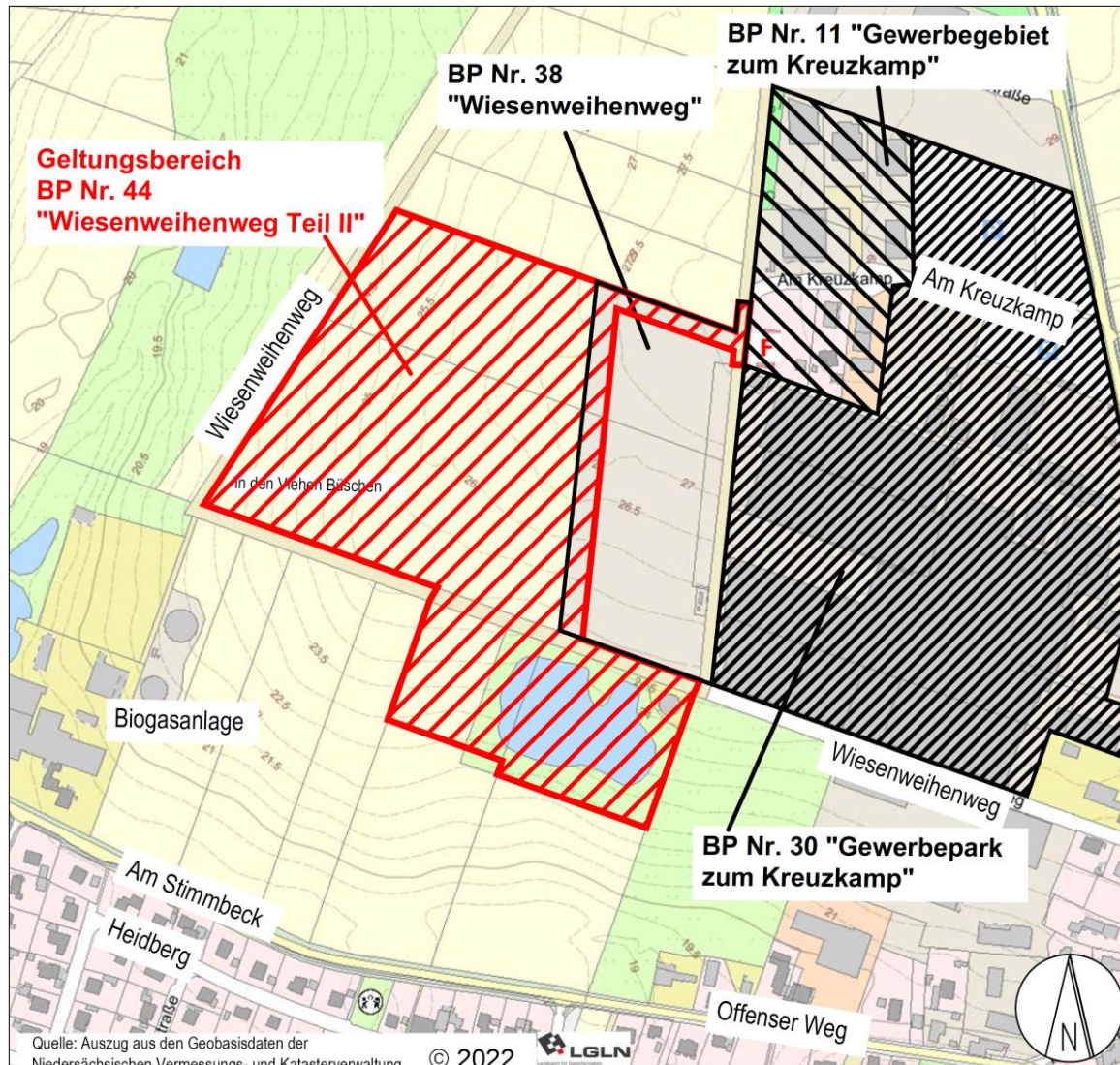




Gemeinde Heeslingen

-Samtgemeinde Zeven-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“



Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB
Stand: Vorentwurf 24. August 2022



Gemeinde Heeslingen

Am Markt 4, 27404 Zeven

Tel.: 0 42 81-716 243

E-Mail: christoph.schiemann@zeven.de

MOR GbR

Architekten • Stadtplaner • Ingenieure

Scheeßeler Weg 9, 27356 Rotenburg

Tel. 0 42 61 - 81 91 8-0

E-Mail: info@morarchitekten.de

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	1
1 Grundlagen	1
1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung	1
1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	1
1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	2
1.4 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne	3
1.5 Fachliche Planungsgrundlagen	3
2 Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung	6
3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur	6
3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen	7
4 Erläuterungen zu den Planinhalten	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:	10
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	10
4.4 Verkehrliche Erschließung	12
4.5 Ver- und Entsorgung	13
4.6 Landwirtschaft	14
4.7 Belange des gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft	14
4.8 Belange des Umweltschutzes	15
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	21
5.1 Bodenordnung	21
5.2 Kosten und Finanzierung	21
5.3 Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen	21
6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)	21
7 Anlage	22

Vorliegende Gutachten:

- Geruchsimmissionen Gutachten zur Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Kreuzkamp“, Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, vom 27.01.2021,

Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ erfolgt gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven.

Der Umweltbericht wird daher gemeinsam für den B-Plan und die Änderung des FNP erstellt. Er ist dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt.

Nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB werden in diesem ersten Schritt die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich sowohl zur Planung als auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).

1 Grundlagen

1.1 Allgemeine Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wird auf Grund folgender rechtlicher Grundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

1.2 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,6 ha und liegt im bisher unbeplanten Außenbereich, am nordwestlichen Rand des Heeslinger Siedlungsgefüges. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt dieser Begründung und der Planzeichnung zu entnehmen.

Landkreis: Rotenburg (W.)

Gemeinde: Heeslingen

Gemarkung: Heeslingen

Flur: 5

Flurstücke: 115/5, 116/2, 131/3 (teilw.), 131/4, 132/3 (teilw.), 132/4, 208/1 (teilw.),

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen,
- im Osten durch angrenzende Gewerbegebietsflächen des BP Nr. 38 „Wiesenweihenweg“,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen bzw. den Wiesenweihenweg,
- im Westen durch die Wegeparzelle des Wiesenweihenweges im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet.

Der Wiesenweihenweg quert den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung. Nördlich des Weges ist die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehen, südlich die Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens.

1.3 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Durch die Planung soll der bereits langjährig im Gewerbegebiet „Zum Kreuzkamp“ bzw. „Wiesenweihenweg“ ansässigen FRICKE Group GmbH & Co. KG, die Möglichkeit zur Standorterweiterung gegeben werden. Das Familienunternehmen mit inzwischen mehr als 3.000 Mitarbeiter/innen wurde 1923 in Heeslingen gegründet und hat hier nach wie vor seinen Hauptsitz. Das Unternehmen hat sich im Laufe der Jahre von einem klassischen Landmaschinenhändler zu einem weltweit agierenden Dienstleistungsunternehmen entwickelt und ist größter Arbeitgeber in Heeslingen.

Die Gemeinde fördert die örtliche Gewerbeentwicklung und unterstützt die Erweiterungsabsichten der Firma Fricke, um die guten Zukunftsperspektiven am traditionellen Standort zu erhalten und auszubauen. Das Unternehmen ist zudem wichtiger Impulsgeber für den ganzen Ort.

Die Ausweisung einer neuen Gewerbegebietsfläche erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Gewerbenutzung zu schaffen. Darüber hinaus wird die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) notwendig. Dieser stellt für das gesamte Plangebiet bislang eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Planung eines Gewerbegebietes widerspricht dieser Darstellung, so dass der Flächennutzungsplan analog zu den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, angepasst werden soll.

Zur Beschleunigung der Bauleitplanverfahren erfolgt mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“ der Gemeinde gleichzeitig, d. h. im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, auch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Zeven. Der Umweltbericht wird gemeinsam für diesen B-Plan und die Änderung des FNP erstellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“ verfolgt die Gemeinde Heeslingen zusammengefasst die folgenden Ziele:

- Sicherung und Ausbau eines bestehenden Gewerbebestandes und Bereitstellung von Flächen für die örtliche Gewerbeentwicklung,
- Regelung der zulässigen Nutzungen (s. z. B. Ausschluss von Vergnügungsstätten),
- Sicherung der Erschließung für das geplante Gewerbegebiet,
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung zur besseren Einbettung in die Umgebung/ Abgrenzung zur freien Landschaft,
- Regelung des Oberflächenwasserabflusses durch Einbeziehung weiterer Flächen für die Regenrückhaltung in das Plangebiet,

- Regelung und Ermittlung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff und dabei weitgehend Vermeidung externer Flächenverluste für die Landwirtschaft.

1.4 Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“ werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ in Teilen überlagert und aufgehoben.

1.5 Fachliche Planungsgrundlagen

Untersuchung zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe

In Heeslingen sind landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung ansässig.

Durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg wurde daher im Vorfeld der Bauleitplanung im Januar 2021 ein Gutachten zu Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe erstellt. Die Ergebnisse sind in Kap. 4.8 unter der Rubrik Immissionsschutz zusammengefasst.

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) des Landes Niedersachsen von 2017 sowie im Regionalen Raumordnungsprogramm 2020 (RROP) des Landkreises Rotenburg (Wümme).

In der zeichnerischen Darstellung des LROP 2017 werden keine Aussagen für das Plangebiet getroffen. Folgende Inhalte des textlichen Teils des LROP 2017 sind für die Planung relevant. Gemäß Kapitel 1.1 Ziffer 02 und 05 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ des LROP 2017 sollen Planungen und Maßnahmen der Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zum nachhaltigen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Die Funktionsfähigkeit der Raum-, Siedlungs- und Infrastruktur soll gesichert werden. Zudem soll gem. LROP eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung in allen Teilräumen erreicht und die Möglichkeiten zur Erschließung von Standortpotenzialen ausgeschöpft werden.

Gemäß Kapitel 2.1 „Entwicklung der Siedlungsstruktur“ Ziffern 04-06 und 09 soll sich die Entwicklung von Gebieten für Arbeitsstätten vorrangig auf die zentralen Orte und vorhandene Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentrieren. Zudem soll sich die Festlegung solcher Gebiete flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten unter zwar Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Weiter sollen Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen und Lärm für die Bevölkerung durch eine vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 44 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die vorliegende Planung schafft Erweiterungsmöglichkeiten für einen traditionell ortsansässigen Betrieb. Dies trägt zum Erhalt und zur Schaffung zusätzlicher örtlicher Arbeitsplätze bei, steigert die Wettbewerbsfähigkeit und fördert zugleich die wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklung der Gemeinde Heeslingen.



Abb. 1: Auszug aus dem RROP des Landkreises Rotenburg (Wümme) 2020

Durch den direkten Anschluss des Plangebietes an die bestehenden Gewerbegebiete „Wiesenweihenweg“ und im weiteren Verlauf an den Gewerbepark „Zum Kreuzkamp“ findet eine Konzentration von Nutzungen statt, die sich gegenseitig nicht stören. Zu schützenswerten Wohnnutzungen hält das geplante Gewerbegebiet einen Abstand von etwa 300 m. Negative Auswirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Bereiche sind daher nicht zu erwarten.

Gem. dem RROP 2020 sind Siedlungsbereiche im Rahmen der Bauleitplanung bedarfs-, funktions- und umweltgerecht zu sichern und weiterzuentwickeln.

Heeslingen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Bedarfs, einem außergewöhnlich hohen Arbeitsplatzangebot, einer guten medizinischen Versorgung und eines Einzugsbereiches von ca. 5.000 Einwohnern als Grundzentrum eingestuft (Kap. 2.2 Ziffer 01 RROP 2020, S. 72). Gemäß RROP Kap. 2.2 Ziffer 01 Satz 3 ist der Verflechtungsbereich des Grundzentrums Heeslingen begrenzt auf die Gemeinde Heeslingen mit ihren Ortsteilen.

Zeven als nächstes Mittelzentrum liegt nur 4 km südwestlich von Heeslingen.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Heeslingen. Unmittelbar an das Siedlungsgefüge grenzt ein großflächiges Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials. Der Geltungsbereich befindet sich am Rande innerhalb dieses großflächigen Vorbehaltsgebietes. Weitere Vorbehalts- und Vorranggebiete sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen.

Die Ortschaft Heeslingen wird ca. 400 m südlich des Plangebietes im Verlauf der Oste durch ein Vorranggebiet Natur- und Landschaft, ein Vorranggebiet Natura 2000 und ein Vorranggebiet Hochwasserschutz durchschnitten. Die Flächen sind gleichzeitig Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung.

Mit der L124 wird der Ort von Nordosten nach Südwesten von einer Straße regionaler Bedeutung durchquert. Der nächstgelegene Anschluss an die Bundesautobahn 1 Hamburg-Bremen befindet sich ca. 12 km südlich von Heeslingen in Elsdorf.

Gemäß der Begründung zu Ziffer 01 des Kapitels 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zur Sicherung der Standortattraktivität berücksichtigte werden, dass, möglichst wohnortnah, vielseitige Arbeitsplätze erhalten bleiben und neue Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden. Für die weitere Entwicklung der produzierenden, verarbeitenden und dienstleistenden Unternehmen ist ein ausreichendes Flächenangebot unter Beachtung der ökologischen Funktionen des Raumes vorzuhalten und insbesondere in den gewerblichen Schwerpunkten zu entwickeln.

Dabei sind laut Ziffer 01 des Kapitels 2.1 bei der Ausweisung neuer Gewerbeflächen Erweiterungspotenziale bestehender Gebiete zu prüfen und vorrangig zu nutzen. Als Begründung wird hierzu folgendes ausgeführt:

„Eine Förderung der zentralen Orte als Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung in Verbindung mit einer entsprechenden Wohnbauansiedlung bietet die Möglichkeit einer mit Blick auf die Erschließung kostengünstigen Konzentration von Gewerbe- und Wohnbauansiedlungen sowie einer verbesserten Auslastung des schienen- und straßengebundenen ÖPNV. Ferner trägt sie dazu bei, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken. Raumbedeutsame neue gewerbliche Bauflächen sind daher vorrangig auf die zentralen Orte zu konzentrieren bevor neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.“

Die Planung konzentriert sich auf einen bereits bestehenden gewerblichen Schwerpunkt innerhalb des Grundzentrums Heeslingen und schafft die Voraussetzung für die Standorterweiterung und die weitere wirtschaftliche Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes. Durch die unmittelbare Anbindung an bestehende Betriebsflächen kann die Erschließung flächensparend erfolgen. Zu dem ergeben sich Synergieeffekte hinsichtlich betrieblicher Abläufe.

Die Entwicklung in den Außenbereich wird als maßvoll und verträglich angesehen und ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen F-Plan der Samtgemeinde Zeven/ ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar.

Östlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend sind gewerbliche Bauflächen dargestellt. Im Norden und Westen sichern Pflanzstreifen im Sinne einer Randeingrünung den Übergang zur freien Landschaft.

Zu allen anderen Seiten grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Weil das Plangebiet selbst als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, kann das geplante Gewerbegebiet nicht aus dem wirksamen FNP entwickelt werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Vorgesehen ist künftig auf einer Fläche von ca. 6,45 ha eine Darstellung als gewerbliche Baufläche und auf ca. 0,46 ha eine Darstellung als Grünfläche im Sinne einer Randeingrünung zur freien Landschaft. Der gesamte Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes hat eine Größe von ca. 6,91 ha.

Mit Wirksamwerden der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg Teil II“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

3.1 Innerörtliche Lage, Verkehrserschließung

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Süden der „Wiesenweihenweg“ an, über den derzeit eine Anbindung an den Kreuzungspunkt „Zum Kreuzkamp“, „Marktstraße“ und „Stader Straße“ (beide L 124) vorhanden ist. Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes soll allerdings auch weiterhin ausschließlich über das bestehende Gewerbegebiet und die Straße Am Kreuzkamp erfolgen.

Über die L 124 kann Richtung Westen die Stadt Zeven erreicht werden und im weiteren Verlauf über die B 71 der Autobahnanschluss Bockel. Richtung Süden kann über die L113 der Autobahnanschlusses Elsdorf angefahren werden, so dass eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gewährleistet ist.

3.2 Bestehende Nutzungen, Topografie und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine Ackerfläche und auch nach Norden und Westen zur offenen Landschaft hin schließen weitere Ackerflächen an. Auch die Flächen südlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet schließt die südlich des bestehenden Gewerbegebietes anschließende Fläche zur Regenrückhaltung und Sicherung der Oberflächenentwässerung der Gewerbeflächen sowie eine Erweiterungsfläche ein. Östlich bzw. nordöstlich des Plangebietes wurde im Zuge der Umsetzung des angrenzenden Gewerbegebietes „Wiesenweihenweg“ ein Pflanzstreifen aus standorttypischen Gehölzen im Sinne einer Ortsrandeingrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft angelegt.

Der das Plangebiet teils querende und im Westen begrenzende, überwiegend baumbestanden Wiesenweihenweg dient ausschließlich Anliegern und dem landwirtschaftlichen Verkehr. Das unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbegebiet „Wiesenweihenweg“, wird überwiegend als Lagerplatz genutzt und ist lediglich mit einer Zeltdachhalle überbaut. Östlich bzw. nordöstlich schließt der „Gewerbepark Zum Kreuzkamp“ mit seiner gewerbegebietstypischen Bebauung an. Diese umfasst einerseits großvolumige Hallen, Lagerstätten und weitere infrastrukturelle Gebäudekörper. Die Flächen der Gewerbegebiete sind durch robuste Zaunanlagen aus Metall umgrenzt.

Das Plangebiet selbst ist vollständig unbebaut und wird derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Der Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Rotenburg Wümme (Stand Fortschreibung 2016) ordnet das Plangebiet entsprechend als Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung (Wertstufe I nach Drachenfels) ein.

Das Gelände fällt gleichmäßig von Nordosten (27 m ü. NN) nach Südwesten (22,5 m ü. NN) ab. Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes liegt die Höhendifferenz auf eine Länge von ca. 364 m bei nur etwa 4,5 m. Der überwiegende Teil des Geländeabfalls findet im Südwesten des Flurstücks Nr. 132/4, statt. Hier fällt das Gelände über eine Entfernung von ca. 125 m von etwa 25 m u. NN ebenfalls um gut 2,5 m auf bis zu 22,5 m ü. NN ab.

Entlang der Straße Wiesenweihenweg befinden sich in Richtung der Ortschaft auf beiden Straßenseiten gewerbegebietstypische Gebäude und großvolumige Hallen. Zudem wurden vereinzelt im Straßenraum des Wiesenweihenweges Bäume gepflanzt. Südlich des Weges ist der Baumbestand älter und entsprechend größer. Gewerbeseitig im Norden der Wegeparzelle wurde die Baumreihe erst vor einigen Jahren neu angelegt.

Auch der westlich des Plangebiets gelegene Teil des Wirtschaftsweges wird linksseitig von Bäumen flankiert. Südwestlich des Plangebietes befindet sich eine Biogasanlage.

Der gesamte Landschaftsraum nördlich der Ortslage Heeslingens und somit auch das Plangebiet, wird als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung (Karte 2 / LRP) kartiert, östlich grenzt unmittelbar der Siedlungsbereich an.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird in der Bodenkarte des Nibis Kartenservers mittlerer Plaggenensch unterlagert von Braunerde und im westlichen Bereich des Plangebietes mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde kartiert. Auch im LRP (Karte 3) liegt das Plangebiet innerhalb eines Suchraumes für Plaggeneschböden als Boden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung, der sich über den Norden der Ortslage Heeslingen und somit auch über die bereits bestehenden Gewerbeflächen erstreckt. In der dazugehörigen Karte „Suchraum für schutzwürdige Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung“ des Nibis Kartenservers wird der östliche Teil des Plangebietes als Suchraum für Plaggenesch dargestellt. Insofern ist die Empfindlichkeit bezogen auf das Schutzgut Boden als hoch anzunehmen.

Östlich des Plangebietes herrschen gem. LRP terrestrische Böden mittlerer Standorte vor. Im Plangebiet selbst herrschen terrestrische Böden mittlerer Standorte vor. Die Nitratauswaschungsgefährdung ist groß, die Grundwasserneubildung beträgt 201.300 mm/a.

Das bestehende Regenrückhaltebecken wird als naturfernes Stillgewässer kartiert. Gleiches gilt für die westlich des Plangebietes vorhandene kleine Gewässerfläche (Textkarte 3.1/2).

Südöstlich des Plangebiets herrscht punktuell artenarmes Intensiv- und Extensivgrünland vor.

3.3 Bestehendes Planungsrecht und angrenzende Satzungen

Das Plangebiet ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen.

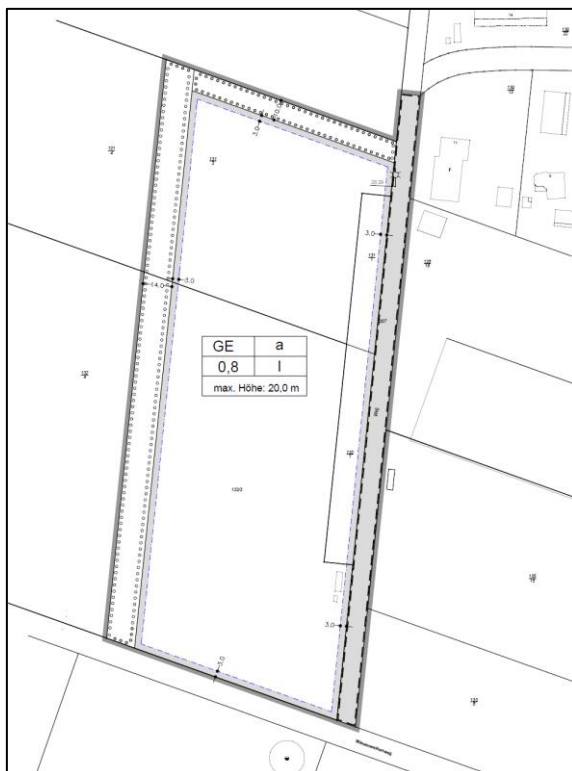


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Heeslingen aus dem Jahr 2019, ohne Maßstab

Die letzte Gewerbeflächenentwicklung fand 2019 mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ statt, der östlich unmittelbar an das Plangebiet anschließt.

Ausgewiesen ist hier ein Gewerbegebiet, in dem bei einer GRZ von maximal 0,8 Gebäude mit maximal 20,00 m Höhe und einem Vollgeschoss zulässig sind. Festgesetzt ist zudem eine abweichende Bauweise in der Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3 m Entfernung zur Grenze der Gewerbefläche.

Im Westen wird zur Sicherung eines Regenwasserkanales ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde und des Leitungsträgers ausgewiesen, dass bis an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Kreuzkamp“ heranreicht. Über die textlichen Festsetzungen wurden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen.



Abb. 4: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Heeslingen aus dem Jahr 2012, ohne Maßstab

Des Weiteren wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen. Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Breite dieser Pflanzstreifen beträgt im Norden 10 m und im Westen 14 m. Westlich an den Bebauungsplan Nr. 38 schließt der 2012 mit dem Bebauungsplan Nr. 30 entwickelte „Gewerbepark zum Kreuzkamp“ als großflächiges Gewerbegebiet an. Es ist in acht Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen untergliedert. In dem gesamten Gewerbegebiet gilt eine GRZ von 0,8. In den südlichen und westlichen Teilflächen wurde die Gebäudehöhe auf 20 m begrenzt, in den östlichen, zur Bestandsbebauung entlang der Straße Zum Kreuzkamp orientierten Teilflächen beträgt die zulässige Höhe 15,00 m.

Zulässig sind in den GE 1, GE 2, GE 3, GE 5, GE 6 und GE 7 ein Vollgeschoss. In dem GE 4 sind zwei Vollgeschosse und in dem GE 8 drei Vollgeschosse zulässig. Auch in diesem Plangebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

Gebäude sind in der abweichenden Bauweise auch mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Des Weiteren wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Im Norden dieses Gewerbegebietes wurde eine Verkehrsfläche für die Straße Am Kreuzkamp ausgewiesen: Der im Westen seinerzeit ausgewiesenen Wirtschaftsweg wurde zwischenzeitlich als nicht mehr erforderlich erachtet und im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 38 aufgehoben und durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ersetzt. Auch der angrenzende Standort für ein Blockheizkraftwerk wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 38 aufgehoben.

Die Baugrenzen verlaufen entlang der festgesetzten Verkehrsflächen in einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen, zum Wiesenweihenweg in einem Abstand von 3 m und zu der Straße Zum Kreuzkamp in einem Abstand von 10 m. Die sonstigen Festsetzungen haben für dieses Bauleitplanverfahren keine besondere Relevanz. Gleiches gilt auch für die detaillierten Festsetzungen des 1994 beschlossene Bebauungsplan Nr. 11 „Gewerbegebiet zum Kreuzkamp“. Dieser wird zu weiten Teilen vom Geltungsbereich des BP Nr. 30 überlagert und behält nur noch in seinem nördlichen Geltungsbereich Rechtskraft (s. Übersichtsplan auf dem Deckblatt).

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

In Heeslingen soll, angrenzend an den Bebauungszusammenhang mit den bereits bestehenden Gewerbegebieten entlang des Wiesenweihenweges die Möglichkeit der Erweiterung bestehender Gewerbeflächen geschaffen werden.

Die Bebauungsstruktur orientiert sich damit am umgebenden Bestand, der durch die bestehenden großvolumigen Gewerbegebäude geprägt wird.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe ist es erforderlich, dass das geplante Gewerbegebiet unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet anbindet. Die bestehende Randeingrünung aus dem Bebauungsplan Nr. 38 im Osten des Plangebietes wird daher aufgehoben und durch Gewerbegebietsflächen ersetzt. In der Eingriffsbilanzierung ist dies entsprechend zu berücksichtigen.

Das bestehende Gewerbegebiet Wiesenweihenweg wird derzeit ausschließlich über betriebseigene Flächen erschlossen. Zukünftig soll ergänzend eine direkte Anbindung an die Straße Am Kreuzkamp erfolgen. Zur Sicherung der Anbindung wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Die Gewerbegebietsflächen sind an diese Erschließung heranzuführen.

Die bestehende 10 m breite Randeingrünung im Norden des Plangebietes wird aus dem Bestandsbebauungsplan Nr. 38 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, damit kein separates und aus dem planerischen Gesamtzusammenhang gelöstes Teilstück des BP 38 im Norden dieses Bebauungsplanes verbleibt. Dies dient der eindeutigen Abgrenzung und besseren Lesbarkeit. Für den Bereich der Überlagerung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ aufgehoben.

Die bestehende Randeingrünung wird im Plangebiet Richtung Westen als Fläche zum Anpflanzen fortgeführt, so dass der Übergang vom Siedlungsraum zur freien Landschaft weiterhin von Grünstrukturen geprägt sein wird.

Darüber hinaus ist im Westen des Plangebietes entlang des Wiesenweihenweges die Anlage einer Streuobstwiese vorgesehen. Diese dient der Ortsrandeingrünung und ist Teil der Kompensation für die im Rahmen der Umsetzung der Planung entfallende Randeingrünung und teilweise auch für weitere entstehende Flächenversiegelungen.

Südlich des Wiesenweihenweges wird das bestehende Regenrückhaltebecken in das Plangebiet einbezogen. Darüber hinaus werden westlich daran angrenzend Erweiterungsflächen für die Regenwasserentsorgung vorgesehen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzungen orientieren sich im Sinne einer Gleichbehandlung eng an den Festsetzungen der bestehenden Bauleitpläne. Zur Schaffung der gewünschten Gewerbeflächen erfolgt die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE). Im Rahmen der planerischen Feinsteuerung werden die in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) ausgeschlossen. Innerhalb des Samtgemeindegebietes stehen für derartige Betriebe ausreichende Flächen an anderer Stelle, z. B. im Bereich der Autobahn 1, zur Verfügung. Ebenfalls unzulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO), da die neu geplante Gewerbefläche ausschließlich für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen sollen. Für Wohnnutzungen gibt es ebenfalls deutlich besser geeignete Flächen in der nahen Ortslage Heeslingens.

Weitere Einschränkungen werden als nicht erforderlich angesehen. Allgemein zulässig sind somit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden. Aufgrund der vorgesehene Firmennutzung werden diese Ausnahmen absehbar aber nicht zum Tragen kommen.

Die maximal **zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet einheitlich mit **0,8** festgesetzt. Damit wird dem in § 17 BauNVO genannten Orientierungswert für die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete gefolgt.

Damit insbesondere das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt werden, sind zusätzlich Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude erforderlich.

In dem Gewerbegebiet ist eine maximal **eingeschossige (I) Bebauung zulässig**. Die maximale **Höhe der baulichen Anlagen** wird auf **20,00 m** begrenzt und orientiert sich somit an den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 38 und 30.

Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 4,00 m können im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Als Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenfestpunkt mit 28,46 m ü. NN.

4.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

Gewerbegebäude stellen sich in der Umgebung bereits häufig als großflächige Hallen mit Länden über 50 m dar. Die sog. offene Bauweise (o) ermöglicht lediglich Gebäudelängen von maximal 50 m. Daher wird in dem Gewerbegebiet eine **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt, in der **die zulässige Länge von Gebäuden 50 m überschreiten darf**, ansonsten aber die Bestimmungen der offenen Bauweise gelten, um eine bestmögliche Ausnutzung der Fläche zu erreichen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Da die Gewerbegebiete „Wiesenweihenweg“ und „Wiesenweihenweg II“ derzeit weitgehend durch die Firma Fricke genutzt werden, soll eine parzellenübergreifende Bebauung ermöglicht werden. Die zwischen den Gewerbegebieten bestehende Festsetzung einer Randeingrünung ist daher aufzuheben und durch Gewerbegebietsflächen zu ersetzen. Gleichzeitig ist die im Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ ausgewiesene westliche Baugrenze aufzuheben, um eine flexible Bebauung zu ermöglichen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher ein insgesamt 18 m breiter Streifen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38 überplant und aufgehoben.

Die Baugrenzen verlaufen in einem Abstand von jeweils 3 Metern zu den Rändern der Gewerbegebietsflächen und werden an die Baugrenzen des Bestandsbebauungsplanes angebunden und dadurch geschlossen. Im Südwesten des Geltungsbereiches wird ein Teil des Gewerbegebietes aus Gründen des Immissionsschutzes durch die Festsetzung der Baugrenzen von einer Bebauung ausgenommen (vgl. hierzu die Ausführungen zum Immissionsschutz unter Kap. 4.8).

Durch die ansonsten sehr weiträumige Festsetzung der Baugrenzen können Baukörper weitgehend frei auf den Grundstücken platziert werden, so dass eine optimale Nutzung möglich ist.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die bestehenden Gewerbegebiete sind zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft durch umfangreiche Randeingrünungen geprägt. Auch im Zuge der dieser Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine entsprechende Eingrünung als erforderlich angesehen. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens werden daher sowohl im Norden als auch im Westen des Geltungsbereiches Maßnahmenflächen für Anpflanzungen vorgesehen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Maßnahmenfläche 1:

Die bestehende, 10 m breite Randeingrünung im Norden des Gewerbegebietes „Wiesenweihenweg“ wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Maßnahmenfläche 1 (M1) fortgeführt, um den Siedlungsbereich auch zukünftig wirksam von der freien Landschaft abzugrenzen.

Auf etwa 1.570 m² Fläche sind hier standortgerechte Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste und die Pflanzqualitäten wurden aus dem Bestandsbebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ übernommen, damit ein einheitliches Pflanzkonzept den Ortsrand im Norden prägt.

Anzupflanzen sind *Quercus 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* (Erberesche) oder *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 2 m² festgesetzt. Die Pflanzqualitäten sind wie folgt zu wählen:

- Einzelbäume: Hochstamm, Stammumfang: 12 - 14 cm
- Sträucher: Verpflanzt, 3 - 4 Triebe, Höhe: 100 - 150 cm
- Heister: Mindesthöhe: 200 cm

Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit Gehölzen gleicher Art an ungefähr gleicher Stelle zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Maßnahmenfläche 2:

Im geltenden Bebauungsplan Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ ist an der Westgrenze des Plangebietes eine 14 m breite Fläche ca. 3.800 m² große Fläche zum Anpflanzen festgesetzt, die durch diesen Bebauungsplan Nr. 44 nun mit Gewerbegebietsflächen überplant wird.

Diese Randeingrünung wird an den im Westen der Gewerbegebietsflächen verlaufenden Wiesenweihenweg verlagert. Es ist vorgesehen einen 16 m breiten Streifen zwischen dem Wiesenweihenweg und dem Gewerbegebiet als Streuobstwiese anzulegen.

Streuobstwiesen, d. h. Obstbäume, die in unregelmäßigen Abständen locker „verstreut“ wurden früher häufig auf Flächen am Rande der Orte oder entlang von Wegen angelegt. Mit dem Rückgang des Erfordernisses zur Selbstversorgung verschwanden sie vielerorts aus dem Dorfbild. Streuobstwiesen werden nur extensiv und nahezu ohne chemische Pflanzenschutzmittel oder Mineraldünger bewirtschaftet. Sie sind daher besonders wertvoll als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich zudem positiv auf das Landschaftsbild aus.

Für die etwa 4.500 m² große Maßnahmenfläche 2 (M 2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Geltungsbereiches wird festgesetzt, dass eine Streuobstwiese im Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung anzulegen. Zu verwenden sind Gehölze der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VII „Streuobstwiese“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), das der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Dies können z. B. sein: Altländer Pfannekuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finckenwerder Prinz, Holsteiner Cox. Die Bäume sind als Hochstamm mit 10 – 12 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Blühwiesenuntersaat anzusäen. Sie ist dauerhaft zu erhalten, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Blühwiese ist einmal jährlich im Herbst zu mähen.

Mit dieser Maßnahme kann der Wegfall des bestehenden Pflanzstreifens weitgehend ausgeglichen werden. Der verbliebende Überschuss kann zur Kompensation von Eingriffen, die durch den Bebauungsplan Nr. 44 verursacht werden, herangezogen werden.

Durch die Festsetzung der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird das Plangebiet besser in das bestehende Landschaftsbild integriert und die Vorgabe einer randlichen Begrünung im Norden und Westen aus dem Flächennutzungsplan wird umgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Da im Zuge der Planung die Anbindung an die Straße „Am Kreuzkamp“ sicherzustellen ist, wird im Norden des Geltungsbereiches ein Teil des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ überplant. Die bestehende, etwa 1.500 m² große Randeingrünung im Norden des Plangebietes wird als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in die Planung übernommen und ihr dauerhafter Erhalt wird festgesetzt. Bei nennenswertem Verlust von Pflanzen ist umgehend Ersatz durch Neupflanzungen analog der Artenliste und den Ausführungen zu Pflanzqualitäten der Maßnahmenfläche M 1 zu schaffen.

Die die den Wiesenweihenweg flankierenden Baumbestände befinden sich alle innerhalb der Wegeparzelle. Sie sollen vollständig erhalten werden. Es handelt sich um öffentlichen Baumbestand, für dessen Pflege und Unterhaltung die Gemeinde Heeslingen zuständig ist. Aus diesem Grund wird kein Erfordernis gesonderter Erhaltungsfestsetzungen gesehen. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nicht zu erwarten.

Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss

Das Gewerbegebiet und voraussichtlich auch die Randeingrünung im Norden werden eingezäunt, so dass ein ausreichender Schutz vor Wildverbiss besteht.

Die Streuobstwiese soll hingegen frei zugänglich sein und daher ohne Zaun errichtet werden. Alternativ wird hier bei Bedarf ein Einzelstammschutz vorgesehen.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Das bestehende Gewerbegebiet Wiesenweihenweg wird derzeit nahezu ausschließlich über angrenzende betriebseigene Flächen erschlossen. Eine im Osten des Geltungsbereiches vorgesehene Wegeparzelle wurde im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ aufgehoben und in ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger und der Gemeinde Heeslingen umgewandelt.

Auf der Fläche befindet sich eine Erschließungsstrasse mit einer betriebsinternen Wegeverbindung. Die Anbindung des neuen Gewerbegebietes soll zukünftig direkt von Norden über die Straße „Am Kreuzkamp“ erfolgen.

Eine gesicherte Erschließung nach § 30 Abs. 2 BauGB setzt u. a. einen Anschluss an das öffentliche Straßennetz voraus. Dabei können auch private Zuwegungen als Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 festgesetzt werden, wenn sie künftig dem öffentlichen und privaten Verkehr dienen sollen.

Entsprechend wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches das bis an die Straße „Am Kreuzkamp“ bzw. die gemeindeeigene Wegeparzelle 207/3 führende Flurstück 207/4 in den Geltungsbereich einbezogen und als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Zuwegung für anliegende Gewerbebetriebe (Z) ausgewiesen. Damit ist die Erschließung gesichert. Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als textliche Festsetzung übernommen.

Der Wiesenweihenweg ist im Gegensatz zur gut ausgebauten und für die Verkehrsaufnahme der Gewerbegebiete dimensionierten und konzipierten Straße „Am Kreuzkamp“ nicht für die Aufnahme von gewerblichen Verkehren geeignet. Er ist zudem bislang im Bereich des Plangebietes nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Auch hier wird daher eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Beschränkung Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft (W) ausgewiesen.

Um für die Gewerbegebietsflächen eine Zufahrt vom Wiesenweihenweg dauerhaft zu unterbinden, wird ergänzend über die gesamte Länge im Süden des Gewerbegebietes ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Hier sind lediglich interne Betriebszufahrten für Unterhaltungszwecke der Betriebe und Feuerwehrezufahrten zulässig. Eine Haupterschließung für Mitarbeiter, Besucher oder Lieferverkehre über den Wiesenweihenweg ist hingegen zukünftig ausgeschlossen.

Sonstige erforderliche Erschließungs- und Verkehrsflächen sind innerhalb der gewerblichen Flächen zulässig und werden daher im Sinne einer flexiblen Ausgestaltung nicht gesondert festgesetzt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann nach Auskunft der Gemeinde an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden. Die notwendige Ver- und Entsorgung kann durch den Ausbau der bestehenden Netze gesichert werden.

Versorgung mit Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telekommunikation

Versorgungsanlagen für Trinkwasser, Gas, elektrische Energie und Telekommunikation, befinden sich bereits entlang der Straße „Zum Kreuzkamp“ und innerhalb der bestehenden Versorgungsstrasse im Osten des Plangebietes.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven, die Stromversorgung durch die EWE Netz GmbH und die Erdgasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Zeven GmbH. Die Gemeinde Heeslingen sieht die Versorgung als gesichert an.

Eine Leitungsabfrage wird hierzu ergänzend eingeholt.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung in der Samtgemeinde Zeven erfolgt über getrennte Schmutz- und Regenwasserkanalsysteme. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet. Die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Oberflächenentwässerung

Im Plangebiet ist eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Regenwasserentsorgung aus dem Plangebiet erfolgt daher, wie bereits bisher für die angrenzenden Gewerbegebiete, über den vorhandenen Regenwasserzulauf und das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken südlich des Plangebietes.

Aufgrund der zu erwartenden Zulaufmengen wird das Regenrückhaltebecken volumentechnisch nach Westen erweitert. Die entsprechende Fläche hierfür wird im Zuge der Planung ausgewiesen. Die technischen Nachweise erfolgen im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in der Gemeinde Heeslingen ist durch das Wasserwerk Zeven sichergestellt. Die Abstimmung der erforderlichen Löschwassermengen sowie die Lage ggf. erforderlicher Hydranten erfolgt im Zuge der weiteren Hochbauplanung mit dem Fachbereich 3 (Bürger, Ordnung und Verkehr) der Samtgemeinde Zeven und dem Wasserwerk Zeven.

Müllentsorgung

Träger der Abfallentsorgung ist der Landkreis Rotenburg (Wümme). Die Müllentsorgung wird im Zuge der Genehmigungsplanung bedarfsgerecht mit dem Landkreis abgestimmt.

4.6 Landwirtschaft

Durch die Planung wird eine knapp 7,2 ha große Ackerfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft aufgrund eines hohen Ertragspotenzials dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hinsichtlich der Bodenfunktionskarte des NIBIS-Kartenservers ist jedoch nur eine mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) für die konkreten Flächen des Plangebietes verzeichnet.

Der Entzug landwirtschaftlicher Flächen erfolgt im Randbereich des sehr großflächigen Vorbehaltsgebietes, so dass dieses in seiner Gesamtfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Landwirtschaftliche Nutzflächen außerhalb des Plangebietes werden durch die Planung in ihrer Wirtschaftsführung nicht beeinträchtigt. Erreichbarkeit und Nutzbarkeit vorhandener landwirtschaftlicher Nutzflächen bleiben gewährleistet. Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der näheren Umgebung des Plangebietes kann es zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Geruch kommen. Diese sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist im Zuge erforderlicher externer Kompensationsmaßnahmen zu erwarten.

Aufgrund der Randlage zu einem bestehenden Gewerbegebiet gibt die Gemeinde Heeslingen an dieser Stelle der gewerblichen Entwicklung den Vorrang. Durch die Erweiterung eines bestehenden Standortes entstehen betrieblichen Synergien die gegenüber einer Ausweisung von Gewerbeflächen an einem anderen, neuen Standort zu in der Summe geringeren Flächenverbräuchen führen.

Die Gemeinde Heeslingen unterstützt daher die gewerbliche Weiterentwicklung an einem bestehenden Standort ausdrücklich.

4.7 Belange des gemeindlichen Entwicklung und der Wirtschaft

Durch die Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen für ein ortsansässiges Unternehmen wird der gut etablierte Gewerbestandort in der Gemeinde langfristig gesichert und gestärkt. Dies dient neben den betrieblichen Erweiterungsmöglichkeiten vor allem auch dem Erhalt der Arbeitsplätze der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und dem Ausbau des Wirtschaftsstandortes Heeslingen.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen hat damit positiven Einfluss auf die gesamte gemeindliche Entwicklung und die Sicherung der örtlichen Infrastrukturen.

Die Weiterentwicklung und der Ausbau bestehender Standortpotenziale sind dabei vorrangige Entwicklungsausrichtung der Gemeinde Heeslingen.

4.8 Belange des Umweltschutzes

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung ist wie folgt einzuschätzen:

Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden bisher unbebaute Flächen im Außenbereich umgenutzt.

Nach derzeitiger Einschätzung stellen die Versiegelung der Ackerflächen und der dadurch dauerhafte Wegfall landwirtschaftlicher Nutzflächen im Zuge der Errichtung von Gebäuden und der Erschließung sowie die damit verbundene Beeinträchtigung des Bodenhaushalts den zentralen Eingriff dar.

Im Plangebiet herrschen lehmhaltige Böden der Bodeneinheit Pseudogley-Podsole aus Geschiebedecksanden über Geschiebelehm vor. Im überwiegenden Teil des Plangebietes sind dies mittlere Pseudogley-Podsol-Braunerde. In Nord-Süd-Richtung verläuft ein Streifen mittleren Plaggeneschs unterlagert von Braunerde bzw. tiefer Podsol-Gley (vgl. Bodenkarte BK 50, NIBIS -Kartenserver, 11.05.2022). Die Gefährdung der Bodenfunktionen durch Bodenverdichtung bzw. die standortabhängige Verdichtungsempfindlichkeit der Böden werden jeweils als nur gering eingestuft.

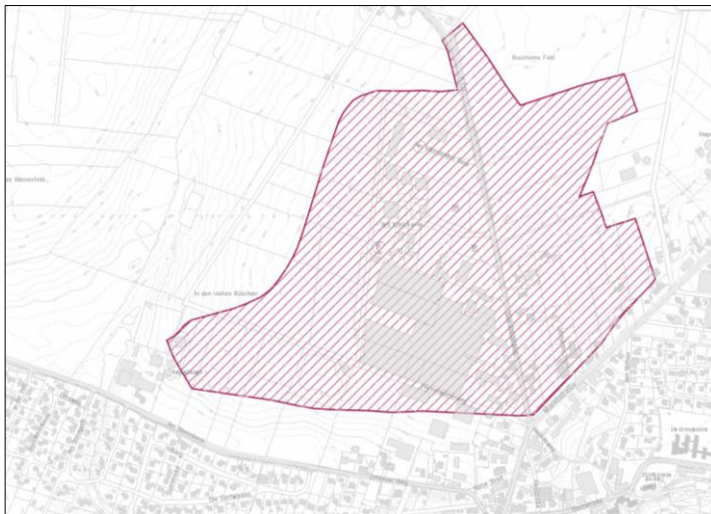


Abb. 5: Auszug Suchraum für schutzwürdige Böden BK 50, Bodenübersichtskarte NIBIS Kartenserver, vom 11.05.2022, ohne Maßstab

In der Bodenkarte des NIBIS-Kartenservers liegt das gesamte Plangebiet darüber hinaus innerhalb eines Bereiches wertvoller Plaggeneschböden, der sich großflächig im Norden der Ortslage Heeslingens befindet.

Auf der NIBIS- Karte Suchraum für schutzwürdige Böden liegt hingegen lediglich für den Süden und Osten des Geltungsbereiches ein Plaggeneschverdacht vor.

Plaggenesch gehört zu den sog. schützenswerten Archivböden. Diese geben z. B. Aufschluss über die Vegetations-, Klima- oder Landschaftsgeschichte und im Falle der Plaggeneschböden insbesondere auch über die Entwicklung der ackerbaulichen Wirtschaftsweisen und über die Siedlungsentwicklung. Wegen der geschichtlichen und wissenschaftlichen Bedeutung und zur Sicherung der Zeugnisse und Spuren menschlichen Lebens besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt dieser Böden.

Darüber hinaus weisen Plaggeneschböden aufgrund ihres meist hohen Humusgehaltes eine erhöhte Wasserspeicherfähigkeit, erhöhte Nährstoffgehalte und somit auch eine gute Bodenfruchtbarkeit auf.

Da durch die Erweiterung eines bestehenden, bereits gut erschlossenen Standortes voraussichtlich insgesamt weniger Flächen als bei der Neuentwicklung eines Gewerbestandes verbraucht werden, gibt die Gemeinde Heeslingen an dieser der gewerblichen Nutzung den Vorrang.

Aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt bereits eine Vorbeeinträchtigung der Bodenstrukturen vor. Die Flächen werden zukünftig durch gewerbliche Hallen und Lagerplätze weitgehend versiegelt. Bodenbewegungen erfolgen auf den Gewerbegebietsflächen nur oberflächlich und im Bereich der Fundamente. Im Zuge der Erweiterung des Regenrückhaltebeckens sind größere Bodenbewegungen allerdings nicht zu vermeiden.

Zum Schutz des Bodens soll der aus den Baumaßnahmen resultierende Bodenaushub nach ordnungsgemäßer Behandlung und Lagerung möglichst einer landbaulichen Verwertung im Sinne einer Standortverbesserung an anderer Stelle zugeführt werden.

Wasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes mit Ausnahme des Regenrückhaltebeckens nicht vorhanden.

Durch die mit dem Vorhaben verbundene Flächenversiegelung kann das Oberflächenwasser vor Ort zukünftig lediglich eingeschränkt versickert werden.

Ansonsten sind aus den Folgenutzungen durch das Gewerbegebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Mögliche Schadstoffeinträge aus landwirtschaftlichen Nutzungen entfallen hingegen zukünftig.

Klima

Das Plangebiet gehört dem Klimabezirk „Niedersächsisches Flachland“ an und ist atlantisch geprägt. Kennzeichnend für dieses maritime meeresnahe Küstenklima sind kühle Sommer und milde Winter sowie ein früher beginnender und lang andauernder Frühling und Herbst.

Die jährliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 600 bis 700 mm pro Jahr. Die durchschnittliche Lufttemperatur liegt bei ca. 17,5° Celsius. Der Wind weht im Sommer überwiegend aus SW, während im Winter NO-Winde vorherrschen.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt, die keine besondere Bedeutung für das Klima aufweisen. Die durch die Planung entfallende Randeingrünung aus Bäumen und Sträuchern wird durch die Anlage einer Streuobstwiese ersetzt. Der sonstige angrenzende Baum bzw. Baum-Strauchbestand wird vollständig erhalten.

Es werden lediglich geringfügige Änderungen des Mikroklimas erwartet.

Die ergänzenden Anpflanzungen im Sinne einer Randeingrünung bieten Schutz vor Wind, Regen oder starker Sonneneinstrahlung. Sie fördern den Luftaustausch und dienen als Frischluftproduzenten.

Unter Berücksichtigung der mit der Realisierung des Baugebietes einhergehenden ergänzenden Pflanzmaßnahmen ist daher von keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Einhaltung energetischer Mindestanforderungen sowie die Nutzung regenerativer Energien sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Altlasten und Kampfmittel

Es 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, Hopfengarten 2, 27356 Rotenburg (Wümme), unverzüglich anzuzeigen und die weiteren Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

Gleiches gilt für Kampfmittel. Auch hier sind bislang keine Vorkommen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover, zu informieren.

Naturschutz und Landschaftspflege

Das gesamte Plangebiet ist derzeit Ackerfläche. Im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes werden umfangreiche Flächen für die Bebauung, Lager- und Erschließungsflächen neu versiegelt.

Die in der Umgebung des Plangebietes entlang der Straßen und Wege vorhandenen Baumreihen bleiben erhalten. Die bestehende Randeingrünung im Westen des Gewerbegebietes wird komplett durch Gewerbegebietsflächen überplant. Als Ersatz bzw. ergänzend erfolgt eine Randeingrünung im Norden und Westen der neuen Gewerbegebietsfläche.

Es befinden sich keine Naturdenkmäler, geschützte Objekte oder geschützte Gebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet oder sind durch die Planung indirekt betroffen.

Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht anzunehmen, da keine Biototypen mit besonderer Bedeutung überplant werden. Es geht Lebensraum verloren, der aufgrund der intensiven ackerbaulichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt bedeutsam ist.

Arten und Lebensgemeinschaften

Gegenstand der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Bei Eingriffsvorhaben im Rahmen der Bauleitplanung bezieht sich die Prüfung auf das Artenspektrum der Anhang-IV-Arten der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten. Artenschutzrechtliche Verbote greifen erst im Zuge der konkreten Realisierung von Vorhaben. Gleichwohl ist im Vorfeld zu prüfen, ob der Umsetzung der Planung ggf. unüberwindliche Hindernisse bezüglich des Artenschutzes entgegenstehen.

Aufgrund der derzeit intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der umgebenden Bestandsbebauung wird derzeit kein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf geschützte Arten im Plangebiet gesehen.

Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebietes bleiben, mit Ausnahme der bestehenden Randeingrünung im Westen des Gewerbegebietes, die überplant wird, erhalten.

Hinsichtlich ihrer Eignung als potenzieller Lebensraum sowie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfahren die Bestände keine nennenswerte Einschränkung.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit ihrem regelmäßigen Flächenumbruch und der unmittelbaren Anbindung an das bestehende Ortsgefüge mit der umgebenden Bebauung sind im Plangebiet bereits deutliche Störungspotenziale vorhanden.

Die Fläche ist für Offenlandbrüter durch die umgebenden Bebauungsstrukturen und die Baumbestände nur eingeschränkt geeignet. Die landwirtschaftliche Fläche ist hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum somit deutlich voreingeschränkt. Ein Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist auf den durch die Planung betroffenen Ackerflächen nicht bekannt und auch nicht wahrscheinlich.

Eine Potenzialabschätzung der vorkommenden Tierarten und Habitate auf Basis der Biotoptypenkartierung wird derzeit als ausreichend erachtet. Die detailliertere Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt im Zuge des Umweltberichtes.

Im Rahmen des Scoping werden Aussagen zu Art und Umfang des erforderlichen Untersuchungsraumes sowie die genauen Inhalte und Umfang (Zielarten, Zeitraum, Anzahl der Begehungen, etc.) des ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Fachbeitrages seitens der Naturschutzbehörde erbeten. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist dann je nach Verfahrensstand nachfolgend in den Umweltbericht (vgl. § 2a Satz 2 BauGB) zu integrieren.

Orts- und Landschaftsbild

Im Westen des Plangebietes befinden sich bereits umfangreiche gewerbliche Nutzungen. Der Charakter des Ortsbildes ändert sich kaum. Auch zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt es durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kaum.

Realisierte Randeingrünungsmaßnahmen sorgen bereits heute für eine gute Abschirmung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft. Diese Eingrünungsmaßnahmen sind auch für die mit diesem Bauleitverfahren eingeleitete Erweiterung vorgesehen. Im Norden wird die Fortführung der bestehende Baum-Strauch-Hecke diese Funktion übernehmen. Im Westen entlang des Wiesenweihenweges ist die Anlage einer dorftypischen Streuobstwiese vorgesehen, durch die sowohl das Orts- als auch das Landschaftsbild eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Höhenbeschränkung der Gebäude eine unerwünschte, den bisherigen Maßstab sprengende Fernwirkung verhindert bzw. deutlich gemildert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass gegenüber dem Bestand keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild einwirken werden.

Kultur- und Sachgüter

Auf der Fläche des unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauungsplanes Nr. 38 „Wiesenweihenweg“ wurden archäologische Funde vermutet (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzes). Es ist davon auszugehen, dass dies auch für den Geltungsbereich dieses Bauleitplanverfahren zu vermuten ist.

Nach § 13 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes bedarf es einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen ist. Mit Auflagen zur Sicherung oder vorherige Ausgrabung muss gerechnet werden. Hierzu erfolgt ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung.

Grundsätzlich sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tonscherben, Holzkohlesammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde), die im Zuge von Bau- oder Erdarbeiten gemacht werden, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) zur Kenntnis gebracht werden müssen. Die Bauarbeiten sind einzustellen und die Fundstellen zu schützen.

Immissionsschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Immissionsschutzes als Bestandteil der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Vorliegend sind im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu erwartende Beeinträchtigungen zu ermitteln und es ist zu klären, inwieweit ggf. Schutzmaßnahmen zu treffen sind.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Planung mit umliegenden ggf. schützenswerten Nutzungen verträglich ist.

Landwirtschaftliche Immissionen:

Südwestlich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit immissionsrelevanter Tierhaltung sowie einer immissionsrelevanten Biogasanlage. Bereits im Januar 2021 wurde im Vorfeld der Bauleitplanung durch das Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg ein Gutachten erstellt, in dem die zu erwartenden Immissionen festgestellt und bewertet wurden.

Für Gewerbegebiete ist nach Tabelle 1 der GIRL¹ ein Immissionsrichtwert von bis zu 15 % der sog. Jahresstunden Wahrnehmungshäufigkeit einzuhalten. Dieser Richtwert wird fast im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebietes können auf einer kleinen Teilfläche größere Häufigkeiten von 16% bis zu max. 21% auftreten. Im Ergebnis des Gutachtens wird empfohlen, diesen Bereich nicht mit Gebäuden, in denen sich zeitweilig Menschen aufhalten, zu bebauen, sondern z. B. mit Parkplätzen oder Abstellflächen.

Dieser Empfehlung des Gutachters wird mir der vorliegenden Planung gefolgt. Im Südwesten des Plangebietes ist ein kleinteiliger Bereich durch die Vorgabe der Baugrenzen von der Bebauung ausgenommen.

Eine Einschränkung landwirtschaftlicher Betriebe ist durch die Planung nicht zu erwarten. Landwirtschaftliche Immissionen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen sind typisch für den ländlichen Raum und zu tolerieren.

Gewerblich Immissionen aus dem Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Zu schutzbedürftigen (Wohn-) Nutzungen wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind. Dies gilt auch für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Durch den expliziten Ausschluss von Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Betriebsinhaber ergibt sich kein Konfliktpotenzial.

Verkehrliche Immissionen:

Bereits heute werden die Gewerbegebiete weitgehend über die Straße „Am Kreuzkamp“ erschlossen. Die geplante Erweiterung wird sich voraussichtlich auf die Erhöhung von Lagerkapazitäten beschränken. In diesem Zusammenhang ist keine erhebliche Verkehrszunahme zu erwarten. Der Immissionsschutz wird nicht negativ berührt.

Eingriff in den Naturhaushalt

Der Bestand stellt sich als Ackerfläche ohne besonders wertvolle natürliche Strukturen dar. Aufgrund der angrenzenden bereits vorhandenen Bebauung wird in einen vorbelasteten Landschaftsbildbereich eingegriffen. Es werden jedoch Flächen für eine Bebauung oder Herstellung von Lagerflächen neu versiegelt.

¹ Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL)

Durch diesen Bebauungsplan Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ der Gemeinde Heeslingen werden ca. 62.460 m² Ackerflächen in ein Gewerbegebiet umgewandelt.

Bei einer zulässigen Versiegelung von maximal 80% (vgl. GRZ von 0,8) ergibt sich hinsichtlich der Bodenversiegelung ein maximal möglicher Eingriff von ca. 49.968 m². Hinzu kommen eine Flächeninanspruchnahme von weiteren 6.733 m² durch die geplante Erweiterung des Regenrückhaltebeckens.

Als Maßnahme zur Minimierung des Eingriffes im Gebiet wird ein 10 m breiter Pflanzstreifen im Norden des Plangebietes als Übergang zur freien Landschaft vorgesehen. Darüber hinaus wird im Westen des Plangebietes entlang des Wiesenweihenweges eine Streuobstwiese im Plangebiet entwickelt. Damit kann lediglich ein geringer Teil des Eingriffes durch die Planung im Plangebiet selbst ausgeglichen werden, so dass im Wesentlichen ein externer Ausgleich erforderlich wird.

Geeignete Flächen hierfür sind nach Abarbeitung der Eingriffsregelung zu ermitteln, in deren Rahmen flächenbezogen auch detailliertere naturschutzfachliche Aussagen getroffen werden.

Planungsalternativen

Alternativ zur Planung wäre zunächst der Verzicht auf die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen in Heeslingen zu benennen.

In diesem Fall könnte der Nachfrage nach Gewerbeflächen im Grundzentrum Heeslingen nicht nachgekommen werden. Firmen- und Arbeitskräfteabwanderungen wären voraussichtlich die Folge.

Bei Flächenneuausweisungen an einem gänzlich neuen Gewerbestandort, ggf. sogar außerhalb des Gemeindegebietes können Synergieeffekte durch die direkte Anbindung an einen Bestandsbetrieb nicht wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass ein höherer Flächenbedarf erforderlich würde. Dies gilt insbesondere auch für die Herstellung der dann separat erforderlichen Erschließungs- und Infrastrukturen.

Ähnlich sieht es z.B. bei der Nutzung noch zur Verfügung stehender Gewerbegebietsflächen in anderen Ortschaften oder einer Erweiterung der Heeslinger Gewerbegebiete an anderer Stelle aus. Die erforderliche Anbindung an den Bestand wäre in diesen Fällen nicht zu gewährleisten.

Eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes schafft den gewünschten direkten Anschluss an das Firmengelände des sich erweiternden Betriebes. Die Nutzungen ergänzen sich sinnvoll und die Immissionslage ist hinsichtlich der betrieblichen Einflüsse aus dem Gewerbegebiet selbst aber auch im Hinblick auf angrenzende landwirtschaftliche Nutzungen verträglich.

Es wird auf eine Fläche zurückgegriffen, die mit Ausnahme des Bodens, nur geringen Bedeutung für Umwelt, Natur und Landschaft hat. An anderen Standorten wären die Auswirkungen auf Natur und Landschaft voraussichtlich deutlich höher.

In der Abwägung stellt der gewählte Standort eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Gewerbeflächen dar. Andere, gleich gut geeignete oder verfügbare Flächen sind als mögliche Ergänzung des Siedlungsraumes derzeit nicht vorhanden. Die Standortwahl wurde sowohl unter dem Gesichtspunkt der Minimierung von Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als auch im Hinblick auf die Flächenverfügbarkeit getroffen und sorgfältig abgewogen. Eine adäquate Alternative zur vorliegenden Planung gibt es nicht.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Bodenordnung

Die zukünftig gewerblichen Grundstücke befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Die Flächen für die Regenrückhaltung sind in der Hand der Gemeinde. Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten fallen zunächst für die Gemeinde Heeslingen an. In einem städtebaulichen Vertrag werden Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten, die Kosten für die Herrichtung der Regenrückhaltung und deren Instandhaltung sowie Kosten die für die Vorhaltung und Herrichtung der Ausgleichsfläche geregelt. Für den Gemeindehaushalt ergeben sich ggf. Verwaltungskosten. Diese Kosten sind aus dem Gemeindehaushalt zu finanzieren.

5.3 Erfordernis weitere vertraglicher Regelungen

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen außerhalb des Plangebietes wird über einen Grundbucheintrag abgesichert.

6 Flächenangaben (alle Angaben gerundet)

Flächenbezeichnung	Bestand:	Neuplanung	Differenz:
Fläche für die Landwirtschaft	71.937 m ²		-71.973 m ²
Gewerbegebiet max. zul. GRZ 0,8	2.054 m ²	64.514 m ²	62.460 m ²
Randeingrünung West Bestand/ entfällt	3.808 m ²		-3,808 m ²
Randeingrünung Nord Bestand	1.185 m ²	1.185 m ²	0 m ²
Fläche zum Anpflanzen Nord		1.570 m ²	1.570 m ²
Fläche zum Anpflanzen West /Obstwiese/ 18 m breit		4.515 m ²	4.515 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bestand Wiesenweihenweg)	2.611 m ²	2.611 m ²	0 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		467 m ²	467 m ²
Regenrückhaltebecken	17.670 m ²	24.403 m ²	6.733 m ²
Geltungsbereich des B-Plans gesamt	99.265 m²	99.265 m²	0 m²

Die Planung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Wiesenweihenweg II“ wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Heeslingen durch das Büro M O R GbR Rotenburg ausgearbeitet.

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	
Zusatz-Code	Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs- Biotoptyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<u>Ziel:</u> Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft. <u>Beschreibung:</u> ☐ 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) ☐ 4-reihige Hecke: Breite 8 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,50 m ☐ 5-reihige Hecke: Breite 10 m, Länge ___ m, Reihen- und Pflanzabstand von mind. 1,50 m (Dreiecksverband) • Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart • Verwendung von Pflanzgut aus anerkannten regionalen Herkünften nach Forstvermehrungsgutgesetz (Eiche Herkunftsgebiet 81703 bzw. 81803, Rotbuche 81003 „Heide und Altmark“, Erle 80201, Esche 81101 „Nordwestdeutsches Tiefland“) • Baumschulware, Qualitäts- und Herkunftsnachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 - 100 cm • ggf. Hochstämme (Stammumfang 10 - 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe <u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:</u> • Wildschutzzzaun aus rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) • Abbau nach 5 - 8 Jahren			

Maßnahmenblatt V „Feldhecke“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
<u>Arten/ Gehölzwahl:</u> eher trockene Standorte: Bäume: Sandbirke (<i>Betula pendula</i>) Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>) Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) Sträucher: Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>) Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) Salweide (<i>Salix caprea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) eher feuchte Standorte: Bäume: Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) Hainbuche (<i>Carpinus betula</i>) Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) Frühe Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) Sträucher: Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>) Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>) Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) Grauweide (<i>Salix cinerea</i>) Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) Gewöhnlicher Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)		
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	- Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung - Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle - Abbau des Wildschutzzauns nach 5 - 8 Jahren	
Dingliche Sicherung durch		

x

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 1			
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts		Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
Zusatz-Code		Maßnahmentyp: V = Vermeidungsmaßnahme, A = Ausgleichsmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, G = Gestaltungsmaßnahme (Zusatzindex): FFH = Schadensbegrenzungsmaßnahme/ Kohärenzsicherungsmaßnahme, CEF = Funktionserhaltende Maßnahme, FCS = Maßnahme zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes	
Lage und Beschreibung der Maßnahmenfläche			
Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
Detail-Lageplan Nr.		Konflikt	
Eigentümer			
Ausgangs- Biotoptyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<u>Ziel:</u> Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung als Lebensraum von spezialisierten Tierarten (z.B. Steinkauz) und Insekten. Mindestanzahl: 6 Bäume, Anrechnung 64 m² pro Baum <u>Beschreibung:</u> • Pflanzraster 8 m x 8 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet) • Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm • Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 • Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar. • Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. • Keine Düngung des Grünlands gestattet. • Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. • Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen. <u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung) • Verbißschutz: rehwild- und kaninchensicheres Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m, in Damwildrevieren 1,80 m) um die gesamte Fläche oder Einzelstammschutz (Drahthorse aus Knotengittergeflecht außen um die Anbindepfähle) <u>Lage:</u> Nicht im gärtnerisch genutzten Bereich zulässig. <u>Erstinstandsetzung:</u> Einsaat mit zertifizierten Regio-Saatgut (Wildsaatgutmischung), s. Maßnahmenblatt VIII b			

Maßnahmenblatt VII „Streuobstwiese“ – Seite 2		
Bezeichnung der Baumaßnahme/ des Projekts	Antragsteller/ Vorhabenträger	Maßnahme Nr.
Äpfel Altländer Pfannkuchen Altländer Rosenapfel Boskoop Bremervörder Winterapfel Coulons Renette Doppelter Melonenapfel (Doppelter Prinz) Wohlschmecker aus Vierlanden Englischer Prinz Filippa Finkenwerder Prinz Gelber Münsterländer Goldrenette von Blenheim Grahams Jubiläumsapfel Graue Französ. Renette Graue Herbstrenette Hasenkopf Holländischer Prinz Holsteiner Cox Horneburg. Pfannkuchen Jakob Lebel Johannsens Roter Herbstapfel Kneebusch Krügers Dickstiel (Celler Dickstiel) Martini Moringer Rosenapfel Ontario Prinzenapfel Purpurroter Cousinot Ruhm aus Vierlanden Seestermüher Zitronenapfel Stina Lohmann Uelzener Rambour Weißer Winterglockenapfel Winterprinz Birnen Bosc's Flaschenbirne Conferencebirne Gellerts Butterbirne Graue Hühnerbirne Gute Graue Köstliche von Charnau (Bürgermeisterbirne) Madame Verte Petersbirne Speckbirne	Pflaumen, Zwetschen und Renekloden Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklode Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume Oullins Reneklode The Czar Wangenheims Frühzwetsche Süßkirschen Büttners Rote Knorpelkirsche Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Gr. Prinzessinkirsche Gr. Schwarze Knorpelkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Kronprinz zu Hannover Schneiders Späte Knorpelkirsche Zum Felde Frühe Schwarze	
Gesamtumfang der Maßnahme		m²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	- Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt - Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt - Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. - Abbau des Verbisschutzes nach 5 - 8 Jahren	
Dingliche Sicherung durch		