

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"ÖSTLICH KREUZKAMP"

URSCHRIFT

GEMEINDE HEESLINGEN
LANDKREIS ROTENBURG-WÜMME

Inhaltsverzeichnis

1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	4
2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
2.1 Landes- und Regionalplanung	5
2.2 Flächennutzungsplan	6
3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
3.1 Städtebauliche Zielsetzung.....	6
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
3.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	7
3.3 Immissionsschutz.....	7
3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima.....	8
3.5 Verkehr	10
4. VER- UND ENTSORGUNG.....	10
5. BODENORDNUNG.....	11
6. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT.....	11
7. KOSTEN.....	11
8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB	11
8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	12
8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben	12
8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet	13
8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme.....	13
8.3.2 Bestandssituation	14
8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	16
8.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	16
8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	18
8.4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter	19
8.4.4 Wechselwirkungen.....	19
8.4.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)	19
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	19
8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen.....	20

8.5.2	Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	20
8.6	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	21
8.7	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung	21
8.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	22
8.9	Ergebnis der Umweltprüfung	22
8.10	Zusammenfassung	22

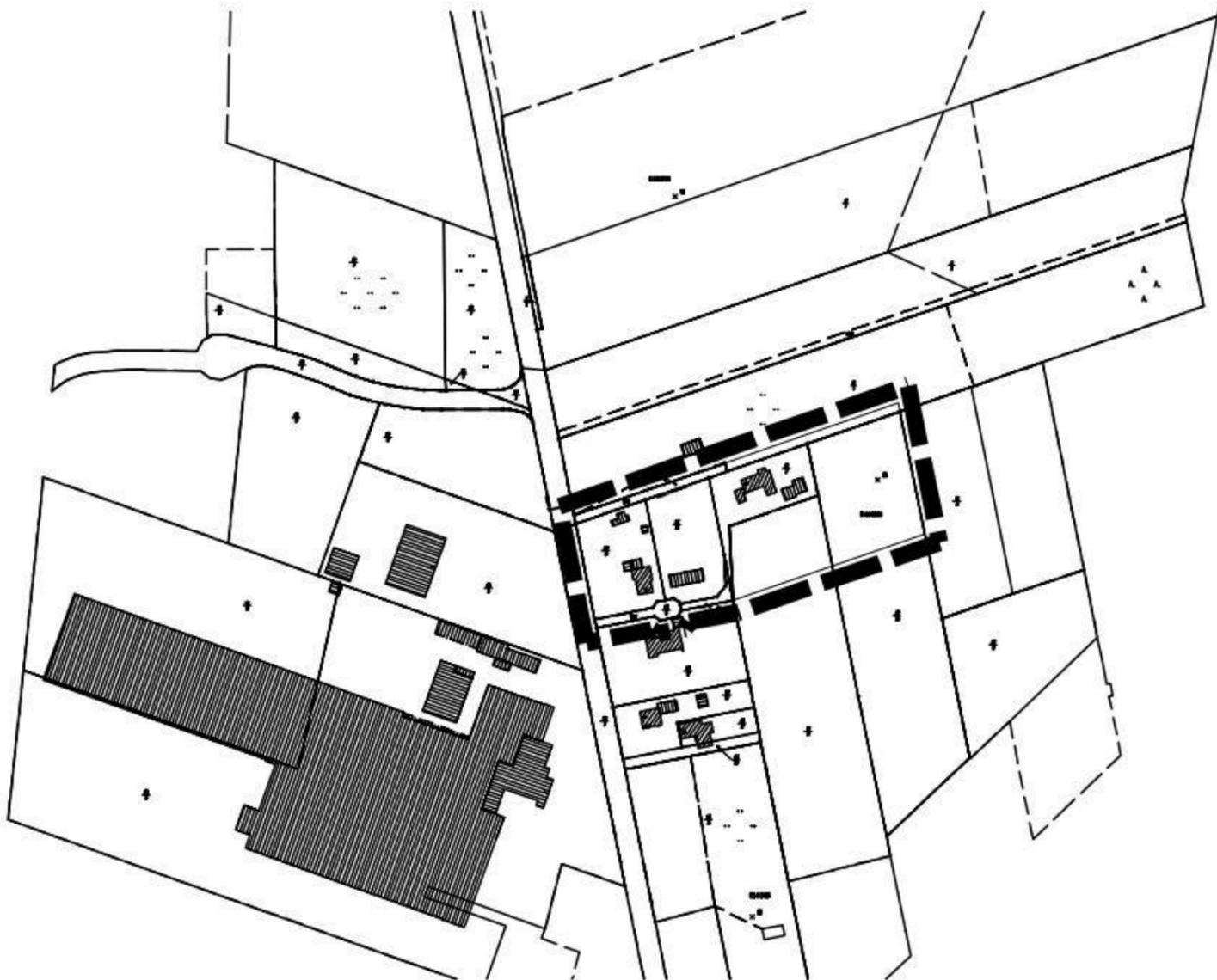
1. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Heeslingen, östlich der Kreisstraße 110 „Zum Kreuzkamp“. (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 142/13, 142/28, 141/2 und 142/27, die Wegeflurstücke 39/3 und 142/15 sowie Teilbereiche der Flurstücke 39/4, 141/3 und 277/140 der Flur 5 der Gemarkung Heeslingen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich



ohne Maßstab

1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ am nördlichen Ortsrand von Heeslingen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Wohnhäuser, Ziergärten, eine Zufahrt und im östlichen Teil Intensivgrünland. Westlich grenzt ein großes Gewerbegebiet an. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Ausstellungsgelände. Nach Süden und Osten werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm

Die Gemeinde Heeslingen liegt im ländlichen Raum. Gemäß dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld geboten, die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft verbessert und deren Wettbewerbsfähigkeit gestärkt, die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt, die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt sowie die Umwelt und die Landschaft erhalten und verbessert werden. Raumstrukturelle Maßnahmen sollen dazu beitragen, geschlechtsspezifische Nachteile abzubauen.

Insbesondere sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Im zeichnerischen Teil des Landes-Raumordnungsprogramms sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen dargestellt worden.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (W.) 2005 ist Heeslingen als Grundzentrum dargestellt. Außerdem wurde der Ort als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherheit und Entwicklung von Wohnstätten“ ausgewiesen.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuan siedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu.

Da sich die Gemeinde Heeslingen in einem relativ strukturschwachen Raum befindet, der weder von einer günstigen Nähe zu Großstädten mit Industrieschwerpunkten oder z.T. mit einer Lage direkt an der Autobahn profitieren kann, ist es für die Gemeinde vorrangiges Ziel, ausreichend Arbeitsplätze in der gewerblichen Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Insgesamt entspricht die beabsichtigte Ausweisung eines Mischgebiets den Zielen des Landes- und des Regionalen Raumordnungsprogramms.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche dar. Mit der zukünftigen Darstellung eines Mischgebietes sind die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

3.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der Umgebung des Plangebietes wird westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das dort ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen. Dabei sollen die Betriebsabläufe grundlegend neu geordnet werden. Dazu werden in diesem Bereich primär die Produktionsbereiche untergebracht, während nachgeordnete Nutzungen wie z.B. die Verwaltung in das Plangebiet verlagert werden sollen. Hier sind Betriebswohnungen, z.T. mit Hobbytierhaltung und ein Reitplatz bereits vorhanden. Es ist Ziel der Gemeinde, u.a. hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Weiterhin soll auf den unbebauten Grundstücken die Möglichkeit geschaffen werden, örtliche Gewerbebetriebe anzusiedeln, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hierzu eignet sich die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

In der Umgebung des Plangebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen und ein Sondergebiet „Ausstellungsfläche“ dargestellt. Der Bereich ist Teil einer Entwicklungsplanung, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet und dann in den Gremien vorgestellt und beraten wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist evtl. vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung ebenfalls als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Plangebiet ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze sowie eine offene Bauweise festgesetzt, um die geplante Nutzung verwirklichen zu können.

Eine offene Bauweise wird gewählt, um die im Gebiet vorhandene Wohnbebauung zu berücksichtigen und mit den Gewerbegebäuden eine aufgelockerte Bebauung zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 darf durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen nicht überschritten werden, um die Ortsrandlage des Plangebietes zu berücksichtigen und die aufgelockerte Bebauung der Umgebung fortzusetzen.

Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung und Dienstleistungsbetriebe sind in unmittelbarer Nachbarschaft keine immissionsträchtigen Betriebe zulässig. Um dies zu verdeutlichen, sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zulässig.

Weiterhin sind im Mischgebiet Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, eine möglichst große Nutzungsvielfalt des Plangebietes zu sichern und den Bereich auch für das Wohnen interessant zu halten. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dies zu einer Strukturveränderung der angrenzenden Wohngebiete führen kann. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie im Plangebiet ausgeschlossen.

3.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie ausreichenden Raum für die Unterbringung der vorhandenen und zukünftigen baulichen Anlagen bieten. Zu der festgesetzten Pflanzfläche am östlichen Plangebietsrand wird ein Abstand von 3,00 m eingehalten, um die Bäume und Sträucher zu schonen.

3.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Östlich des Mischgebietes wird das Plangebiet durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Hierfür enthält der Bebauungsplan am Rand des Plangebietes entsprechende Flächenfestsetzungen. Details der Pflanzmaßnahmen werden durch die textliche Festsetzung Nr. 3 geregelt.

Bezüglich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird auch auf Punkt 3.4 „Belange von Natur und Landschaft“ der Begründung verwiesen.

3.3 Immissionsschutz

Durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen vorhanden. Durch die zulässige Nutzung im Mischgebiet sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mehr Fahrzeugverkehr als bisher zu erwarten, zumal die Erschließung über private Wege erfolgt. Durch den Ausschluss

von lärmintensiven Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen, s.o.) wird ein potenziell zusätzlicher Verkehr im Plangebiet vermieden.

3.4 Belange von Natur, Landschaft und Klima

Das Plangebiet ist weitestgehend durch bauliche Anlagen mit dazugehörigen Ziergärten überprägt. Eine Baumreihe im Norden aus mittelalten Laubgehölzen verdeckt teilweise die vorhandene Bebauung zur freien Landschaft. Nach Norden grenzt eine kleine Weidefläche an das Plangebiet. Östlich wird das Grünland ebenfalls intensiv bewirtschaftet. Nach Süden grenzt eine Pferdeweide an. Im Westen befindet sich ein großes Gewerbegebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Versiegelung und Überbauung innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Der Ausgleich erfolgt durch eine Anpflanzung nach Osten innerhalb des Plangebietes und durch eine externe Ausgleichsfläche. Auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben sich aufgrund der vorhandenen Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Anpflanzung einer Baum-Strauch-Hecke

Innerhalb der 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dreireihige Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 = 2 jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 – 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand 1,25m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3-4 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss mit einem temporären Wildschutzzaun 5-7 Jahre lang einzuzäunen. Die Einzäunung ist anschließend zu entfernen, damit die Hecke eine Verbindungsfunktion zur angrenzenden Landschaft wahrnehmen kann.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch den Grundstückseigentümer in der Pflanzperiode 2012/2013. Die Anpflanzungen sind vom Grundstückseigentümer

dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10% sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Wasser werden auf dem Flurstück 39/37 der Flur 2 in der Gemarkung Boitzen ausgeglichen. Die Durchführung erfolgt durch den Grundstückseigentümer ab dem Frühjahr 2013 und ist durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Ausgleichsfläche ist aus der Anlage 2 der Begründung ersichtlich.

Das Intensivgrünland wird aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und extensiv bewirtschaftet. Ziel ist es, dass sich durch eine extensive Pflege die Bodeneigenschaften regenerieren und das Artenspektrum auf dem Grünland und im Uferbereich des Knüllbaches erhöht. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt erst in der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes. Am Gewässerrand des Knüllbaches soll sich durch einen 5 m breiten Uferrandstreifen eine Gras- und Hochstaudenflur entwickeln.

Bewirtschaftungsauflagen:

1. Die in der Anlage 2 dargestellte Nutzfläche darf ausschließlich als Grünland bewirtschaftet werden.
2. Die Nutzfläche darf erst ab dem 15. Juni jedes Jahres gemäht und als zweischürige Mähwiese bewirtschaftet werden.
3. Zum Schutze der Tierwelt darf beim ersten Schnitt nur von einer Seite aus oder von innen nach außen gemäht werden.
4. Das Mähgut ist vollständig abzufahren und muss für den Fall einer Nichtverwertung ordnungsgemäß entsorgt werden.
5. Das Grünland darf nicht ungenutzt liegen bleiben. Liegen Umstände vor, die eine Nutzung unmöglich machen, so ist die Naturschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.
6. Ein Ausmähen der Nutzflächen zur Grünlandpflege ist nach dem 01.09. eines jeden Jahres gestattet. Kleinere Mengen des dabei anfallenden Mähgutes können liegen bleiben. Größere Mengen sind abzufahren und ordnungsgemäß zu entsorgen.
7. Walzen, Schleppen oder sonstige Maßnahmen zur Grünlandpflege sind nur bis zum 20.03. und nach dem 15.06. eines jeden Jahres gestattet.
8. Umbruch und/oder Fräsen mit Neuansaat, Schlitzeinsaat sowie sonstige Bodenbearbeitungsmaßnahmen sind nicht gestattet. Zulässig bleibt die Nachsaat als Übersaat ab dem 15.06. eines jeden Jahres.
9. Die Oberflächengestalt des Bodens (Bodenrelief) darf nicht verändert werden. Zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen dürfen nicht durchgeführt werden.
10. Eine Beregnung der Nutzflächen ist unzulässig.
11. Eine Entzugsdüngung ist mit mineralischen Düngestoffen mit 50kg N, 20kg P pro Jahr und ha bis zum 20.03 und nach dem 15.06. gestattet.
12. Silage- und Futtermieten dürfen nicht angelegt werden.

13. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zugelassen. Bei extremem Befall kann nach vorheriger Abstimmung mit dem Amt für Naturschutz und Landschaftspflege eine Tipula-Bekämpfung durchgeführt werden.
14. Bei der Flächennutzung ist entlang des Fließgewässers Knüllbach ein Schutzstreifen von 5m Breite - gemessen ab Böschungskante - von der Nutzung auszunehmen. Er ist der ungestörten natürlichen Entwicklung vorbehalten, jedoch weitgehend von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Standortgerechte Einzelbäume können erhalten bleiben. Pflegemaßnahmen des Boden- und Wasserverbandes zur Sicherung des Gewässers sind zulässig.
15. Eine Änderung der Nutzungstermine ist nur in begründeten Fällen und nur ausnahmsweise möglich, wenn die Unbedenklichkeit durch vorherige Abstimmung (auch telefonisch) mit der Unteren Naturschutzbehörde festgestellt wurde.
16. Sofern die Entwicklung der Pflanzen- oder Tierwelt nicht den laut Umweltbericht gewollten Verlauf nimmt oder die Ansiedlung von streng geschützten Tierarten dies erforderlich macht, können Bewirtschaftungsauflagen geändert werden.

3.5 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Zum Kreuzkamp“ (K 110) und über zwei davon abzweigende private Stichwege. Der südliche Erschließungsweg ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

4. VER- UND ENTSORGUNG

• Abwasserbeseitigung

Die *Schmutzwasserbeseitigung* erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Zeven. Ein Teil des Plangebietes ist bereits angeschlossen. Ansonsten erfolgt die Abwasserbeseitigung wie bisher pro individuellem Grundstück.

Die Beseitigung des anfallenden *Oberflächenwassers* der bereits bebauten Grundstücke erfolgt, nach vorheriger Drosselung, über den Regenwasserkanal in der Straße „Zum Kreuzkamp“, der z.Zt. auf Höhe der Hausnr. 14 endet.

Wenn über die bereits vorhandene Bebauung hinaus eine weitere Versiegelung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt, so ist auf dem jeweiligen Grundstück eine Rückhaltung bzw. Versickerung vorzusehen. Im Plangebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt, so dass ausreichend Flächen für eine Rückhaltung bzw. Versickerung zur Verfügung stehen. Zur Verdeutlichung, auch gegenüber den zukünftigen Bauherren, ist festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke auf den Grundstücken zu versickern ist. Dabei ist ggf. je nach Größe der versiegelten Fläche auch eine Rückhaltung vorzunehmen.

Die erforderlichen hydraulischen Nachweise und die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen werden dann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erstellt bzw. beantragt.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE Netz GmbH, die Versorgung mit Erdgas wird von den Stadtwerken Zeven geleistet.

- **Abfallentsorgung**

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme). Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für die Erschließung bzw. Entsorgung keine Veränderungen. Die Müllbehälter können am Abfuhrtag im Seitenraum der Straße „Zum Kreuzkamp“ abgestellt werden, da dort ausreichend Platz vorhanden ist. Ansonsten betrifft die Müllentsorgung auf den privaten Grundstücken die Durchführung des Bebauungsplanes.

5. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. BODENSCHUTZ- UND ABFALLRECHT

Dem Landkreis Rotenburg (Wümme) liegen derzeit keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

Sollten bei der Realisierung des Vorhabens unnatürliche Bodengerüche, Bodenverfärbungen oder die Ablagerung von Abfällen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, Amtshof, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen

7. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Östlich Kreuzkamp“ ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde Heeslingen keine Kosten.

8. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

Die Umweltprüfung wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i und § 1 a BauGB durchgeführt, indem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bereich des Plangebietes ist Teil einer Entwicklungsplanung, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet und dann in den Gremien vorgestellt und beraten wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung ebenfalls als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen. Weiterhin wurde in der Umgebung des Plangebietes westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das dort ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen. Dabei sollen die Betriebsabläufe grundlegend neu geordnet werden. Es soll auf den unbebauten Grundstücken des Plangebietes die Möglichkeit geschaffen werden, örtliche Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Bezüglich der verfolgten städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes wird auch auf Punkt 3.1 der Begründung verwiesen.

8.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben

Für die Erarbeitung des Umweltberichts sind, auf das Vorhaben bezogen, neben den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) folgende Rechtsvorschriften und Fachpläne relevant:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg Wümme (2003).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Über die in §1 BNatSchG allgemein formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinaus ist der 5. Abschnitt des Bundesnaturschutzgesetzes von Bedeutung. In diesem Abschnitt werden Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten geregelt.

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und Biotop der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sowie*
- *die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wild lebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes.*

Für die besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG trifft das Bundesnaturschutzgesetz in § 44 BNatSchG besondere Regelungen. Der Schutz umfasst die wild lebenden Tiere und Pflanzen im o.g. Sinne so-

wie auch die europäischen Vogelarten einschließlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)

Das NAGBNatSchG bezieht sich zum Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope auf das BNatSchG.

Die rechtlichen Grundlagen zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in den §§ 38 (zum allgemeinen Arten-, Lebensstätten- und Biotopschutz), 39 (allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen) und 44 (besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) des BNatSchG festgelegt. Danach ist es verboten, ohne vernünftigen Grund Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu zerstören oder sonst erheblich zu beeinträchtigen oder wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, zu fangen, zu verletzen oder zu töten.

Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte 1: Wichtige Bereiche für Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt teilweise in einem avifaunistisch wertvollen Bereich. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist eingeschränkt bis stark eingeschränkt.

Karte 2: Landschaftserleben (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)

Der Landschaftsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben sind eingeschränkt.

Karte 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Keine Aussagen.

Karte 4: Anforderungen an Nutzungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet hat allgemeine Anforderungen an Siedlung, Industrie, Gewerbe und an die Landwirtschaft. Das Plangebiet befindet sich am Rand eines Bereiches zum Erhalt von großflächig verkehrsarmen, unzerschnittenen Räumen.

8.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet

8.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme

Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung im Jahre 2011 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (NLWKN 2011),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 1997), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der geologischen Wanderkarte des Landkreises Rotenburg (1981),
- Kartenserver LBEG (www.nibis.lbeg.de),
- Landschaftsrahmenplan Rotenburg Wümme (2003).

8.3.2 Bestandssituation

Schutzgüter des Naturhaushalts

Boden und Wasser

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Heeslinger Geest. Bei dem Bodentyp im Plangebiet handelt es sich um einen Plaggenesch unterlagert von Pseudogley-Braunerde. Plaggenesche sind arme Sandböden, die durch Auftrag von Plaggen und Stallmist mächtig aufgeschichtet wurden und gehören dahingehend zu den Böden von kulturhistorischer Bedeutung. Die Bodenart ist lehmiger Sand. Der überplante Bereich und somit die Bodeneigenschaften sind durch die vorhandenen baulichen Anlagen, Wege und Nutzungen weitgehend in ihren natürlichen Eigenschaften nicht mehr vorhanden. Die kulturhistorischen Eigenschaften sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls weitestgehend nicht mehr vorhanden.

Die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes liegt im langjährigen Mittel bei nicht versiegeltem Boden bei 201-250 mm/a. Das Gefährdungspotenzial des Grundwassers ist als gering einzustufen.

Klima / Luft

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Heeslingen. Dahingehend bestehen aufgrund von versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend kleinklimatische Belastungen in Bezug auf die erhöhte Aufwärmung versiegelter Bereiche. Emissionen durch Staub und Gase sind im Bereich der Kreisstraße zu erwarten. Die Freiflächen in Richtung Norden und Osten bieten jedoch für den Bereich des Plangebietes ausreichend gute Austauschbedingungen.

Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch eine lockere Bebauung *(OEL) sowie einem großen Ziergarten (PHZ) baulich vorgeprägt. Ziergehölze und eine Baumreihe durchgrünen die vorhandene Bebauung und zeigen ein örtliches Erscheinungsbild. Im östlichen Bereich werden die landwirtschaftlichen Flächen als Intensivgrünland (GIT) genutzt. Südlich und nördlich befinden sich die Erschließungsstraße/weg (OVS/W) zu den vorhandenen Nutzungen.

Nach Norden grenzen eine Weidefläche und eine Stellplatzfläche an das Plangebiet bevor große Ackerflächen die Landschaft dominieren. Östlich werden die landwirtschaftlichen Flächen als Grünland bewirtschaftet mit Ausnahme einer Waldparzelle.

*Biotoptypenkürzel nach dem Biotoptypenschlüssel für Niedersachsen (Drachenfels, 2011)

Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,

W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung, W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.
Versiegelte Flächen und Biotypen ohne Bedeutung erhalten die Wertstufe 0.

Biotoptyp	Wertstufe
- <i>Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT)</i>	2
- <i>Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL)</i>	0-1
- <i>Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ)</i>	1
- <i>Straße/Weg (OVS)</i>	0-1
- <i>Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)</i>	2-3

Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch das westliche Gewerbegebiet, die Ortsrandbebauung sowie die nach Norden landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Überwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Landschaftsbild ist dahingehend bereits stark beeinträchtigt. Die Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus.

Schutzgut Mensch

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld wird geprägt durch Wohnhäuser, Ziergärten und entlang der Straße „Zum Kreuzkamp“ eine gemischte Nutzung. Westlich grenzt ein Gewerbegebiet an.

Schallimmissionen

Durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen vorhanden.

Erholung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet und die Umgebung keine besonderen Funktionen für die (Nah-)Erholung dar. Das Plangebiet ist durch die anliegenden Bebauungen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen keiner hohen Erholungsnutzung zuzuordnen.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Als sonstige Sachgüter innerhalb des Planbereiches sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu nennen.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

8.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Boden und Wasser

Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden erfolgen durch eine mögliche Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung im Plangebiet. Der Boden verliert vollständig seine Funktion als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktionen), seine Funktionen als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Die Bodeneigenschaften sind jedoch zu einem großen Teil bereits durch bauliche Anlagen beeinträchtigt.

Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche des Plangebietes zukünftig nur eingeschränkt zur Verfügung. Das anfallende Regenwasser soll aber, soweit es unbelastet ist, auch zukünftig auf den Grundstücken im Plangebiet versickert werden.

Klima / Luft

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind nicht zu erwarten. Mit der erhöhten Versiegelung kann es kleinklimatisch zu einer erhöhten Aufwärmung im Plangebiet kommen. Die landwirtschaftlichen Flächen übernehmen jedoch gute Austauschfunktionen, sodass Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Tiere und Pflanzen

Erhebliche Beeinträchtigungen des Lebensraums für Arten und Lebensgemeinschaften ergeben sich aufgrund seiner geringen Bedeutung durch die vorhandenen Nutzungen nicht. Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Ziergehölze, die als nicht erhaltenswert anzusehen sind. Aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung werden diese auch zukünftig in gleicher oder ähnlicher Art bestehen bleiben. Mit der Erweiterung baulicher Anlagen in Richtung Osten verkleinert sich der Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auswirkungen auf den nach dem Landschaftsrahmenplan dargestellten avifaunistisch wertvollen Bereich sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen nicht zu erwarten.

Artenschutz

In Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbote ist zunächst zu prüfen, ob im Plangebiet bzw. im funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten vorkommen bzw. vorkommen können. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG ist geregelt, welche Arten zu den besonders geschützten Arten bzw. den streng geschützten Arten zählen.

Die besonderen artenschutzrechtlichen Verbote sind in §44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

1. Tötung von Tieren der besonders geschützten Arten
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten

3. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützten Arten
4. Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tieren besonders geschützter Pflanzenarten

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gelten für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene Tötungen nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der betroffenen Tierarten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die Beurteilung der potentiell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

Ein Vorkommen streng oder besonders geschützte Pflanzenarten ist aufgrund der Nutzungsintensivität im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eine Funktion als Fortpflanzungsstätte für Offenlandbrüter ist durch die Nähe zum Ortsrand von Heeslingen sowie dem großen Gewerbegebiet und die anliegenden Gehölzstrukturen sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung nur sehr eingeschränkt zu erwarten.

Eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte haben die vorhandenen Gehölze, die Gebüsch und Gehölzbrütern einen Lebensraum darstellen. Das Vorkommen streng oder besonders geschützter Tierarten ist aufgrund der Nutzungsintensivität jedoch nicht zu erwarten.

Eine Tötung von Tieren und Gelegen kann durch die zeitliche Festlegung der Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeiten vermieden werden. Auch sollten die Baumaßnahmen

bereits vor der Reviersuche begonnen haben bzw. abgeschlossen sein, um ein Ausweichen der Brutvögel auf angrenzende Flächen zu ermöglichen.

Die Beseitigung vorhandener Gehölze darf nur unter Berücksichtigung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG durchgeführt werden, sodass eine Tötung von Tieren und Nestern sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von gehölzbrütenden Arten verhindert wird.

Durch die Vorbelastungen (Straßen, Siedlungsrand, Verkehr, bauliche Anlagen) sind mit der Ausweisung des Mischgebietes keine erheblichen Störungen von Populationen innerhalb sowie außerhalb des Plangebietes während der Fortpflanzungs- oder Aufzuchtzeit zu erwarten.

Das Vorkommen streng geschützter Arten von Pflanzen und Tieren sind aufgrund des Standort- und Biotoppotentials und der Lage einschließlich der Vorbelastungen des Gebietes nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht prognostiziert, sofern zeitliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Landschaft

Der Charakter des Plangebietes wird sich nicht wesentlich verändern. Aufgrund der möglichen Erweiterung baulicher Anlagen in Richtung Osten wird ein 5m breiter Gehölzstreifen an der Plangebietsgrenze festgesetzt, um die Beeinträchtigungen zur freien Landschaft zu minimieren. Eine Festsetzung von zum Erhalt oder zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Richtung Norden ist nicht erforderlich, da vor dem Übergang zur freien Landschaft bereits weitere ortstypische Nutzungen an das Plangebiet angrenzen. Zudem ist eine zukünftige Durchgrünung aufgrund der vorhandenen Wohnnutzung sowie der höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 auch weiterhin zu erwarten.

8.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Wohnumfeld

Das Wohnumfeld wird geprägt durch Wohnhäuser, Ziergärten und entlang der Straße „Zum Kreuzkamp“ eine gemischte Nutzung. Westlich grenzt ein Gewerbegebiet an.

Schallimmissionen

Durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen vorhanden.

Durch die zulässige Nutzung im Mischgebiet sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Lärmintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mehr Fahrzeugverkehr als bisher im Plangebiet zu erwarten, da die Erschließung über private Wege erfolgt.

Erholung

Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind auf die Erholungsnutzung nicht zu erwarten.

8.4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8.4.4 Wechselwirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes	⇒ Wirkung auf das Schutzgut
Boden und Wasser	Tiere und Pflanzen
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten Sonderbaufläche	Verlust, Veränderung, Störung von Lebensräumen oder Teillebensräumen
	Landschaft
	Verstärkte technische Überprägung eines bereits vorbelasteten Kulturlandschaftsbereiches
	Klima/Luft
	Aufwärmung, Verstärkung der Staubentwicklung
Landschaft	Mensch
Verstärkte technische Überprägung des Landschaftsraumes	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

8.4.5 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Das Plangebiet ist bereits von baulichen Anlagen überprägt und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Ohne Verwirklichung des Bebauungsplanes würden die jetzigen Nutzungen bestehen bleiben.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

8.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§15 BNatSchG). Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der als Lebensraum eine nur geringe Bedeutung besitzt,
- der in Bezug auf das Landschaftsbild bereits durch vorhandene bauliche Anlagen überprägt ist,
- der bereits ausgebaute Wege nutzt,

Mit der Anlage eines Pflanzstreifens am östlichen Rand des Plangebietes können erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft vermieden werden.

8.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien)
- des Schutzgutes Landschaft (durch weitere Überprägung landwirtschaftlicher Fläche)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar.

Der sich aufgrund der Planung ergebende Ausgleichsbedarf wird unter Berücksichtigung der vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie 1994 herausgegebenen "Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" berechnet (aktualisierte Fassung, MU: Inform. D. Naturschutz Nieders. 1/2006).

Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des Plangebietes wird der Einfachheit halber von der höchstzulässigen GRZ = 0,6 ausgegangen
--

Plangebiet gesamt: ca. 1,5 ha

davon:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Mischgebiet: ca. 1,43 ha - Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,04 ha - Straßenverkehrsfläche: ca. 0,04 ha |
|---|

MI-Fläche: ca. 1,43 ha x 0,6 GRZ: = <u>ca. 0,86 ha</u>
--

Bereits versiegelte Fläche im Mischgebiet (Gebäude und Zufahrten): 0,24 ha
--

Ca. 0,86 ha - ca. 0,24 ha = <u>ca. 0,62 ha</u>
--

Ausgleichsfaktor 1: 0,5

Ausgleichsbedarf: ca. 0,62 ha x 0,5 \Rightarrow ca. **0,31 ha**

Ausgleich für

- *Landschaftsbild und Boden/Wasser*

Intern:

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern: ca. 0,04 ha

- *Boden/ Wasser*

Extern:

ca. 0,27 ha Grünlandextensivierung

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erfolgt außerhalb des Plangebietes auf einer externen Fläche. (s. textl. Festsetzung Nr. 5). Mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind die erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen.

8.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Wie bereits unter Punkt 3.1 „Städtebauliche Zielsetzungen“ beschrieben, soll der Bereich des Plangebietes Teil einer Entwicklungsplanung werden, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen.

Auch um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das westlich ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen und deren Betriebsabläufe zu optimieren, ergeben sich keine gleichwertigen Planungsalternativen.

8.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme.

Angewendete Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 wurden keine Messverfahren oder technischen Rechenverfahren angewendet.

8.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen hinterlegt.

Die Entwicklung der Ausgleichsflächen auf dem Flurstück 39/37 der Flur 2 Gemarkung Boitzen sind zu protokollieren. Der Ist-Zustand und die Entwicklung des Bestandes sind nach einem Zeitraum von 5 und 10 Jahren als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen zu hinterlegenden.

8.9 Ergebnis der Umweltprüfung

Bei Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

8.10 Zusammenfassung

Der Bereich des Plangebietes ist Teil einer Entwicklungsplanung, die z. Zt. in der Gemeinde Heeslingen vorbereitet und dann in den Gremien vorgestellt und beraten wird. Aufgrund der ausgewiesenen Gewerbegebiete westlich der Straße „Zum Kreuzkamp“ ist vorgesehen, die dargestellte Wohnnutzung östlich des Plangebietes zurück zunehmen und passend zur vorhandenen Nutzung der Umgebung ebenfalls als gemischte Baufläche darzustellen. Daher ist der Bebauungsplan Nr. 32 mit der Festsetzung eines Mischgebiets als ein erster Teilabschnitt dieser Entwicklung anzusehen. Weiterhin wurde in der Umgebung des Plangebietes westlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt, um weitere Entwicklungsmöglichkeiten für das dort ansässige Unternehmen der Fricke Firmengruppe zu schaffen. Dabei sollen die Betriebsabläufe grundlegend neu geordnet werden. Es soll auf den unbebauten Grundstücken des Plangebietes die Möglichkeit geschaffen werden, örtliche Gewerbebetriebe anzusiedeln.

Durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet sind im Plangebiet bereits Vorbelastungen vorhanden. Durch die zulässige Nutzung im Mischgebiet sind keine erheblichen zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Lärmintensive Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht mehr Fahrzeugverkehr als bisher im Plangebiet zu erwarten, da die Erschließung über private Wege erfolgt.

Wertvolle Bereiche von Natur und Landschaft werden nicht in Anspruch genommen. Durch die bestehenden Vorbelastungen ist der Eingriff vertretbar. Die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden werden auf einer externen Fläche ausgeglichen.

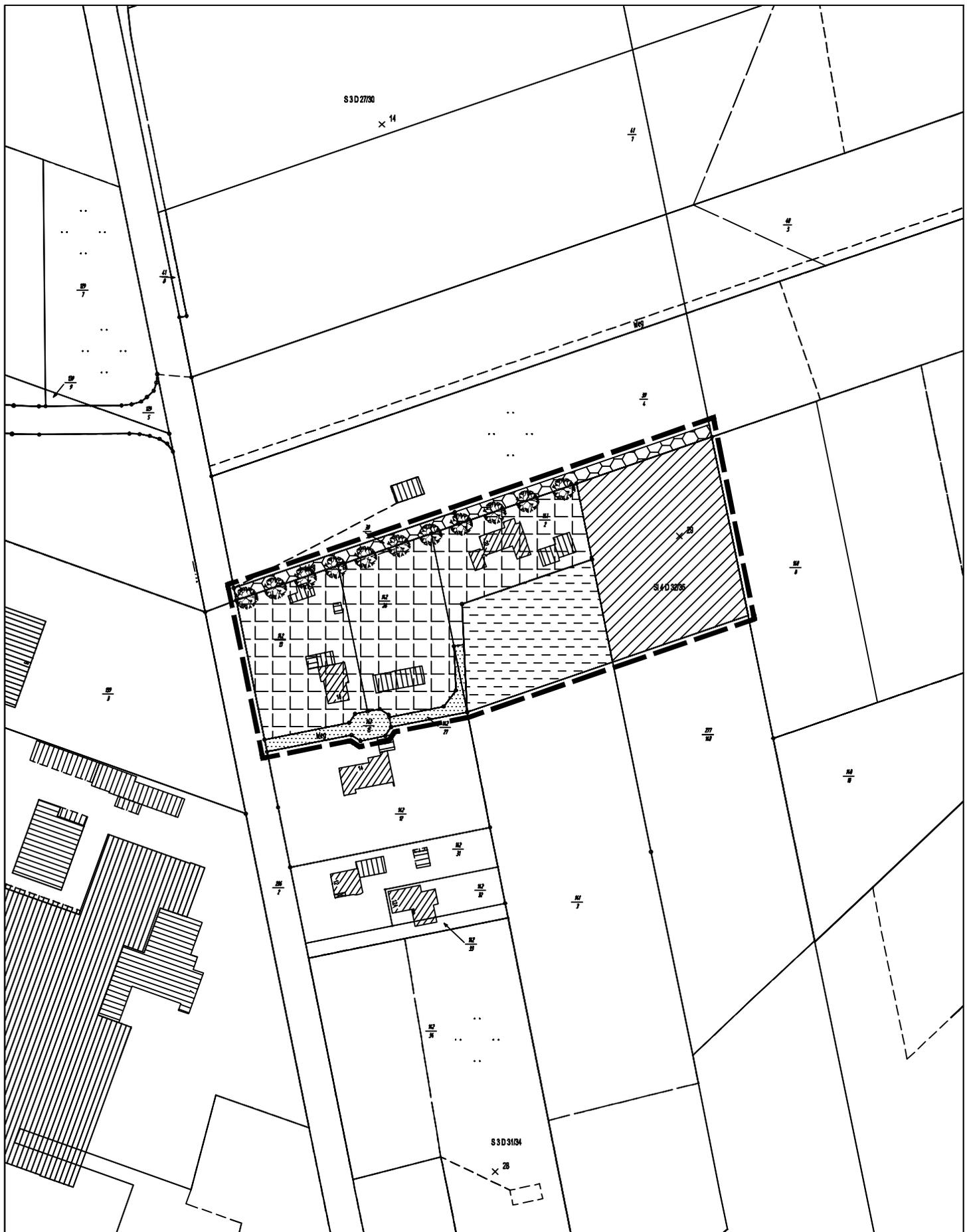
Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

Heeslingen, den 29.11.2012

.....

(Klintworth)
Gemeindedirektor

Anlage: Biotoptypenkartierung
Lage der externen Ausgleichsfläche



- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------------|
| | Intensivgrünland trockener Mineralböden (GITw), Pferdeweide | | Plangebietsgrenze |
| | Intensivgrünland trockener Mineralböden (GIT) | | Trittrassen (GR), Weg (OVW) |
| | Locker bebautes Einzelhausgebiet (OEL), Neuzeitlicher Ziergarten (PHZ) | | Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA) |
| | Straße (OVS) | | |

Biotoptypen und Nutzungen

Gemeinde Heeslingen

Bebauungsplan Nr. 32
"Östlich Kreuzkamp"

Maßstab:
1:2000

Stand:
12/2011



Anlage:
1



Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Heeslingen B-Plan 32 "Östlich Kreuzkamp"			
Flurstück 39/37	Flur 2	Anlage:	Datum:	Maßstab:	Quelle: LGLN
Gemarkung Boitzen		2	08/12	1:2000	