

| Schutzgut | Bewerteter Bereich | Wertstufe* |
|--------------------|---------------------|------------|
| Menschen | Gesamtgebiet | 2 |
| Pflanzen und Tiere | Gewerbegebiet (OGG) | I |
| | Straße (OVS) | I |

| Schutzgut | Bewerteter Bereich | Wertstufe* |
|---|---|--|
| | Acker (A) | II |
| | Weg (OVW) | I |
| | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) | III |
| | Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HE) | 156 Bäume im GE, mehrere Bäume im Bereich der Fläche für Maßnahmen |
| | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | III |
| | Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) | III |
| Boden | versiegelbare Flächen / Fläche des Regenrückhaltebeckens | 1 |
| | verbleibender Geltungsbereich | 2 |
| Wasser: Grundwasser | Gesamtgebiet | 1 |
| Luft/Klima | Gesamtgebiet | 1 |
| 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 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)

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

11.5.1 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 betrachte-

ten 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 abwägend¹⁰ 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.

11.5.2 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:

- Die gewählte Lage des Gebietes in einem bereits vorbelasteten Bereich macht es möglich, weniger belastete Freiflächen von entsprechenden Vorhaben zu entlasten.
- Die projektierte Erweiterung des gewerblichen Betriebes 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 Übernahme sowie die neue Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 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 vermieden werden.
- Durch die Übernahme von im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-

¹⁰ 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.

lung von Boden, Natur und Landschaft werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere vermieden.

- Zur Überprüfung der Immissionssituation ist im Zuge der vorliegenden Planung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Um einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen und negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden, sind flächenbezogene Schalleistungspegel im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt.

11.5.3 Voraussichtliche Beeinträchtigungen

11.5.3.1 Menschen

Für den Menschen ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 dahingehend Auswirkungen, dass die Bedeutung des Plangebietes als Gewerbestandort und damit für die Wirtschaft zunimmt. Aufgrund der getroffenen Regelungen ist der ansässige Betrieb in der Lage, sich entsprechend seinen Vorstellungen zu entwickeln. Hierdurch können wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert, bzw. neu geschaffen werden, die der wirtschaftlichen Existenzsicherung von Betriebsinhabern und Beschäftigten dienen und zur Vermeidung von zusätzlichen Fahrverkehren beitragen.

Der kleine, im Plangebiet gelegene Teilbereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche verliert allerdings seine Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde des Weiteren eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei einem Ansatz der für uneingeschränkte Gewerbegebiete typischen Immissionskennwerte eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Bereich der nahegelegenen Wohnbebauung nicht nachgewiesen werden kann. Um dennoch eine Einhaltung der Orientierungswerte zu gewährleisten, empfiehlt die Untersuchung die Festsetzung von Emissionskontingenten. Diese wurden entsprechend der Empfehlung im Bebauungsplan Nr. 30 festgesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass sich durch die vorliegende Planung keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ergeben.

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

11.5.3.2 Pflanzen und Tiere

Durch die Umstrukturierung des Plangebietes wird die Beseitigung von (potentiell) vorhandenen Biotoptypen ermöglicht. Sie gehen damit vollständig als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere verloren. Betroffen sind hiervon folgende Biotoptypen:

- Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)
- Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HE)
- Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS)

Eine erhebliche Beeinträchtigung der darüber hinaus im Plangebiet (potentiell) vorkommenden Biotoptypen ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 hingegen nicht, da entweder die für die Biotope relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 11 in den Bebauungsplan Nr. 30 übernommen werden oder überwiegend eine Festsetzung der derzeitigen Nutzung vorgenommen wird (Biotoptypen Weg und Gewerbegebiet im bisher unbeplanten Bereich). Lediglich das Maß der baulichen Nutzung im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Gewerbegebiete ändert sich, hierdurch ergeben sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Biotoptyps Gewerbegebiet. Zudem wird die im unbeplanten Bereich gelegene Ackerfläche nicht entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung sondern als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Da es sich hier jedoch um einen Biotoptyp mit einer geringen bis allgemeinen Bedeutung für Natur und Landschaft handelt, ist der Lebensraumverlust nicht als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen.

Die beschriebene Festsetzung führt, im Gegenteil, zu einer Aufwertung des vorhandenen Biotops.

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 hervorgerufenen erheblichen Beeinträchtigungen der oben genannten Biotoptypen werden im Folgenden detailliert erläutert:

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 (textliche Festsetzung Nr. 4))

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 (vgl. Abb. 5) wird lediglich teilweise in den Bebauungsplan Nr. 30 übernommen. Die Fläche umfasst insgesamt 2.760 m². 340 m² werden im Bebauungsplan Nr. 30 weiterhin als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die übrigen Bereiche der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Fläche sind im Bebauungsplan Nr. 30 hingegen als Gewerbegebiet festgesetzt. Mit Bescheid vom 21.01.2011 wurde jedoch bereits eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 in folgendem Umfang vom Landkreis Rotenburg (Wümme) erteilt: „Überbauung des im Bebauungsplan an der nördlichen Grenze des Gebietes dargestellten 20 m breiten Pflanzstreifens“. Die Befreiung umfasst die Bedingung, dass ein entsprechender Pflanzstreifen unverzüglich von der Gemeinde Heeslingen oder der Samtgemeinde Zeven an der Nordgrenze der nördlich des Plangebietes im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen anzulegen ist. Aufgrund dieser Befreiung ist der Verzicht auf die Übernahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 1 bereits zulässig und die hierdurch gegebene Beeinträchtigung bereits kompensiert. Daher werden durch den Verzicht der Übernahme der Fläche in den Bebauungsplan Nr. 30 keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 (textliche Festsetzung Nr. 4))

Auf eine Übernahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 in den Bebauungsplan Nr. 30 wird ebenfalls verzichtet. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat in der Vergangenheit bereits einem Verzicht auf die Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 11 vorgeschriebenen Bepflanzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 zugestimmt, sofern westlich des landwirtschaftlichen Weges, im Bereich der Ackerfläche nördlich des dort vorhandenen Blockheizkraftwerks, eine 14 m breite Bepflanzung mit den Gehölzarten *Qercus petraea* (Traubeneiche), *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) vorgenommen wird. Aus diesem Grund ist der Verzicht auf die Übernahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 2 bereits zulässig. Die geforderte 14 m breite Bepflanzung wurde jedoch bisher nicht umgesetzt.

Die Fläche für die geforderte Bepflanzung wird allerdings im Bebauungsplan Nr. 30 als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Somit ist eine Durchführung der geforderten Bepflanzung auch bauleitplanerisch manifestiert und damit eine ausreichende Kompensation sichergestellt. Durch den Verzicht auf die Übernahme der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Fläche in den Bebauungsplan Nr. 30 werden keine zusätzlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 3 (textliche Festsetzung Nr. 4))

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 3 wird ebenfalls nicht in den Bebauungsplan Nr. 11 übernommen. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung, da der potentiell vorhandene Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Der Fläche kommt zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 4 (textliche Festsetzung Nr. 4))

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 4 wird ebenfalls nicht in den Bebauungsplan Nr. 11 übernommen. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung, da der potentiell vorhandene Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren geht. Der Fläche kommt zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Einzelbaum des Siedlungsbereiches (Anpflanzen von 1 Baum / 500 m² (textliche Festsetzung Nr. 5))

Auf die Festsetzung der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird im Bebauungsplan Nr. 30 verzichtet. Aufgrund des Verlustes der potentiell vorhandenen 156 Bäume ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere gegeben.

Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (Grenzbepflanzung in 2,5 m Breite (textliche Festsetzung Nr. 6))

Die textliche Festsetzung zur Grenzbepflanzung wird ebenfalls nicht übernommen. Hierdurch ergibt sich aufgrund des Lebensraumverlustes eine erhebliche Beeinträchtigung. Bei einer Berücksichtigung aller potentiell zu bepflanzender Grenzen (vgl. Abb. 5) ergibt sich eine Größe von 1.060 m² des beeinträchtigten Biotoptyps Siedlungsgehölz. Den betroffenen Flächen kommt zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

Sonstiges naturfernes Staugewässer (Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Regenrückhaltebecken))

Da im Zuge der Planung des neuen Logistikzentrums ein neues Entwässerungskonzept für das Plangebiet entwickelt wurde, ist das vorhandene Regenrückhaltebecken nicht länger erforderlich. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken ist daher im Bebauungsplan Nr. 30 als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund des Lebensraumverlustes ist die Überplanung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen. Der Fläche kommt zukünftig lediglich eine geringe Bedeutung zu.

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

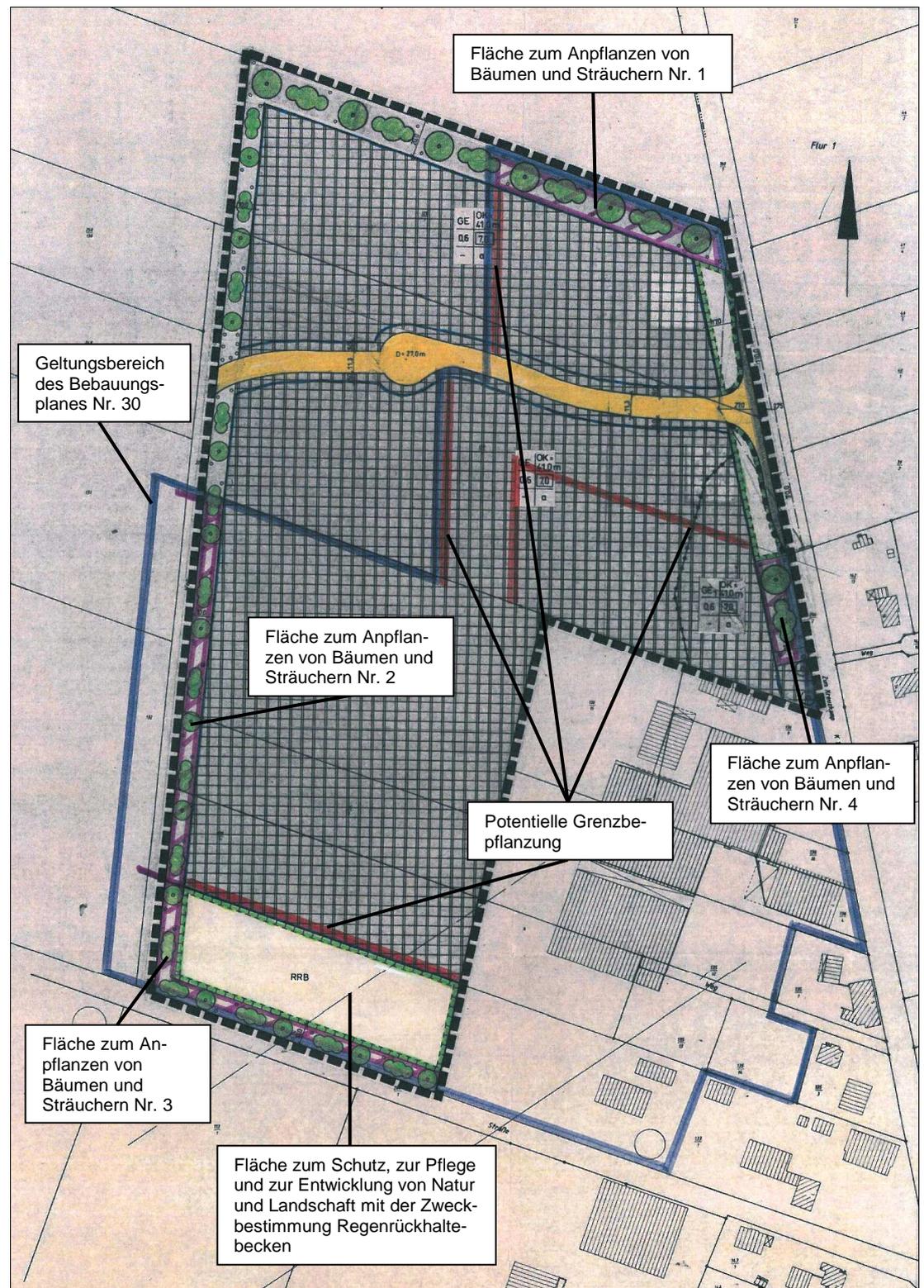


Abb. 5: Lage der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die nicht in den Bebauungsplan Nr. 11 übernommen werden; Lage der potentiellen Grenzbe-pflanzung

Besonderer Artenschutz

Durch die Überplanung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken wird die Beseitigung des vorhandenen Beckens ermöglicht und somit die Zerstörung der Lebensstätte der Grünfrösche zulässig. Die ökologische Funktion des Gewässers wird jedoch im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, da im Zuge des derzeit stattfindenden Baus des Logistikzentrums ein neues, naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken südwestlich des Plangebietes angelegt wird. Ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist somit infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 nicht gegeben. Um darüber hinaus eine Einhaltung der Verbotsbestimmung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BNatSchG zu gewährleisten, ist bei zukünftigen Baugenehmigungen, die eine weitere Inanspruchnahme des bestehenden Regenrückhaltebeckens ermöglichen, eine ökologische Baubegleitung durch Fachleute vorzuschreiben.

11.5.3.3 Boden

Aufgrund der folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 werden zusätzliche Bodenversiegelungen ermöglicht (vgl. Anhang 2):

- Wegfall der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 3 und Nr. 4 zugunsten einer Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 1,0, wenn diese Flächen mit Schotter, Rasengittersteine oder vergleichbaren Materialien befestigt werden.
- Wegfall der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken zugunsten einer Festsetzung als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 1,0, wenn diese Flächen wasser-durchlässig befestigt werden. Zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich hierdurch lediglich in einem Bereich, der etwa 30 % der Fläche ausmacht, da die verbleibenden 70 % von den Böden des Rückhaltebeckens eingenommen werden, für die bereits eine erhebliche Überprägung anzunehmen ist.
- Überschreitung der zulässigen Grundfläche innerhalb der bereits festgesetzten Gewerbegebiete durch mit Schotter, Rasengittersteine oder vergleichbaren Materialien befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.
- Verzicht auf die Übernahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Anpflanzung der Einzelbäume.
- Verzicht auf die Übernahme der textlichen Festsetzung Nr. 6 zur Grenzbepflanzung.

Es ist davon auszugehen, dass die zukünftig zusätzlich versiegelbaren Flächen durch Abfuhr des Oberbodens sowie durch Bodenaustausch, -verdichtung und -versiegelung in ihrem natürlichen Gefüge und ihrer Belebtheit erheblich beeinträchtigt werden. Lediglich für die Bodenstandorte im Bereich des bestehenden Regenrückhaltebeckens (etwa 70 % der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) ist aufgrund der bereits gegebenen Überprägung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.

Bei allen neu zu versiegelnden oder zu befestigenden Böden ist zudem, auch wenn die Versiegelung bzw. Befestigung wasserdurchlässig ausgeführt wird, mit einem Verlust bestimmter Bodenfunktionen sowie einer im Weiteren degenerativen Bodenentwicklung zu rechnen.

⇒ 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 Bedeutung erhalten bleibt.

11.5.3.4 Wasser

Oberflächengewässer

⇒ Durch die geplante Anlage eines neuen Regenrückhaltebeckens südwestlich des Plangebietes wird ein naturnah strukturiertes Gewässer neu geschaffen sowie weiterhin eine ausreichende Entwässerung des Plangebietes sichergestellt. Zusätzliche, über die Funktion als Biotoptyp hinausgehende erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächengewässer durch den Verzicht auf die Übernahme der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken können in Bezug auf das Schutzgut Wasser aus diesem Grund nicht erkannt werden.

Grundwasser

Mit Umsetzung des durch die Bauleitplanung ermöglichten Bauvorhaben kommt es zu zusätzlichen Versiegelung und Befestigungen von Boden. Üblicherweise gehen hiermit eine Verminderung der Grundwasserbildungs- sowie Filterfähigkeit einher. Da die zusätzlich zulässigen Befestigungen mit Schotter, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien ausgeführt wird und somit weiterhin eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser – zumindest teilweise - über die belebte Bodenzone möglich ist, sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser nicht zu erkennen.

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

11.5.3.5 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 im Vergleich zu den bereits versiegelbaren Flächen um kleinflächige Bereiche handelt, deren Versiegelung zusätzlich 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 geringe Bedeutung zu.

11.5.3.6 Landschaftsbild

Infolge die vorliegende Planung ändert sich das Ortsbild des Plangebietes lediglich geringfügig durch die Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, durch den Verzicht auf die Festsetzung der Maßnahmen zur inneren Durchgrünung sowie durch die Erweiterungen der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Gewerbegebiete. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild ergeben sich hierdurch innerhalb des Plangebietes jedoch nicht.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 wird zudem auch weiterhin eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes zu freien Landschaft im Westen sowie zur Kreisstraße hin sichergestellt. Zur freien Landschaft im Norden des Plangebietes hin ist eine effektive Eingrünung mittels der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche nördlich des Plangebietes gewährleistet. In Richtung Süden wird eine ausreichende Eingrünung durch die Gehölze im Bereich des hier geplanten neuen, naturnahen Regenrückhaltebeckens erreicht.

Aufgrund der geplanten 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.

11.5.3.7 Biologische Vielfalt

Wie in den vorhergehenden Kapiteln beschrieben, kommt es zu Umstrukturierungen des Plangebietes und damit auch zu Änderungen der potentiell vorhandenen Biotoptypen.

Da die potentiell vorkommenden Biotoptypen mit einer allgemeinen Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere im Plangebiet sowie benachbart weiterhin auftreten und mit dem Vorkommen besonders störepfindlicher 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.

11.5.4 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 | 3 | 3 |
| Pflanzen und Tiere | Gewerbegebiet (OGG) | I | I |
| | Straße (OVS) | I | I |
| | Acker (A) | II | III |
| | Weg (OVW) | I | I |
| | Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE) | III | III/I |
| | Einzelbaum des Siedlungsbereiches (HE) | 156 Bäume im GE, mehrere Bäume im Bereich der Fläche für Maßnahmen | mehrere Bäume im Bereich der Fläche für Maßnahmen |
| | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) | III | III |
| | Sonstiges naturfernes Staugewässer (SXS) | III | I |
| Boden | versiegelbare Flächen / Fläche des vorhandenen Regenrückhaltebeckens | 1 | 1 |
| | zukünftig zusätzlich versiegelbare Flächen | 2 | 1 |
| | verbleibender Geltungsbereich | 2 | 2 |
| Wasser: Grundwasser | Gesamtgebiet | 1 | 1 |
| Luft/Klima | Gesamtgebiet | 1 | 1 |
| 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.

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

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

11.5.5 Eingriffsbilanz

Die Entscheidung hinsichtlich der Kompensationserheblichkeit einer „Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“¹¹ 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.

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

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, sind von zehn betrachteten Schutzgütern zwei von kompensationserheblichen Beeinträchtigungen betroffen. Dies sind:

- Pflanzen und Tiere
- Boden

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Die Kompensationsbilanzierung ist Anhang II zu entnehmen.

⇒ Der Kompensationsflächenbedarf für die im Zusammenhang mit der hier behandelten Bauleitplanung entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen an den Schutzgütern von Natur und Landschaft beträgt insgesamt **26.236 m²**. Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Logistikzentrums geschaffen. Daher beinhaltet der errechnete Kompensationsbedarf auch den Bedarf von 2.200 m², der im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für das neue Logistikzentrum zur Kompensation der infolge des Bauvorhabens zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen festgelegt wurde.

11.6 Kompensationsmaßnahmen

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

Anlage eines Siedlungsgehölzes

Um die erheblichen Beeinträchtigungen am Schutzgut Pflanzen und Tiere teilweise zu kompensieren, wird die südlich des Blockheizkraftwerkes festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher mit einer Größe 785 m² herangezogen.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 ist die Fläche vom Eigentümer in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern der Arten *Qercus petraea* (Traubeneiche), *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) zu bepflanzen. Sofern verfügbar sind gebietsheimische Arten zu verwenden. Entwicklungsziel ist ein Siedlungsgehölz. Den textlichen Festsetzungen sind weitere Details der Maßnahme zu entnehmen.

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.

Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit angrenzender Gehölzpflanzung

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere (Kompensationsbedarf 25.451 m²) wird eine sich im Eigentum der Firma A 1 Immobilien GmbH & Co. befindliche Fläche herangezogen, die sich nordwestlich des Plangebietes in etwa 2,5 km Entfernung befindet. Auf der Fläche wurden bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbepark Bockel, Teil III" der Gemeinde Gyhum Kompensationsmaßnahmen mit einem Umfang von 45.674 m² durchgeführt. Die Fläche setzt sich aus den Flurstücken 1/2 (Flur 9) und 4/3 (Flur 7) der Gemarkung Heeslingen zusammen: Flurstück 1/2 besitzt eine Größe von 15.710 m², Flurstück 4/3 eine Größe von 55.859 m². Da das Flurstück 4/3 bisher lediglich teilweise für Kompensationsmaßnahmen herangezogen wurde, stehen somit hier noch 25.896 m² für weitere Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Beide Flurstücke wurden vor Durchführung der bestehenden Kompensationsmaßnahmen als Acker genutzt.

Abzüglich des Kompensationsbedarfs von 25.451 m² für den vorliegenden Bebauungsplan, bleibt eine Fläche von 445 m² des Flurstücks 4/3 für die Kompensation anderer Eingriffe übrig. Diese Restfläche wird für die Kompensation der westlichen Zufahrt des Betriebsgrundstücks der Fa. Fricke herangezogen, welche vor dem Bauleitplanverfahren asphaltiert wurde.

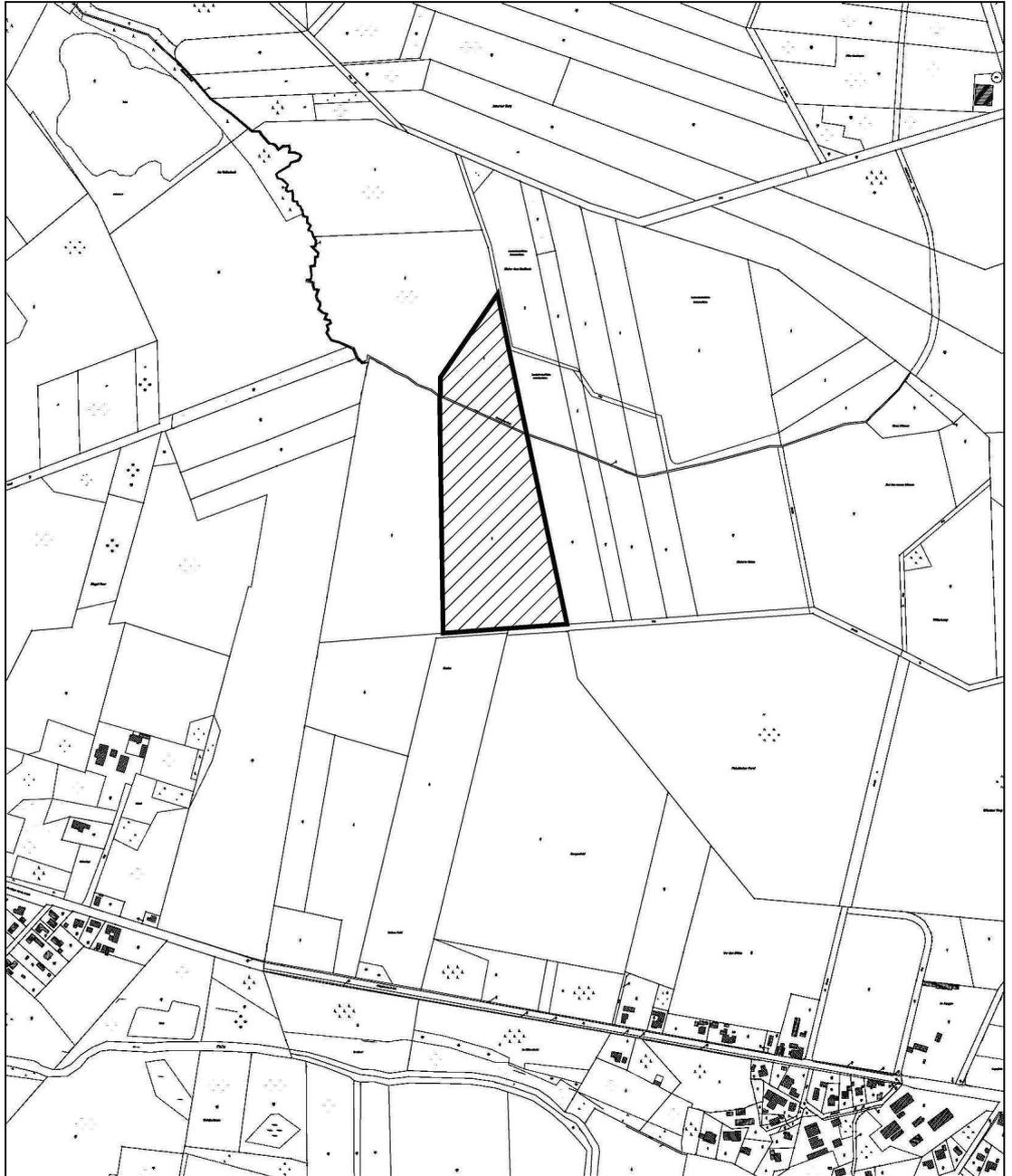


Abb. 6: Lage der Kompensationsfläche

Zwischen den beiden Flurstücken verläuft der, in diesem Abschnitt stark begradigte, Meinstedter Bach. Das Umfeld der Kompensationsfläche wird durch Ackerschläge, ein unmittelbar benachbartes Erlenwäldchen sowie den Staatsforst Harsefeld bestimmt, der sich in einem Abstand von wenigstens etwa 180 m südöstlich der Kompensationsfläche befindet.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Gyhum wurden im Bereich der Fläche die folgenden Kompensationsmaßnahmen vorgeschrieben:

„Die im Rahmen der Kompensation [für den Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Gyhum] nachzuweisenden 9.825 m² Aufforstung sollen auf dem kleineren Flurstück 1/2, im Anschluss an dessen nördliche Flurstücksgrenzen durchgeführt werden. (...)

Die Aufforstung ist nach Durchführung einer forstlichen Standorterkundung (Bodeneinschlag) mit standortgerechten, heimischen und regionaltypischen Laubgehölzen inklusive eines

strauchbetonten Waldrandes anzulegen. Weiterhin ist die Aufforstung in der ersten 5-8 Jahren mit einem Kaninchen und rehwildsicheren Drahtgeflecht von mindestens 160 cm Höhe zu schützen. Nach Ablauf dieser Frist und wenn ein Wildschutzzaun nicht mehr benötigt wird, ist der Zaun abzubauen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Es wird empfohlen den fachlichen Rat des zuständigen Forstamtes der Landwirtschaftskammer: der Revierförsterei Zeven (Ansprechpartner Herr Fürst) einzuholen.

Auf der verbleibenden Fläche des Flurstückes 1/2, südlich der Aufforstung und nördlich des Meinstedter Baches, soll sich durch freie Sukzession ein Waldstandort entwickeln. Die hierfür vorgesehene Fläche beträgt 5.742 m².

Sollten sich in den ersten 10 Jahren nach Stilllegung der Fläche durch Aufkommen von „problematischen“ Samen- bzw. Wurzelunkräutern (z. B. Ackerkratzdistel) nachteilige Auswirkungen auf benachbarte, landwirtschaftliche Flächen ergeben, ist jährlich ein Schnitt der Sukzessionsfläche zulässig. Im letztgenannten Fall ist das Abräumen des Mahdgutes (zwecks Aushagerung) zu empfehlen.

Ebenfalls der freien Sukzession überlassen werden soll ein 5 m breiter und 763 m² umfassender Streifen entlang des Meinstedter Baches. Südlich des Meinstedter Baches gelegen handelt es sich hier um das Flurstück 4/3. Wie bereits mit dem Begriff Sukzession ausgedrückt, darf der Streifen nicht genutzt werden und ist einer ungestörten Nutzung zu überlassen. Langfristig ist damit zu rechnen, dass sich in diesem Bereich (über das Zwischenstadium Hochstaudenflur) ein gewässerbegleitender Gehölzsaum unter Vorherrschaft der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) entwickeln wird.

Südlich der zuvor beschriebenen Sukzessionsfläche soll auf 29.394 m² des Flurstückes 4/3 ein artenreiches, mesophiles Grünland begründet und dauerhaft erhalten werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- In der auf den Beginn von Erschließungsmaßnahmen folgenden Vegetationszeit ist die Fläche mit der „Standardmischung G I“¹² der Landwirtschaftskammer Hannover anzusäen. Auf eine Düngung ist hierbei vollständig zu verzichten.
- In Abhängigkeit vom Aufwuchs ist die Fläche zwecks Aushagerung, im ersten Jahr bzw. in den ersten beiden Jahren mit drei Mahden pro Jahr zu pflegen, danach mit (maximal) zwei Mahden pro Jahr. Die erste Mahd eines jeden Jahres darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Alternativ zu einer Mähnutzung ist die Beweidung mit bis zu zwei Rindern oder Pferden pro Hektar – berechnet werden nur grasfressende Tiere ¹³ - möglich. Eine Zufütterung ist nicht zulässig. Die Beweidung kann auch als Nachweide mit den angegebenen Tierzahlen erfolgen. Sollte die Fläche mit Pferden beweidet werden, ist wenigstens einmal jährlich der Kot abzusammeln und von der Fläche zu entfernen.
- Auf der gesamten Fläche ist dauerhaft auf Düngung sowie den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln zu verzichten. Sollte die Gabe von Dünger als Erhaltungsdüngung notwendig werden, so sind die Gaben mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), abzustimmen: Ansprechpartnerin ist Frau Vogt. Maßnahmen zur Bodenbearbeitung, wie z. B. Walzen oder Schleppen sind in der Zeit vom 01. März bis 15. Juni nicht zulässig.
- Die Nutzungsgrenzen des Grünlandes sind mittels Eichenspaltpfählen dauerhaft zu sichern. Die Pfähle sind in Abständen von 5 - 10 m zueinander zu setzen.

¹² kleehaltige Mischung für frische bis mäßig feuchte Standorte mit mittlerer bis extensiver Bewirtschaftung bei vorwiegender Mähnutzung

¹³ milchsäugende Fohlen und Kälber sind frei

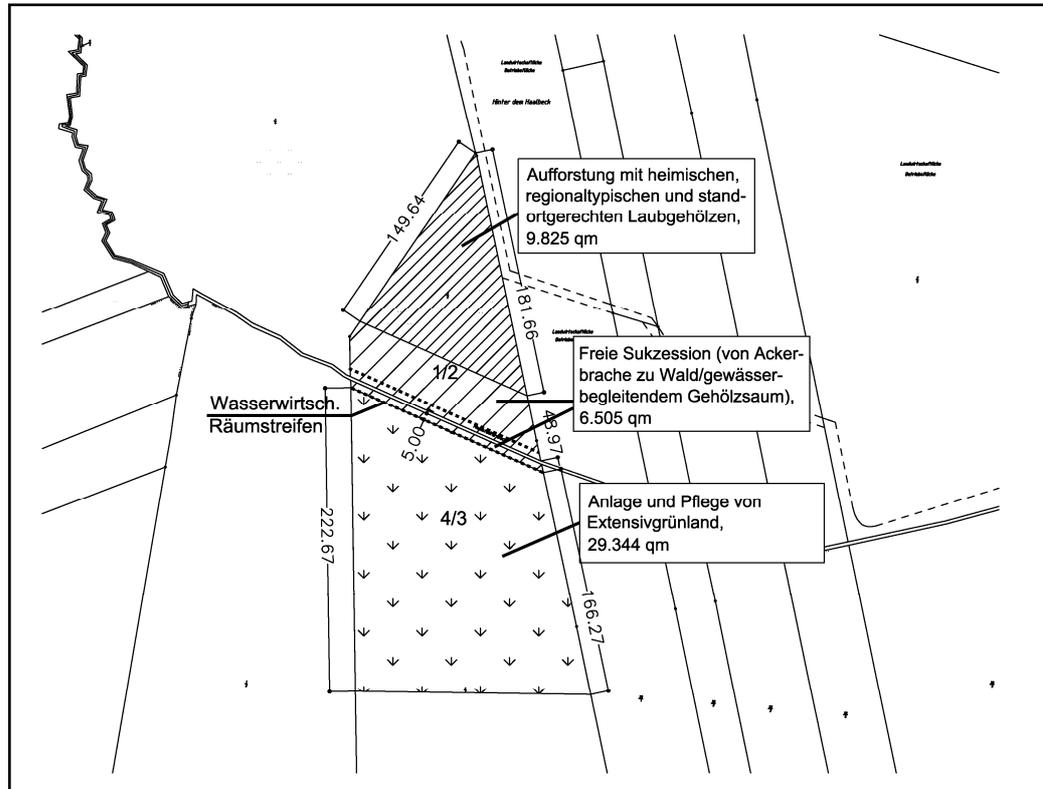


Abb. 7: Bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Flurstücke 1/2 und 4/3

Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der A 1 Immobilien GmbH & Co., die zur Firmengruppe Fricke zählt. Diese hat im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Logistikzentrum ihr Einverständnis dazu erklärt, dass innerhalb des bisher nicht für Kompensationsmaßnahmen genutzten Bereichs der Kompensationsfläche weitere Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Die Verortung der im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ist Abb. 8 zu entnehmen. Zur Sicherung der Maßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geschlossen sowie eine Baulast eingetragen.

Vorgesehen ist die Anlage einer Gehölzpflanzung mit einer Größe von 8.090 m² sowie einer Sukzessionsfläche mit einer Größe von 17.361 m². Die Gehölzpflanzung ist entsprechend der Vorgaben für die bereits durchgeführte Aufforstung im Norden der Kompensationsfläche spätestens in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durch den Vorhabenträger durchzuführen. Sie dient in erster Linie der Kompensation der erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere.

Die Gehölzpflanzung wird bereits nach einer kurzen Entwicklungszeit zahlreichen Pflanzen und Tieren einen geeigneten Lebensraum bieten. Zudem wird sie sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild auswirken.

Zur Deckung des verbleibenden Bedarfs von 17.361 m² ist eine entsprechend große Fläche gemäß den oben aufgeführten Anforderungen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Langfristig ist damit zu rechnen, dass sich in diesem Bereich (über das Zwischenstadium Hochstaudenflur) ein Eichen-Buchenwald (potentiell natürliche Vegetation) entwickeln wird.

Durch die Maßnahme wird die Fläche langfristig aus der Nutzung genommen. Hierdurch ergibt sich für den Boden die Möglichkeit einer ungestörten Entwicklung, da eine Nutzung als

Acker zukünftig nicht mehr möglich ist. Aufgrund des sich mit der Zeit entwickelnden Gehölzbestandes wird die Flächen zukünftig vielen Tierarten ein attraktives Nahrungs-, Ruhe- und Fortpflanzungshabitat bieten. Zudem wird sich die Maßnahme positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild auswirken.

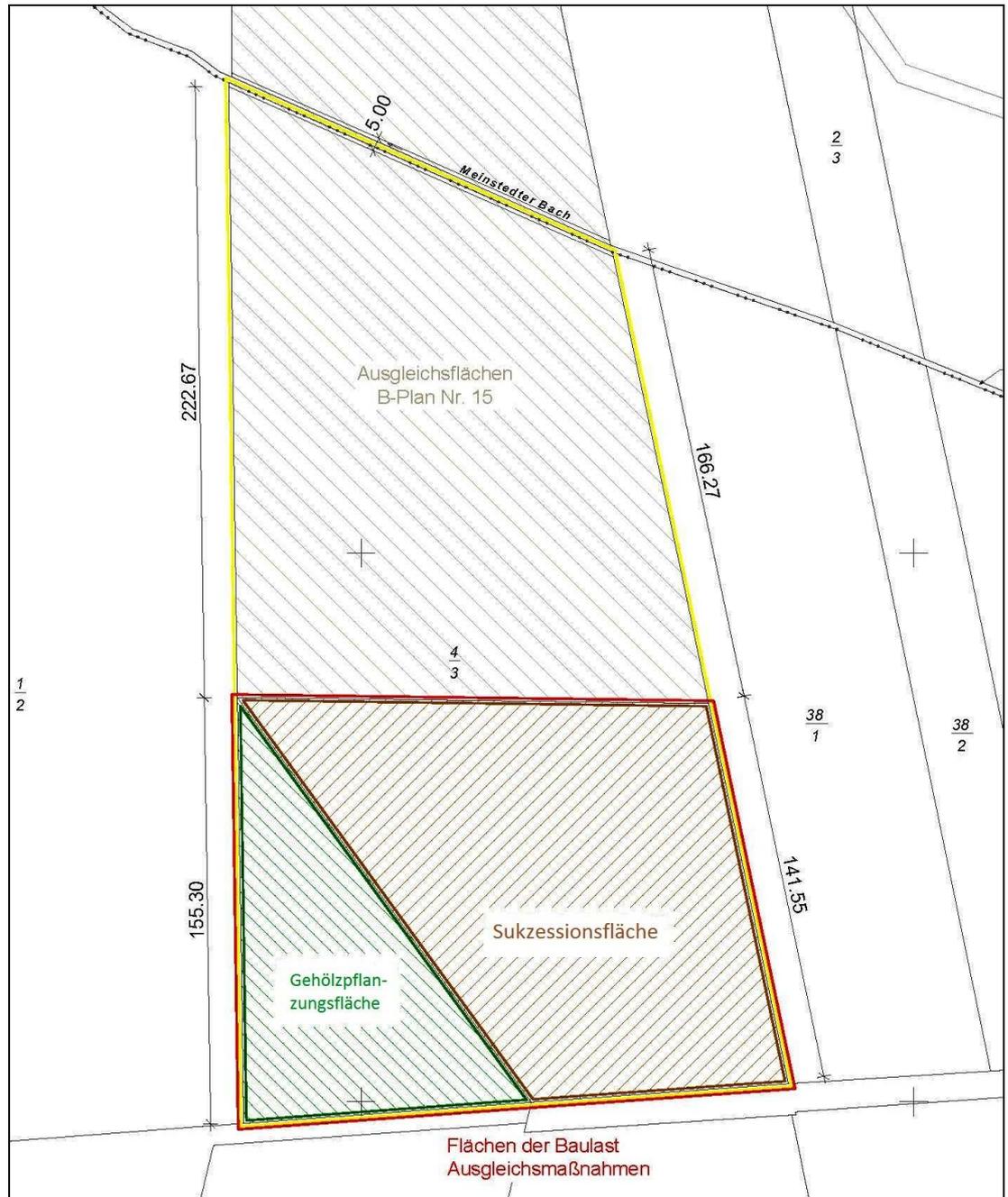


Abb. 8: Verortung der Kompensationsmaßnahmen

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

11.7 **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 Bau des Logistikzentrums nicht fortgesetzt werde. Zudem würden die Bepflanzung einiger der im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nicht umgesetzt werden, da die Bereiche teilweise bereits anderweitig genutzt werden. Eine Kompensation dieser Pflanzflächen wäre jedoch nicht gegeben. Bei einem Verzicht auf die Planung wäre weiterhin von einer ähnlichen Biotoptypenzusammensetzung auszugehen, wie sie sich derzeit im Plangebiet findet. Aus den genannten Gründen kommt ein Verzicht auf die Planung nicht in Frage.

Für den konkret gewählten Standort spricht die bereits bestehende Nutzung des Plangebietes als langjähriger Betriebsstandort und die, bezogen auf die Betriebsgeräusche, unproblematische Immissionssituation. Zudem wird auf Flächen mit einer geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft zurückgegriffen, die überwiegend bereits gewerblich genutzt werden und sich im Eigentum des Vorhabenträgers befinden.

11.8 **Zusätzliche Angaben**

11.8.1 **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 und das Grundwasser wurden die Angaben der digitalen Bodenkarte Niedersachsen (1 : 50.000) zu Grunde gelegt. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation wurde auf die gutachterliche Stellungnahme zur Potentialerfassung Baumhöhlen / Fledermäuse und Vogelbruten der IfÖNN GmbH zurückgegriffen.

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).

Außerdem wurde ein Schallgutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse in die Festsetzung von Emissionskontingenten mündeten (siehe Anhang I).

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

Die Überwachung der Plan-Umsetzung in Bezug auf erhebliche Umweltauswirkungen (entsprechend den Anforderungen nach § 4c BauGB) erfolgt durch die Gemeinde Heeslingen.

Zu diesem Zweck wird zwei Jahre nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans eine Geländebegehung durch zuständige Behördenvertreter der Gemeinde vorgenommen.

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.

Im Weiteren wird in Bezug auf zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbare erhebliche Auswirkungen auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden und deren Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verwiesen.

11.9 Zusammenfassung

Die vorliegende Bauleitplanung behandelt das etwa 12,6 ha umfassenden Betriebsgelände Firma Fricke GmbH in der Ortschaft Heeslingen der Gemeinde Heeslingen.

Der zentrale Anlass der Planung besteht darin, dem ansässigen, für das Wirtschaftsgefüge der Gemeinde bedeutenden Betrieb Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, um eine langfristige Standortsicherung zu gewährleisten. 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 von Boden, Natur und Landschaft beschrieben und hinsichtlich ihrer Kompensationserheblichkeit bewertet werden.

Der Großteil des Plangebietes ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet Zum Kreuzkamp“ bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Es befinden sich jedoch auch Bereich im Plangebiet, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind. Zudem umfasst das Plangebiet bisher unbeplante Bereiche im Innen- und Außenbereich.

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 die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden. In der Summe wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 26.236 m² ermittelt. Während ein Teil dieser Beeinträchtigungen im Geltungsbereich durch die Anlage eines Siedlungsgehölzes auf 785 m² kompensiert werden kann, ist es erforderlich für das verbleibende Kompensationsdefizit von 25.451 m² eine externe Fläche aufzuwerten.

Die für den externen Ausgleich vorgesehene Fläche befindet sich etwa 2,5 km nordwestlich des Plangebietes. Es handelt sich um eine Fläche auf der teilweise bereits im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbepark Bockel, Teil III" der Gemeinde Gyhum Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden. Im Zuge der vorliegenden Planung sind zusätzlich folgende Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Fläche umzusetzen: Anlage einer Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen: 8.090 m², Sukzession mit dem Zielzustand Wald: 17.361 m².

In der Zusammenfassung können mit Durchführung der Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minimierung sowie zum Ausgleich die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung prognostizierten erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Schutzgüter 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 19.09.2011 / 23.01.2012

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
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

.....
(D. Renneke)

Heeslingen, den 25.05.2012

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 01.12.2011 in Form einer Bürgerversammlung statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.11.2011 in Form eines Scoping-Termines.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 20.02.2012 bis 23.03.2012 statt
4. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.02.2012 bis 20.03.2012 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den 25.05.2012

.....
(Klintworth)
Gemeindedirektor

Anhang 1 Schalltechnische Beurteilung (Bonk-Maire-Hopmann, November 2011)

Anhang 2 Kompensationsflächenberechnung (instara, November 2011)