



Begründung zum
**Bebauungsplan Nr. 37 „Lohmannsches
Grundstück“**

Gemeinde Heeslingen

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE.....	3
3.	GELTUNGSBEREICH	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN	4
4.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung	5
4.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE	7
7.	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	9
7.4	Größe der Baugrundstücke / Anzahl der Wohnungen.....	9
7.5	Verkehrsflächen	9
7.6	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	9
7.7	Örtliche Bauvorschrift.....	10
7.8	Flächenübersicht.....	10
8.	PLANUNGSRELEVANTE BELANGE.....	10
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	10
8.2	Wasserwirtschaft.....	11
8.3	Verkehr	12
8.4	Wirtschaft	13
8.5	Freizeit / Erholung / Tourismus	13
8.6	Immissionsschutz.....	13
8.7	Ver- und Entsorgung.....	14
9.	NACHRICHTLICHER HINWEIS	15

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Heeslingen in seiner Sitzung am 16.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Lohmannsches Grundstück" beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 37 „Lohmannsches Grundstück“ wird im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Diese seit dem 01.01.2007 gegebene Möglichkeit wird genutzt, da das Plangebiet die maximale Größe der Grundfläche von 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB), sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung abzusehen ist. Des Weiteren liegen keine Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, bei welchen eine Anwendung des § 13a BauGB ebenfalls ausgeschlossen wäre.

Zudem dient die vorliegende Planung - ungeachtet der Tatsache, dass in Teilen Flächen überplant werden, welche derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind – der Innenentwicklung der Gemeinde Heeslingen. Weitere Ausführungen hierzu sind in Kapitel 6 enthalten.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom Vermessungsbüro Hesse zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der 1,08 ha große Geltungsbereich befindet sich im Norden der Ortschaft Heeslingen entlang der Marktstraße / Stader Straße (L 124). Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung, die räumliche Lage des Geltungsbereiches der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

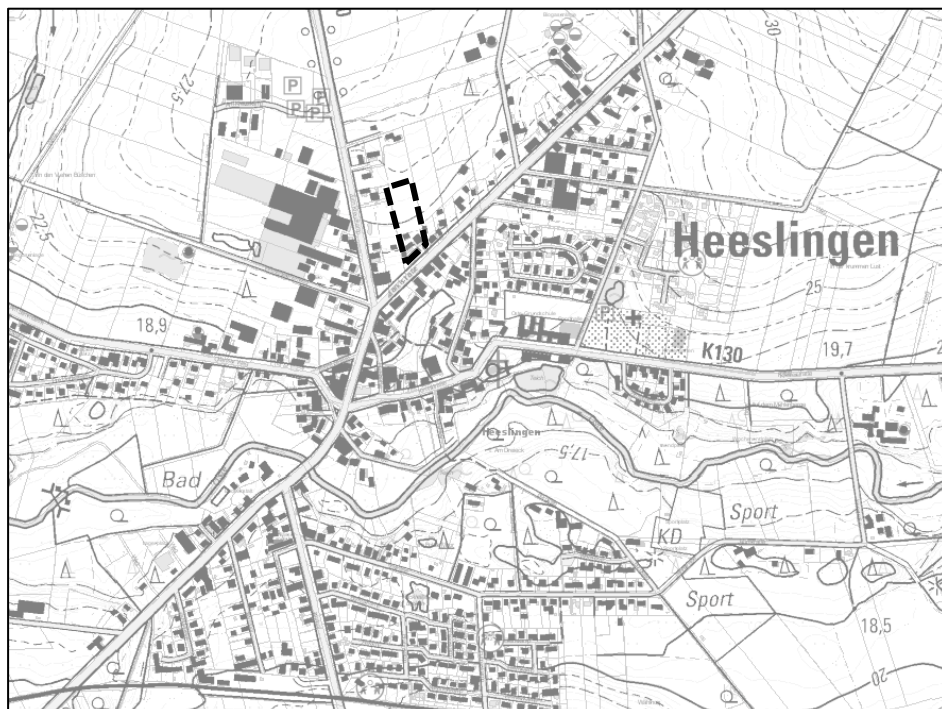


Abb. 1: Räumliche Lage des Plangebietes (Quelle: NIBIS Kartenserver, unmaßstäblich)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG / PLANUNGSVORGABEN

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher werden im nachfolgenden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde Heeslingen und das Plangebiet wiedergegeben, die dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 i. d. F. von 2012 (LROP) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 i. d. F. von 2011 (RROP) für den Landkreis Rotenburg (Wümme) zu entnehmen sind.

Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen 2012 enthält folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes**

1.1 01 *„In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen.“*

1.1 02 *„Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes sollen zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Es sollen*

- *die Funktionsfähigkeit der Raum- und Siedlungsstruktur sowie der Infrastruktur gesichert und durch Vernetzung verbessert werden,*
- *die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, Kosten sparend und umweltverträglich befriedigt werden, [...].*

Dabei sollen

- *die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und die Umweltbedingungen verbessert werden,*
- *belastende Auswirkungen auf die Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen vermieden oder vermindert werden,*
- *die Folgen für das Klima berücksichtigt und die Möglichkeiten zur Eindämmung des Treibhauseffektes genutzt werden.“ [...]*

1.1 03 *„Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.“*

2.1 **Entwicklung der Siedlungsstruktur**

2.1 01 *„In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungs-nahe Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.“*

2.1.07 *„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen in innerörtlichen Bereichen aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.*

Die raumordnerischen Vorgaben des LROP werden in den Inhalten des Regionalen Raumordnungsprogrammes 2011 des Landkreises Rotenburg (Wümme) präzisiert. Das Regionale Raumordnungsprogramm 2011 enthält hierzu folgende raumordnerische Vorgaben:

1.1 **Entwicklung der räumlichen Struktur des Landkreises**

1.1.01 *„Raumordnung und Regionalplanung sollen die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine zukunftsfähige Entwicklung des Landkreises schaffen. Leitvorstellung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, um [...] die naturräumliche, siedlungsstrukturelle und kulturelle Vielfalt der Teilräume des Landkreises zu stärken,“ [...].*

2.1 Entwicklung der Siedlungsstruktur

2.1.01 *„Es ist eine vielfältige, regionaltypische und ökologisch angepasste Siedlungsstruktur im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu erhalten und zu entwickeln. Die Siedlungsentwicklung ist auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. [...] Die Siedlungsbereiche sind im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.“*

2.1.03 *„Bei der gemeindlichen Entwicklung ist die Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Flächensparende Bauweisen sind anzustreben, um der Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.“*

2.2 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

2.2.01 *„[...] Grundzentren sind in den Gemeinden [...] Heeslingen festgelegt. In den Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitzustellen.“*

2.3 Entwicklung der Versorgungsstrukturen

2.3.01 *„Angebote der Daseinsvorsorge sollen in ausreichendem Umfang und ausreichender Qualität gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden. Sie sollten räumlich so verteilt sein, dass sie für die Bevölkerung gut erreichbar sind. [...]“*

In der zeichnerischen Darstellung des RROP ist die Gemeinde Heeslingen als *Grundzentrum* dargestellt, das als *Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten* ausgewiesen ist. Ihre städtebauliche Entwicklung hat sich somit auf die Schaffung von Wohnstätten auszurichten. Durch die Ortschaft Heeslingen verläuft zudem eine *Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung*.

Mit der vorliegenden Planung soll die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebietes planungsrechtlich vorbereitet werden. Innerhalb des Mischgebietes ist es nach aktuellem Stand der Planung vorgesehen, u. a. altersgerechte Wohnungen sowie eine Tagespflegeeinrichtung anzusiedeln. Damit werden die Folgen des demographischen Wandels berücksichtigt und die räumlichen Strukturen für eine nachhaltige und bedarfsgerechte Ausnutzung angepasst. Als ausgewiesener Standort zur Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ist die Gemeinde Heeslingen dazu angehalten, Möglichkeiten für neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, was unter anderem auch durch die Darstellung der noch nicht bebauten Wohnbauflächen im geltenden Flächennutzungsplan unterstrichen wird, siehe dazu auch Kapitel 4.2. Die zur Verfügung stehende Fläche befindet sich überwiegend im Innenbereich der Ortschaft Heeslingen und soll auf die städtebauliche Verdichtung in einer momentan bestehenden Siedlungslücke hinwirken, wie sie auch im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Ein Rückgriff auf „Außenbereichsflächen“ gem. § 35 BauGB erfolgt nur im Sinne einer Arrondierung des zentralen Siedlungsbereiches.

Die vorliegende Bauleitplanung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als *gemischte Baufläche (M)* sowie als *Wohnbaufläche* dargestellt. Innerhalb des als *Wohnbaufläche* dargestellten Bereiches sind zudem zwei *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* dargestellt. Die Umgebung wird entsprechend der vorhandenen Nutzungsstrukturen wie folgt dargestellt:

Nördlich und östlich südöstlich des Plangebietes ist die Umgebung als *gemischte Baufläche* dargestellt, östlich als *Wohnbaufläche*. Westlich und südlich grenzen weitere *gemischte Bauflächen* an das Plangebiet an.

Die erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung ist damit für den Großteil des Plangebietes gegeben, es liegt lediglich eine kleinflächige Abweichung im Bereich des nördlichen Bereiches des Mischgebietes, welcher als *Wohnbaufläche* bzw. *Grünstreifen* dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprechend zu berichtigen. Die zeichnerischen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

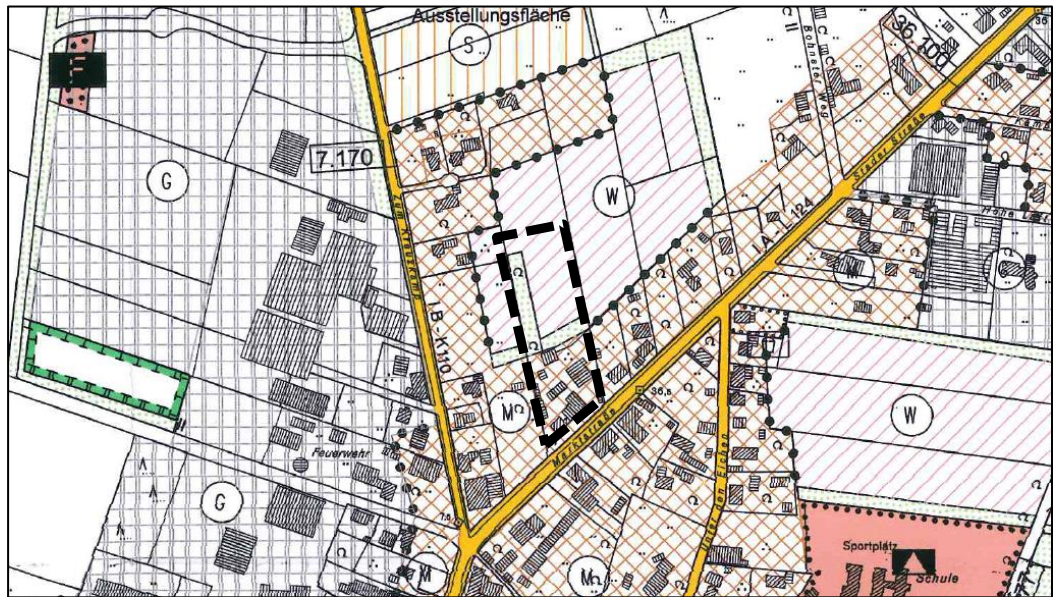


Abb. 2: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan (Das Plangebiet ist gestrichelt umrandet)

4.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet selbst wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 „Östlich Kreuzkamp“ aus dem Jahr 2013, der ein *Mischgebiet* (MI) festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6

Bauweise = offene Bauweise

Geschossigkeit = 1 Vollgeschoss

Des Weiteren befindet sich weiter westlich, in ca. 100 m Entfernung zum vorliegenden Plangebiet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ aus dem Jahr 2012, der ein *Gewerbegebiet* (GE) festsetzt. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8

Bauweise = abweichende Bauweise, Gebäudelagen > 50 m sind zulässig

Maximale Höhe baulicher Anlagen = 15 bzw. 20 m

Geschossigkeit = 1 bzw. 2 Vollgeschosse

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die städtebauliche Situation stellt sich im Plangebiet so dar, dass es sich um eine momentan unbebaute Fläche handelt. Während der nördliche Bereich des Plangebietes als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt wird, sind im südlichen Bereich noch die Fundamentstrukturen der mittlerweile abgerissenen Hofstelle vorhanden. Nördlich und östlich schließen sich weitere

noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Südöstlich schließt sich das Plangebiet an die vorhandene, durch Mischbebauung geprägte Siedlungsstruktur entlang der Marktstraße (L 124) an, welche wiederum südlich entlang des Plangebietes verläuft. Weiter südlich befindet sich das Zentrum der Ortschaft Heeslingen mit seinem Angebot an Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur. Südwestlich schließen sich eine Baulücke sowie derzeit für Containergebäude zu Ausstellungszwecken genutzte Brachfläche an das Plangebiet an.

6. PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE

Mit der vorliegenden Planung soll die Ausweisung eines Wohn – und Mischgebietes in der Ortschaft Heeslingen planungsrechtlich vorbereitet werden. Seitens eines privaten Vorhabenträgers gibt es die konkrete Anfrage in dem Mischgebiet im Rahmen von zwei Bauvorhaben eine Seniorenwohnanlage mit 12 altersgerechten Wohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung, nutzungs- und mischgebietsverträgliche Gewerbeflächen und Eigentumswohnungen zu errichten. Des Weiteren sollen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Mit der Planung möchte die Gemeinde der raumordnerischen Vorgabe als Standort zur Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten Rechnung zu tragen und mit der Schaffung einer nachhaltigen Struktur im Gemeindegebiet dem demographischen Wandel begegnen.

Die Veränderung der Altersstruktur hin zu einer durchschnittlich älteren Gesellschaft macht es insbesondere im ländlichen Raum erforderlich, dass entsprechende Angebote ausreichend vorhanden sind. Dementsprechend ist die Errichtung einer altersgerechten Wohnanlage und einer Tagespflegeeinrichtung sinnvoll. Gerade diese Diversifizierung des Angebotes ist für eine ländliche Gemeinde zwingend geboten, um älteren Einwohnern einen Verbleib in der gewohnten (ländlichen) Umgebung mit ihren spezifischen Standorteigenschaften zu ermöglichen. Zugleich soll das Planvorhaben die räumlichen und sozialen Strukturen der Gemeinde Heeslingen noch verstärker an die Bedürfnisse an Wohnangebote, die aus dem demographischen Wandel resultieren, angleichen. Des Weiteren eignet sich der Standort aufgrund seiner zentralen Lage in der Ortschaft Heeslingen (und damit in der Nähe der vorhandenen Versorgungsinfrastruktur) gut für die Ansiedlung eines altersgerechten Wohnangebotes, da er dessen Bewohnern die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben erleichtert.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Allgemeinheit ist wiederum erforderlich, da in Heeslingen aufgrund seiner attraktiven Standortfaktoren eine große Nachfrage an Wohnungen und Baugrundstücken besteht. Da in den bisher ausgewiesenen Baugebieten nicht ausreichend freie Wohnungen und Baugrundstücke vorhanden sind, ist die Ausweisung neuer Siedlungsflächen, auch in Hinblick auf die raumordnerische Aufgabe zur Sicherung und Herstellung von Wohnraum, zwingend erforderlich. Die Gemeinde hat diesen Bedarf erkannt und schafft deshalb neben der vorliegenden Planung auch für andere Bereiche im Gemeindegebiet (Bebauungsplan Birkenweg Teil III) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete.

Für die Art der baulichen Nutzung ist eine Staffelung vorgesehen, die weitestgehend an die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes orientiert ist. Dementsprechend wird im südlichen Bereich des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt, womit sich dieser Bereich des Plangebietes in die entlang der Marktstraße vorhandene bauliche (Misch-)Struktur einfügt. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im nördlichen Bereich entspricht ebenfalls der Darstellung des Flächennutzungsplanes und soll die durch die Gemeinde und aus Sicht der Raumordnung vorgesehene Nachverdichtung in ortszentraler Lage vorantreiben. Mit der Differenzierung der Art der baulichen Nutzung ist auch eine Staffelung der städtebaulichen Dichte vorgesehen. Während im Mischgebiet das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt wird, dass eine erhöhte städtebauliche Dichte ermöglicht wird, ist im rückwärtigen Bereich, also dem allgemeinen Wohngebiet, eine vergleichsweise lockere städtebauliche Dichte vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem Grundsatz der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entsprochen, da die Gemeinde mit der Planung die Siedlungsstruktur der Ortschaft gerade in ihrem zentralen Bereich weiter entwickeln kann. Der südliche Teilbereich des Plangebietes führt zudem zu einer Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur durch Schließung einer baulichen Lücke auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle. Für diesen Bereich kann von einer baulichen Lücke ausgegangen werden, da zum einen für die südwestlich befindliche Nutzung als Ausstellungsfläche eine unbefristete Genehmigung vorliegt und zum anderen die Nutzung der Freiflächen zur erneuten Errichtung von baulichen Anlagen (alte Gebäudebestände wurden entfernt) weiterhin möglich wäre. Somit sind die südwestlich angrenzenden Freiflächen nicht als unbebaute Freifläche im eigentlichen Sinne zu beurteilen. Mit dem nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Fläche überplant, die aktuell dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen ist. Es ist jedoch langfristiges Ziel der Gemeinde, diese Außenbereichsfläche sowie die umliegenden Flächen für die weitere Entwicklung der Siedlungsstruktur gem. den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe Kapitel 4.) zur Ausweisung neuer Wohnbaugebiete umzuwandeln.

Bereits im Zuge der vorliegenden Planung hat die Gemeinde den Versuch eines vollständigen Lückenschlusses unternommen. Es besteht aktuell jedoch nicht die Möglichkeit auf die direkt nördlich und westlich des Plangebietes gelegenen Flächen zugreifen zu können, auch wenn für dieser zum Teil mittelfristig eine Entwicklungsabsicht bekannt ist. Die städtebauliche Konzeption, den gesamten im Flächennutzungsplan dargestellten Bereich siedlungsstrukturell zu entwickeln, bleibt auch weiterhin als gemeindliches Entwicklungsziel erhalten.

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet in Abhängigkeit der räumlichen Lage und den vorgesehenen Nutzungen als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* bzw. *Mischgebiet (MI)* festgesetzt.

Über die textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 BauNVO), nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes sind. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet vorrangig dem Zweck des Wohnens dient, zumal im Gemeindegebiet andere Flächen vorhanden sind, die für die genannten Nutzungen besser geeignet sind.

Für den Bereich des Mischgebietes wird festgesetzt, dass die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen, nämlich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (§ 6 Abs. 2 BauNVO) nicht zulässig sind. Außerdem sind die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem vorgesehenen Nutzungskonzept der Gemeinde für das Plangebiet und eignen sich an anderen Stellen im Gemeindegebiet besser.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossigkeit, die maximale Höhe baulicher Anlagen sowie die Sockelhöhe bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird im Plangebiet auf die jeweils zulässigen Obergrenzen von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet und 0,6 im Mischgebiet gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen und Garagen gem. § 19 Abs. 4 BauGB ist

möglich. Mit den Festsetzungen zur Grundflächenzahl möchte die Gemeinde eine optimale Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglichen.

Die Höhe baulicher Anlagen unterscheidet sich je nach Art der baulichen Nutzung und der festgesetzten Geschossigkeit. Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 9,0 m festgesetzt, wobei 1 Vollgeschoss zulässig ist. Die zulässige Höhe im Mischgebiet beträgt dagegen 11,5 m bei bis zu 2 Vollgeschossen. Des Weiteren wird die Höhe der Oberkante der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Diese sind höchstens 40 cm über der endgültigen Fahrbahnoberkante zulässig.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll zum einen dem baulichen Bestand, der vorhandenen städtebaulichen Dichte sowie den nach aktuellem Stand vorgesehenen Nutzungen Rechnung getragen werden.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind, des Weiteren jedoch die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten.

Es werden durchgängig große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen (sog. *Bauzonen*) festgesetzt, die eine optimale Ausnutzung der Grundstücke nach den Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümer ermöglichen sollen. Die Errichtung von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO wird entlang der festgesetzten Straßenverkehrsfläche auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen möchte die Gemeinde gewährleisten, dass die im Plangebiet entstehenden Grundstücke unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der umliegenden Bebauung optimal ausgenutzt werden können.

7.4 Größe der Baugrundstücke / Anzahl der Wohnungen

Für die Baugrundstücke werden Mindestgrößen festgesetzt, nämlich 600 m² für Einzelhäuser und für Doppelhäuser 400 m² je Doppelhaushälfte. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße soll eine erhöhte städtebauliche Dichte durch kleinteilige Grundstücksteilungen unterbinden, welche auch nicht der im räumlichen Umfeld vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten trägt ebenfalls dazu bei. Die Anzahl der Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt. Eine Begrenzung der Wohneinheiten im Mischgebiet ist hingegen nicht vorgesehen, da dies dem Planungsziel der nach aktuellem Stand vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung für die Unterbringung von u. a. altersgerechten Wohnungen widersprechen würde.

7.5 Verkehrsflächen

Der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche erfolgt über die Marktstraße (L 124) durch die Einrichtung über eine neue Erschließungsstraße. Im Plangebiet selbst erfolgt die Erschließung über eine 8 m breite Straßenverkehrsfläche, welche über eine 20 x 20 m große Wendeanlage verfügt. Die Dimension der Wendeanlage wurde dabei so gewählt, dass das Plangebiet auch von größeren Fahrzeugen wie Müllfahrzeugen befahren werden kann. Des Weiteren ist aufgrund der vorgesehene Breite genug Fläche vorhanden, um Begegnungsverkehr ohne Rückstau im Bereich der Einmündung an der Landesstraße begegnen zu können.

7.6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Es wird mittels textlicher Festsetzung festgesetzt, dass auf den an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze gelegenen Baugrundstücken eine einreihige Laubgehölzhecke durch

den jeweiligen Grundstückseigentümer anzupflanzen ist. Die Hecke ist auf eine Mindestwuchshöhe von 1,5 m zu bringen und dauerhaft zu erhalten.

Die textliche Festsetzung zur Anpflanzung einer Laubgehölzhecke erfolgt, da die zeichnerische Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die vorliegende Planung keine praktikable Alternative darstellt. Dies begründet sich in darin, dass die östlich gelegenen, noch unbebauten, Flächen im geltenden Flächennutzungsplan bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt sind (s. o.) und zukünftig der Bereitstellung neuer Wohnbauplätze dienen soll. Somit wäre ein festgesetzter Pflanzstreifen, der zur Abgrenzung des Plangebietes hin zur offenen Landschaft dienen soll, auf Dauer nicht sinnvoll.

7.7 Örtliche Bauvorschrift

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, welche als örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplans werden, erfolgen unter der Zielsetzung, über die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten hinaus zu gewährleisten, dass die entstehende Bebauung sich in das Ortsbild der Gemeinde Heeslingen eingliedert. Aus diesem Grunde werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschrift Regelungen zur Dachgestaltung im allgemeinen Wohngebiet sowie zur zulässigen Höhe der Einfriedung der Grundstücke entlang Erschließungsstraßen getroffen.

7.8 Flächenübersicht

Flächenart	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.125 m ²	29 %
Mischgebiet (MI)	6.294 m ²	58%
Straßenverkehrsfläche	1.381 m ²	13 %
Gesamtfläche	10.800 m²	100 %

8. PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Entsprechend den Regelungen des § 13a BauGB besteht für den vorliegenden Bebauungsplan kein Erfordernis, eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Ungeachtet dessen sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist im nördlichen Teil durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und randlichen Gehölzpflanzungen geprägt. Der südliche Bereich des Plangebietes war bis vor kurzem noch mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle dicht bebaut und verfügt über Fundamentstrukturen die nach dem Abriss von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden noch in der Örtlichkeit vorhanden sind. Bezogen auf das Schutzgut **Pflanzen und Tiere** ergibt sich somit insgesamt eine geringe Bedeutung als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere.

Da das Plangebiet an den besiedelten Bereich der Ortschaft Heeslingen angrenzt und die vorhandenen Biotoptypen stark anthropogen überprägt sind, ist das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nicht zu erwarten. Auch in den entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Straße befindlichen Gehölze ist ein Vorkommen dieser Arten nicht zu erwarten. Da aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, dass die Gehölzbestände als Habitat für besonders und / oder streng geschützten Arten genutzt werden, kommt den Gehölzbeständen an der Straße eine potenzielle Bedeutung als Lebensraum für besonders und / oder streng geschützte Arten zu. Die Ortschaft Heeslingen ist aufgrund der dörflichen Strukturen von einer Vielzahl an älteren Gehölzstrukturen durchzogen, sodass ausreichend weitere Gehölzbestände vorhanden sind, die eine Habitatfunktion übernehmen können. Durch die vorliegende Planung werden die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstruk-

turen überplant. Die Entfernung der Gehölze stellt, aufgrund der allgemeinen Bedeutung der Gehölze einen Eingriff dar. Da es sich um ein Bauleitplanverfahren gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Entfernung der Gehölze jedoch als vor der Planung zulässig anzusehen und bedarf somit keiner Kompensation. Im Rahmen der Bauleitplanung wird die Pflanzung einer Heckenstruktur festgesetzt, sodass auch das neu entstehende Wohngebiet im Laufe der Zeit eine ortstypische Durchgrünung erfährt. **Artenschutzrechtliche Belange** gemäß BNatSchG, die der Planung entgegenstehen können somit nicht erkannt werden. Da ein Vorkommen von seltenen Arten und Biotopen nicht zu erwarten ist und zudem lediglich eine sehr geringe Zahl an unterschiedlichen Biotoptypen im Plangebiet anzutreffen sind, wird dem Schutzgut **Biologische Vielfalt** ebenfalls eine geringe Bedeutung zugeordnet.

Die derzeitige (allgemeine) Funktion des Plangebietes beispielsweise als Nahrungsraum für Singvögel kann nach Vollzug der Planung (Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu einem Wohn- und Mischgebiet) durch die nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen oder die benachbarten Hausgärten selbst übernommen und somit auch weiterhin erfüllt werden. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten. Die geplante Bebauung des Plangebietes wird sich aufgrund der gegebenen geringen Bedeutung nicht negativ auf die genannten Schutzgüter auswirken. Vielmehr wird die vorgesehene Anpflanzung entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze die Schutzgüter auf Dauer positiv beeinflussen.

Gleiches gilt für das Schutzgut **Landschaftsbild**, da auch der nördliche, dem Außenbereich zuzurechnende Teil des Plangebietes bereits durch die angrenzende Wohnbebauung maßgeblich überprägt ist und der Bebauungsplan die Entwicklung eines ortstypischen Wohn- und Mischgebietes sicherstellt.

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Wasser** sowie **Klima / Luft** können ebenfalls aufgrund des geringen Versiegelungsgrades sowie den nördlich und östlich angrenzenden unbebauten Flächen ausgeschlossen werden. Zusätzlich wird das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich auf den unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und verbleibt somit im örtlichen Wasserkreislauf.

Aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden allerdings Versiegelungen ermöglicht, die sich erheblich negativ auf das Schutzgut **Boden** auswirken. Für das allgemeine Wohngebiet, welches sich ausschließlich innerhalb der Außenbereichsfläche befindet, bedeutet dies eine mögliche Versiegelung von 1.875 m² bisher unbebauter Fläche (bei einer Versiegelung von 60 % inkl. Überschreitung durch Nebenanlagen). Ein Ausgleich dieser Versiegelungsflächen ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB jedoch nicht erforderlich, da „Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als (...) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten.

Da es sich um moderate geplante Versiegelungen handelt, ist aus Sicht der Gemeinde ein Verzicht auf eine Kompensation gemäß § 13a BauGB zu Gunsten einer Maßnahme zur Innenentwicklung gerechtfertigt. Es entsteht durch die vorliegende Planung somit kein Kompensationsbedarf.

8.2 Wasserwirtschaft

Zu den Belangen der Wasserwirtschaft ist auszuführen, dass die Gemeinde Heeslingen aktuell an der Überarbeitung ihres Generalentwässerungsplanes arbeitet. Im Rahmen der Überarbeitung sollen die Ableitungswege für die gesamte Ortschaft Heeslingen erneuert werden. Die entsprechenden Beschlüsse haben die politischen Gremien der Gemeinde zu Beginn des Jahres 2016 gefasst. Die Bearbeitung des Generalentwässerungsplanes erfolgt derzeit durch ein beauftragtes Fachbüro. Die Fertigstellung der dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen soll voraussichtlich bis Ende des Jahres 2016 erfolgen.

Um mittelfristig die ordnungsgemäße Entwässerung bis zur Fertigstellung des Generalentwässerungsplanes zu gewährleisten, soll das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser in einen im Straßenraum angelegten Stauraumkanal eingeleitet werden, der wiederum an den momentan bestehenden Regenwasserkanal in der Marktstraße angeschlossen wird.

Durch einen gedrosselten Überlauf wird sichergestellt, dass die Wassermengen, die in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, nicht die Mengen übersteigen, die in der momentanen Situation (unbebaute / brach liegende Flächen) über das natürliche Gefälle in den Kanal fließen.

Die Beseitigung der Abwässer erfolgt über Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Die Belange der Wasserwirtschaft werden nicht negativ berührt.

8.3 Verkehr

Durch die vorliegende Planung ist insgesamt mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Dies resultiert zum einen die zukünftigen Anwohnerverkehre des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Wohnnutzungen im Mischgebiet und zum anderen den Besucher- und Anliegerverkehren der im Mischgebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen.

Für die überschlägige Ermittlung der Anwohnerverkehre wird das nach aktuellem Stand vorgesehene Nutzungskonzept des Vorhabenträgers zugrunde gelegt. Das bedeutet, dass im allgemeinen Wohngebiet 4 Einzelhäuser entstehen, in denen jeweils maximal 2 Wohneinheiten zulässig sind. Hinzu kommen die 12 geplanten altersgerechten Wohnungen sowie 9 weitere Wohnungen, die im Mischgebiet errichtet werden sollen. Da für die altersgerechten Wohnungen eine andere Ausnutzung als bei „herkömmlichen“ Wohnungen erwartet wird, wird die Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Anwohnerverkehre differenziert vorgenommen:

Abzüglich der altersgerechten Wohnungen entstehen im Plangebiet voraussichtlich 17 Wohneinheiten (WE). Im Zuge der Veräußerung der Grundstücke kann es diesbezüglich allerdings zu Abweichungen kommen. Aufgrund der günstigen Lage im Siedlungsbereich wird in Anlehnung an Bosserhoff¹ eine Anzahl von 3,2 Personen pro Wohneinheit der Abschätzung zu Grunde gelegt, so dass sich daraus eine Einwohnerzahl (EW) von 59 ergibt.

Die Anzahl der Wege je Einwohner beträgt nach Bosserhoff in Niedersachsen durchschnittlich 3,5 pro Tag. Somit errechnet sich ein Aufkommen von insgesamt 208 Wegen pro Tag für den Bereich des Plangebietes. Bedingt durch seine innerörtliche Lage in der Nähe zum Ortskern und der Annahme, dass viele Wege mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden, wird von einem Anteil von 75 % des motorisierten Individualverkehrs (MIV) ausgegangen. Als Besetzungsgrad pro Fahrzeug wird der von Bosserhoff genannte Mittelwert von 1,2 Personen angenommen, so dass der Gesamtwert der Quell- und Zielverkehre aus und zu dem Plangebiet bei 130 Fahrten pro Tag liegt. Hinzu kommen noch rund 10 % an Fremdenverkehren sowie 0,25 Besucherfahrten pro Wohneinheit (4,25 Fahrten pro Tag), die ebenfalls zu berücksichtigen sind. Somit beträgt das durchschnittliche Verkehrsaufkommen im Plangebiet voraussichtlich 146 Fahrten am Tag. Für den Zeitraum der Spitzenstunde im Anliegerverkehr (laut Bosserhoff handelt es sich hierbei um die Uhrzeit zwischen 6 und 7 Uhr morgens), der einem Anteil von 15 % Prozent der Quellverkehre entspricht, bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 11 Pkw innerhalb einer Stunde.

Für die 12 altersgerechten Wohnungen wird, bedingt durch die Nutzung, eine geringere Einwohnerzahl je Wohneinheit angenommen, nämlich 2 Personen. Die übrigen Parameter wurden von der Berechnung nach Bosserhoff übernommen. Demnach ist durch die altersgerechten Wohnungen von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von 58 Fahrten pro Tag auszugehen. Für die Spitzenstunde bedeutet dies ein maximales Verkehrsaufkommen von 4 Pkw innerhalb einer Stunde.

Zusammengefasst bedeutet dies, dass für die neu entstehenden Anwohnerverkehre ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von 204 Fahrten am Tag angenommen werden kann. In der Spitzenstunde sind maximal 15 Pkw zu erwarten.

¹ Dr. Dietmar Bosserhoff hat ein Modell zur Verkehrsabschätzung in der Bauleitplanung entwickelt, welches die Grundlage für das Programm *Ver_Bau* bildet. Weitere Informationen siehe: www.dietmar-bosserhoff.de

Auf Grundlage dieser überschlägigen Ermittlung lässt sich feststellen, dass lediglich ein geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Darauf basierend ist davon auszugehen, dass durch diese mit einer Wohnnutzung einhergehenden Anwohnerverkehre keine unzumutbare Beeinträchtigung angrenzender Bereiche resultiert. Eine Überlastung der Landesstraße L 124 (Marktstraße) durch Anwohnerverkehre ist ebenfalls nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen konservativen Betrachtungsansatz mit angegebenen Spitzenwerten handelt, der von der späteren tatsächlich realisierten Anzahl der Wohneinheiten abweichen kann, wodurch das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen würde.

Zu den Verkehren die aus den gewerblichen Nutzungen resultieren können nach aktuellem Stand der Planung keine konkreten Angaben getroffen werden, da noch kein ausgearbeitetes Konzept zur Ausnutzung der Gewerbeflächen vorliegt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der Gesamtverkehr auf der entlang des Plangebietes verlaufenden L 124 (Marktstraße) sich nicht wesentlich erhöhen wird. Eine wesentliche Erhöhung bzw. Änderung würde gem. § 1 der 16. BImSchV beispielsweise dann vorliegen, wenn beispielsweise der Beurteilungspegel des vom geänderten Verkehrsweg ausgehende Verkehrslärm um mindestens 3 Dezibel (A) erhöht wird, was in etwa einer Verdoppelung des bestehenden Verkehrslärms entsprechen würde.

Für die L 124 liegen im Bereich der Marktstraße / Zum Kreuzkamp (K 110) Verkehrszahlen aus dem Jahr 2012 vor. Diese wurden im Rahmen einer Zählung für die Planung des Kreisverkehrsplatzes erfasst. Demnach beträgt der DTV in diesem Bereich 7.530 Kfz/24h mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 8 %. Auch unter Berücksichtigung der Annahme, dass ein überwiegender Anteil dieser Verkehre die L 124 in Richtung K 110 aufgrund des dort gelegenen Gewerbegebietes verlässt, ist davon auszugehen, dass es bedingt durch die Größe des Plangebietes und den möglichen Nutzungen weder zu einer Überlastung der L 124 noch zu einem unzumutbaren Anstieg des Verkehrslärms für die umgebende Bebauung kommen wird.

Es kann festgehalten werden, dass zu den im Bestand vorhandenen 7.530 Kfz/24h bis zu rund 200 Kfz/24h durch die Anwohnerverkehre der vorliegenden Planung hinzu kommen können. Dies bedeutet eine Steigerung des Verkehrs um etwa 3 %, weshalb glaubhaft davon auszugehen ist, dass der Verkehrslärm durch die vorliegende Planung nicht verdoppelt wird.

8.4 Wirtschaft

Die Belange der Wirtschaft werden durch die vorliegende Planung positiv berührt, da durch die Errichtung einer Seniorenwohnanlage samt Tagespflegeeinrichtung sowie die Schaffung von Gewerbeflächen in Heeslingen unter anderem neue Arbeitsplätze geschaffen werden und zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen für die Gemeinde die Folge sind. Außerdem werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Immissionskonflikte mit den in der Umgebung befindlichen Gewerbebetrieben herbeigeführt.

8.5 Freizeit / Erholung / Tourismus

Unter dem Aspekt Freizeit, Erholung und Tourismus kommt dem Plangebiet nur eine geringe Bedeutung zu. Bis auf die umgebende Bestandsbebauung befinden sich in der näheren Umgebung keine „Freizeitflächen“ oder ähnliches, die eine Beeinträchtigung erfahren würden. Somit sind diesbezüglich keine Negativauswirkungen zu erwarten.

8.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich etwa 100 m östlich des Gewerbegebietes „Gewerbepark am Kreuzkamp“. Für den dem Gewerbegebiet zugrunde liegenden Bebauungsplan Nr. 30 wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, das die Auswirkungen der aus dem Gewerbegebiet entstehenden Emissionen auf die umgebende Bebauung überprüft hat. Für die dem Gewerbegebiet gegenüber liegende Bestandsbebauung an der Straße Zum Kreuzkamp hat

das Gutachten ermittelt, dass die Immissionswerte unter den für Mischbebauung zulässigen Werten von 60 dB (A) (tagsüber) bzw. 45 dB (A) (nachts) liegen. Aufgrund der größeren Entfernung zum Plangebiet ist demnach davon auszugehen, dass die hier zulässigen Immissionswerte für Wohn- und Mischbebauung ebenfalls nicht überschritten werden.

Südlich des Plangebietes befinden sich zwei (ehemalige) landwirtschaftliche Hofstellen, nämlich das Grundstück Marktstraße 12 sowie Unter den Eichen 7. Auf beiden Hofstellen wurde vormals Tierhaltung betrieben.

Die Eigentümer der Marktstraße 12 haben gegenüber der Gemeinde angegeben, dass eine Haltung von Rindern und Schweinen seit einigen Jahren nicht mehr betrieben wird und eine Wiederaufnahme nicht mehr geplant sei. Eine schriftlich verbindliche Verzichtserklärung betreffend die Haltung von Rindern und Schweinen liegt der Gemeinde vor.

Die vorhandenen Stallgebäude auf dem Grundstück Unter den Eichen 7 sind mittlerweile zu einem Großteil umgenutzt worden. Während der am Wohnhaus befindliche Stall gem. Aktenlage nach Einsicht der Genehmigungsakten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zum Abstellraum umgenutzt wurde, dient der ehemalige Schweinestall zu einem Großteil seiner Fläche (60 %) für die Unterbringung eines Blockheizkraftwerkes. Die restliche Fläche des Stallgebäudes dient weiterhin als Schweinestall, eine Tierhaltung findet aktuell jedoch nicht statt. Im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung der Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem Jahre 1982 wurde für die schutzwürdige Bebauung im Bereich der Marktstraße festgestellt, dass die durch den Betrieb verursachten Immissionswerte deutlich unter dem Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden liegen. Da dieser Berechnung die Annahme der vollständigen Nutzung der vormals gesamten Stallungen zugrunde gelegt wurde und inzwischen erhebliche Teile umgenutzt wurden, ist davon auszugehen, dass es durch die verbliebenen Stallungen zu keinen unzulässigen Immissionen bei einer Wiederaufnahme der Nutzung im Bereich des Plangebietes kommen wird.

Durch das „Heranrücken“ des vorliegenden Geltungsbereiches an die Hofstelle Unter den Eichen 7 wird zudem kein neuer Planungskonflikt geschaffen, da schutzwürdige Bebauung in vergleichbarer Entfernung in Hauptwindrichtung bereits vorhanden ist (Bebauungsplan Nr. 18 „Birkenweg“ aus dem Jahr 2000) und der Betrieb insofern bereits Restriktionen unterliegt.

Ca. 400 m nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Biogasanlagenstandort sowie weitere landwirtschaftliche Hofstellen, die Tierhaltung betreiben. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Biogasanlage Stader Straße“ wurde ein Gutachten zur Überprüfung der Auswirkungen der Geruchsmissionen angefertigt. Wie den Ausbreitungsrechnungen des Gutachtens entnommen werden kann, liegen die Immissionswerte (unter Berücksichtigung des Anlagenbetriebes und der Tierhaltung) bereits 200 m südwestlich der Biogasanlage unterhalb des für ein Wohngebiet zulässigen Wertes von 10 % der Jahresstunden. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens sowie der Entfernung von rund 400 m ist davon auszugehen, dass es zu keinen Konflikten durch unzulässige Geruchsmissionen im Plangebiet kommen wird.

Insgesamt betrachtet kann daher festgehalten werden, dass die Belange des Immissionsschutzes nicht negativ berührt werden.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung insofern berührt, dass die vorgesehene Wendeanlage es den Müllfahrzeugen ermöglicht, jedes der späteren Baugrundstücke anfahren zu können.

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über die bereits vorhandenen Strukturen im Bereich der Marktstraße, südlich des Plangebietes.

Die Belange von Ver- und Entsorgung werden nicht negativ berührt.

9. NACHRICHTLICHER HINWEIS

Bodenfunde

Im Gebiet des Bebauungsplans werden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes). Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf die Durchführung von Erdarbeiten einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist, bei genehmigungsfreien Vorhaben separat beantragt werden muss. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherigen Ausgrabung muss gerechnet werden.

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

Bremen, den 31.05.2016

instara
Institut für Stadt- und Raumplanung
Vahrer Straße 180 28309 Bremen

Heeslingen, den

.....
(Husemann)
Gemeindedirektor

Verfahrenshinweise:

1. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Heeslingen, den

.....
(Husemann)
Gemeindedirektor