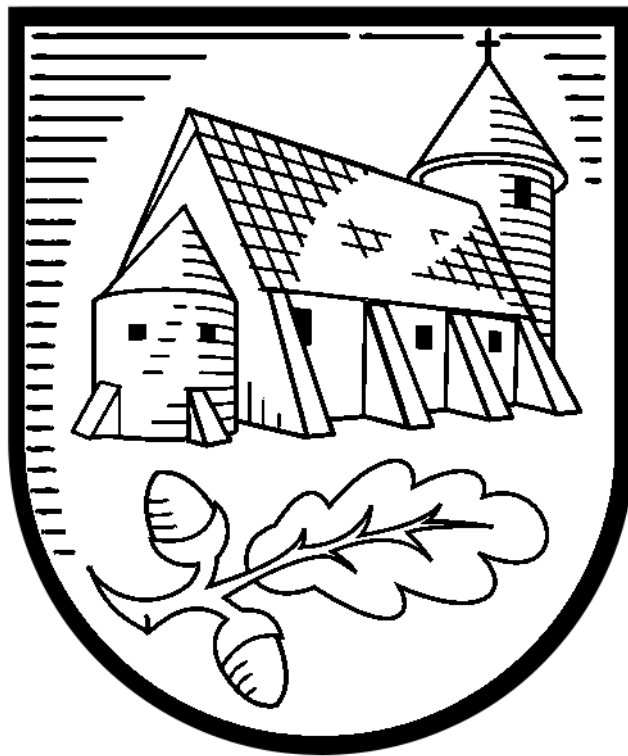


BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 40
„ÖSTLICH KREUZBERG TEIL II“

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



FASSUNG

für den Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

GEMEINDE HEESLINGEN
LANDKREIS ROTENBURG (WÜMME)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkung.....	4
2. Lage und Nutzung des Geltungsbereiches	4
2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes	4
2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung	5
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1 Landes- und Regionalplanung	5
3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017.....	5
3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020	6
3.2 Flächennutzungsplanung	7
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	7
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	9
4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.2.4 Stellplätze	10
4.2.5 Verkehrsflächen	10
4.2.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung	10
4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.....	10
4.2.8 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken.....	11
4.2.9 Immissionsschutz	12
4.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	13
4.3.1 Dächer	13
4.3.2 Sockelhöhen.....	13
4.3.3 Einfriedungen	13
4.3.4 Ordnungswidrigkeiten.....	14
4.4 Hinweise	14
4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO).....	14
4.4.2 Altlasten.....	14
4.4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen	14
5. Ver- und Entsorgung.....	14
6. Umweltbericht gemäss § 2 a BauGB.....	16
6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	16
6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	16
6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	19
6.3.1 Schutzgut Boden	19
6.3.2 Schutzgut Wasser	20

6.3.3	Schutzgut Fläche.....	21
6.3.4	Schutzgut Klima/Luft.....	21
6.3.5	Schutzgut biologische Vielfalt.....	22
6.3.6	Schutzgut Landschaft	26
6.3.7	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	27
6.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
6.3.10	Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante).....	28
6.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	29
6.4.1	Ausgleichsberechnung	31
6.4.1	Ausgleichsmaßnahmen.....	33
6.5	Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	36
6.6	Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	36
6.7	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)	36
6.8	Ergebnis der Umweltprüfung.....	37
7.	Artenschutz.....	37
8.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	41
9.	Flächenübersicht	42
10.	Bodenordnung	42
11.	Kosten	42
12.	Quellenverzeichnis.....	43
13.	Anlagen	44

Stand: 21.08.2023

1. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ wird zur besseren Lesbarkeit nachfolgend als „Bebauungsplan“ bzw. sein Geltungsbereich als „Plangebiet“ bezeichnet.

2. LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

2.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Weertzen, östlich der Straße „Kreuzberg“ und südlich der K130 (s. Abb. 1). Es umfasst das Flurstück 36/22 und Teilbereiche des Flurstücks 36/25 der Flur 1 der Gemarkung Weertzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe der im Plangebiet gelegenen Fläche beträgt ca. 1,27 ha.

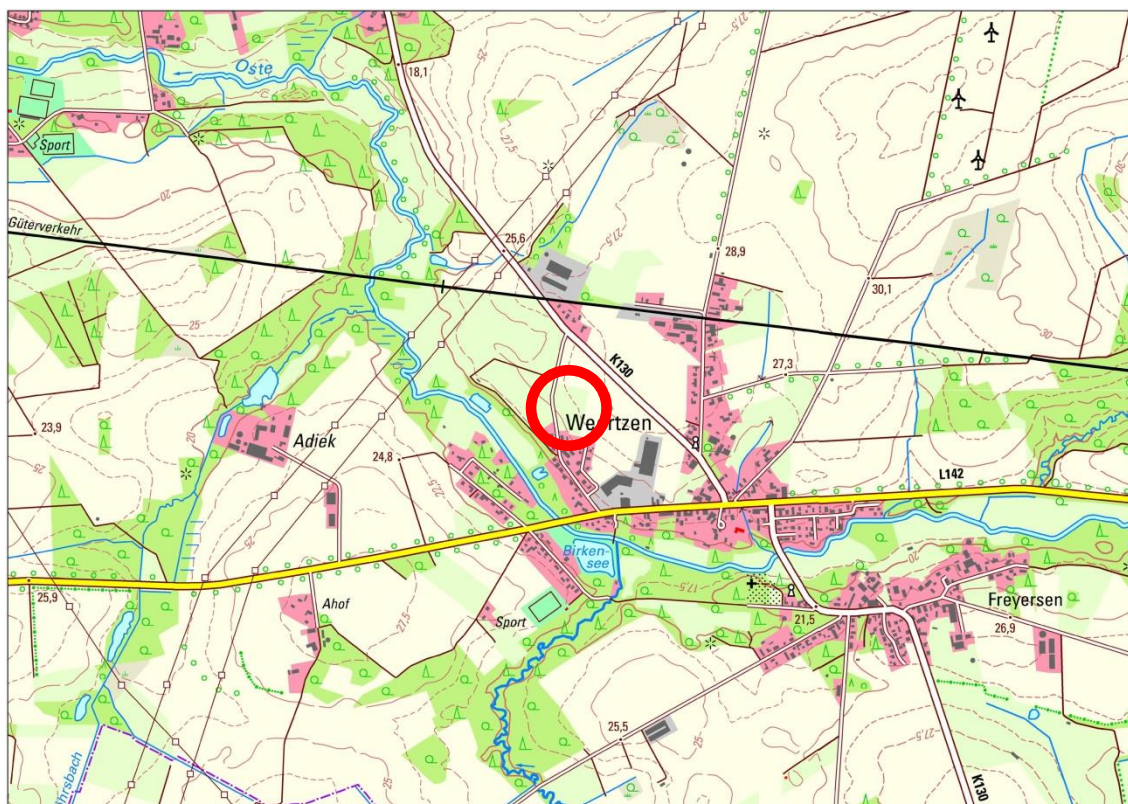


Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab) - LGLN; Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung; © 2020

2.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet wird vollständig landwirtschaftlich genutzt. Südlich befinden sich aufgelockerte eingeschossige Wohnnutzungen. Ansonsten grenzen landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an.

3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

In Niedersachsen und seinen Teilräumen soll eine nachhaltige räumliche Entwicklung die Voraussetzungen für umweltgerechten Wohlstand auch für kommende Generationen schaffen. Der Ort Weertzen gehört zu der Gemeinde Heeslingen und ist dem ländlichen Raum zugeordnet. Gemäß des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) 2017 sollen die ländlichen Regionen als Räume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Darüber hinaus sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Insbesondere sollen die Auswirkungen des demografischen Wandels für die Dörfer abgeschwächt sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur gesichert und weiterentwickelt werden.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten im LROP 2017 folgende Grundsätze: Die Festlegung von Gebieten für Wohn- und Arbeitsstätten soll flächensparend an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie der Infrastrukturfolgekosten ausgerichtet werden und vorrangig auf die Zentralen Orte und vorhandenen Siedlungsgebiete mit ausreichender Infrastruktur konzentriert werden, wobei Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben sollen.

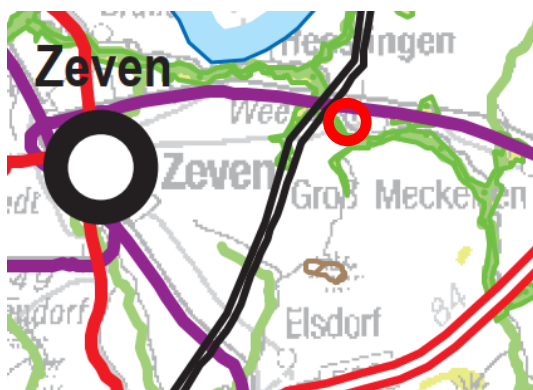


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LROP 2017

Im zeichnerischen Teil des LROP 2017 sind für das Plangebiet keine besonderen Funktionen festgelegt. Die Oste-Niederung, die sich ca. 85 m südwestlich des Plangebietes befindet, wird als Vorranggebiet (linienförmiger) Biotopverbund sowie als Vorranggebiet Natura 2000 dargestellt. Der Eisenbahnverlauf ca. 300 m nördlich des Plangebietes wird als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche am Ortsrand von Weertzen für eine Wohnbauentwicklung im Sinne der Eigenentwicklung zur Verfügung gestellt. Dies ist erforderlich, um dem Ort eine eigenständige Entwicklung zu ermöglichen und die Auswirkungen des demografischen Wandels abzuschwächen, indem der jüngeren Generation die Möglichkeit gegeben wird, im Ort zu bleiben, um die sozialen und kulturellen Strukturen zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des LROP 2017 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2020

Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels ist die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Grundlage des zentralörtlichen Systems zu vollziehen. Um eine Zersiedlung der Landschaft und deren umweltbelastende Folgen zu vermeiden, ist in den übrigen Orten die Siedlungsentwicklung auf eine örtliche Eigenentwicklung zu begrenzen. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2020 ist der Ort Weertzen weder als Standort für zentralörtliche Funktionen noch für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten festgelegt worden. Bei der gemeindlichen Entwicklung ist der Innenentwicklung insbesondere durch Nachverdichtung und Lückenbebauung grundsätzlich gegenüber der Inanspruchnahme von bislang unberührten Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Bei städtebaulichen Planungen und Maßnahmen soll auf die Erhaltung und Schaffung von Siedlungsbereichen mit guter Durchgrünung sowie auf eine ökologisch und landschaftsästhetisch verträgliche Gestaltung der Siedlungsränder und siedlungsnahen Freiräume Wert gelegt werden.

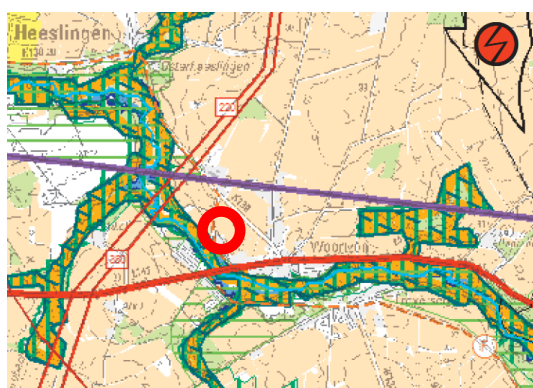


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RROP 2020

Im zeichnerischen Teil des RROP 2020 sind die Flächen im Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund hohen Ertragspotenzials festgelegt. Die Oste-Niederung, die sich ca. 85 m südwestlich des Plangebietes befindet wird als Vorranggebiet Natur und Landschaft, Natura 2000 sowie als Biotopverbund dargestellt. Der Eisenbahnverlauf ca. 300 m nördlich des Plangebietes wird als Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke dargestellt. Die Straße „Kreuzberg“ ist als Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg (Radfahren) festgelegt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes können ca. 12 Grundstücke entstehen, was einer angemessenen Eigenentwicklung entspricht. Im Ort Weertzen stehen keine Flächen für eine Innenentwicklung zur Verfügung, sodass für die Wohnbauentwicklung Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Das Plangebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zur Oste-Niederung, um Beeinträchtigungen zu vermeiden. Auch durch die Eisenbahn sind aufgrund der Entfernung keine Beeinträchtigungen durch Immissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Die Umgebung von Weertzen ist nahezu vollständig von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft umgeben, sodass sich für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen keine Alternativen ergeben. Darüber hinaus wird nur ein minimaler Teil der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen, sodass die Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft in ihrer Gesamtheit nicht beeinträchtigt werden. Der regional bedeutsame Wanderweg wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Der Kreuzweg befindet sich außerhalb des Plangebietes und wird lediglich für die äußere Erschließung genutzt. Durch die geringe Anzahl der realisierbaren Grundstücke ist keine signifikante Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Mit dem Bebauungsplan wird sowohl eine Eingrünung zur freien Landschaft als auch eine Durchgrünung mittels Anpflanzung von Einzelbäumen geschaffen, um den Siedlungsrand verträglich zu gestalten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen und Grundsätzen des RROP 2020 bzw. ist mit diesen vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmen somit nur teilweise mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Mit Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist der Bebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. ZIELE, ZWECKE UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Sie zielt darauf ab, an die bereits vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich anzuknüpfen, da hier die geringsten Konflikte zu erwarten sind. Ein gewisser Abstand zu dem vorhandenen Gewerbe ist im Sinne des Trennungsgrundsatzes erforderlich. Eine fingerartige Entwicklung in den Außenbereich wird nicht angestrebt. Die zukünftige Entwicklung soll zukünftig, ausgehend vom Plangebiet, nach Osten Richtung Ortskern erfolgen, um den Bereich zwischen Ortsrand und

Gewerbe abzurunden. Dies kann aber nur in dem Maße erfolgen, wie es die gegenseitige Rücksichtnahme beider Nutzungen erlaubt. Die geplante Entwicklung wird bereits in der im Parallelverfahren befindlichen vorbereitenden Bauleitplanung dargestellt.

Das Planungsziel, Wohnbauflächen im ländlichen Maßstab bereitzustellen, kann grundsätzlich auch durch die Ausweisung an einem anderen Standort erreicht werden. Aufgrund des Naturschutzgebietes im Süden des Ortsteils ist eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung jedoch ausgeschlossen. Im Norden grenzt die Bahntrasse die Ausweitung der Ortschaft ein. Die Bebauung des Ortes Weertzen zieht sich entlang verschiedener Straßen, insbesondere entlang der Straße Im Dorf und der Bahnhofstraße/Heeslinger Straße, sodass eine Nachverdichtung im Innenbereich nicht möglich ist. Entlang der Straßen Kreuzberg und Osteaue befinden sich die Anfänge des weiteren Siedlungsgefüges. An dieses Siedlungsgefüge wird mit der Planung angeknüpft. Eine Erweiterung dieser Wohnbaufläche Richtung Osten wird durch den vorhandenen großflächigen Gewerbebetrieb erschwert. Alternativ erscheint eine Anknüpfung an die Bebauung im Osten der Straße Im Dorf prinzipiell möglich, Verkehrslärm durch die Landesstraße und vorhandene emittierende Gewerbebetriebe sprechen jedoch gegen eine Ausweisung an dieser Stelle.

In den 1990er Jahren und Anfang der 2000er stieg die Bevölkerungszahl der Samtgemeinde Zeven stark an. Ab 2006 kam es zu rückläufigen Bevölkerungszahlen, seit 2008 verläuft die Bevölkerungsentwicklung wieder positiv. In den letzten 30 Jahren hat die Samtgemeinde Zeven insgesamt an Einwohner*innen gewonnen, überwiegend in Folge räumlicher Bevölkerungsbewegungen und durch Zuwanderung. Auch in der Mitgliedsgemeinde Heeslingen stieg die Bevölkerungszahl in den 1990er Jahren stark an. In den letzten 20 Jahren ist die Bevölkerungsentwicklung Schwankungen unterlegen, insgesamt kommt es in den letzten Jahren zu leicht rückläufigen Zahlen.

Wanderungsbewegungen von Familien bestehen oft im Zuge des Eigenheimbaus. Um junge, bauwillige Familien halten und eventuell neu gewinnen zu können, muss ein entsprechendes qualitatives Angebot bestehen, welches den aktuellen Wünschen entspricht. Die bestehenden Häuser aus den 50er und 60er Jahren, welche in einer großen Zahl in der Samtgemeinde bestehen und im Zuge des „Generationenwechsels“ in den kommenden Jahren als Wohnraum wieder zur Verfügung stehen werden, entsprechen oft nicht mehr den heutigen Standards oder Anforderungen. Das Wohnraumangebot muss also auch qualitativ der Nachfrage entsprechen, nicht nur quantitativ. In dieser Hinsicht ist das Verfügbarmachen neuer Wohnbauflächen notwendig, um künftig junge Familien halten und gewinnen zu können.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Fußläufig zu erreichen sind Haltestellen, die u.a. von der Buslinie 3860 angefahren werden. Diese bietet regelmäßige Verbindungen nach Zeven und Tostedt an. In Tostedt besteht Anschluss an den Metronom nach Hamburg und Bremen. Mit der Linie 868 werden Verbindungen an die Schulstandorte Zeven und Sittensen angeboten.

4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden die Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Darüber hinaus sind die im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Der Ausschluss ist erforderlich, da diese Nutzungen sich in die Eigenart der Umgebung aufgrund ihres großen Flächenbedarfs oder zu erwartender Störungen nicht einfügen würden bzw. erhöhte Lärmemissionen auftreten können und damit eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung bestehen würde. Es ist Ziel der Gemeinde Heeslingen, die Baugrundstücke vorwiegend für Wohnnutzungen bereitzustellen und Konflikte zu vermeiden. Der Gebietscharakter wird durch die weiterhin zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufrechterhalten.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Grundflächenzahl wird im Sinne der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einheitlich mit 0,4 festgesetzt, um eine baugebietstypische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

In den Allgemeinen Wohngebieten soll eine aufgelockerte Bebauung aus Einfamilienhäusern ermöglicht werden, um das entsprechend geprägte umliegende Ortsbild zu berücksichtigen und fortzusetzen. Dementsprechend werden maximal ein Vollgeschoss sowie Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Eine zu massive Bebauung in diesem Bereich könnte die vorhandene Struktur und das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation sind in den Allgemeinen Wohngebieten höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus und höchstens 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Darüber hinaus muss die Größe der Baugrundstücke bei einem Einzelhaus mindestens 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte mindestens 400 m² betragen.

4.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, dass den zukünftigen Bauherren genügend Spielraum für die Stellung der Gebäude bleibt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (14 Abs. 1 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um einerseits den relativ schmalen Straßenraum nicht durch unmittelbar angrenzende Bauten optisch zu verkleinern und andererseits auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Begrünung zu erreichen und damit eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

4.2.4 Stellplätze

In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohnung mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen. Dadurch soll der relativ schmale Straßenraum im Sinne der Verkehrssicherheit von parkenden Fahrzeugen weitestgehend frei gehalten werden. Diese Regelung wurde bereits in allen neuen Baugebieten in Heeslingen vollzogen und wird in diesem Sinne fortgeführt.

4.2.5 Verkehrsflächen

Die neu anzulegende Planstraße wird entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und endet in einem Wendehammer. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um mit Müllfahrzeugen befahren zu werden. Von der neuen Planstraße aus können alle Baugrundstücke im Plangebiet erschlossen werden.

Im nördlichen Bereich wird eine Erweiterung des Plangebietes nach Osten durch Verlängerung der Planstraße angedeutet. Im südlichen Bereich wird eine entsprechende fußläufige Verbindung vorgesehen. Der Flächennutzungsplan wird derzeit im Parallelverfahren geändert, sodass östlich des Plangebietes zukünftig Wohnbauflächen dargestellt werden. Somit ist bereits eine Erweiterung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgesehen.

4.2.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Ein geotechnischer Bericht liegt vor (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, 2020), im Ergebnis ist eine Versickerung im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Dahingehend ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches naturnah hergestellt wird. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird über ein Kanalsystem in der Planstraße in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung an der südwestlichen Plangebietsgrenze geleitet und hier im Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Von dort aus wird es gedrosselt über eine Ablaufleitung in die Oste geleitet.

4.2.7 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der 5 m bzw. 2,5 m breiten, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zur Eingrünung eine 3-reihige bzw. 1-reihige Strauch-Baumhecke anzupflanzen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

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

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand ist 1,25 m x 1,25 m auf Lücke. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

4.2.8 Pflanzungen von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind pro Baugrundstück entweder

- 1 standortgemäßer und gebietstypischer Laubbaum, wie Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und Traubeneiche (*Quercus petraea*); in der Qualität Hochstamm, 3 xv., Stammumfang 12 -14 cm.
- oder alternativ 1 Hochstamm-Obstbaum aus anzutreffenden Lokalsorten in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Hierfür geeignet sind Bäume der Pflanzliste des Maßnahmenblattes VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ des Landkreises Rotenburg (Wümme), die der Begründung als Anlage 3 beigelegt ist. Dies können z.B. sein: Altländer Pfannkuchen, Boskoop, Bremervörder Winterapfel, Finkenwerder Prinz, Büttners Rote Knorpelkirsche.

Umsetzung: Als Anwuchshilfe ist jeder Hochstamm mittels zweier Anbindepfähle (inkl. Kokosstrick) zu fixieren. Die Bäume sind von den Grundstückseigentümern in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Wohngebäude zu pflanzen. Bei Ausfällen ist ein gleichartiger Ersatz in der folgenden Pflanzperiode zu leisten.

4.2.9 Immissionsschutz

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen zu erwarten. Die Kreisstraße K130 nördlich des Plangebietes ist mehr als 100 m vom Plangebiet entfernt. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 130 m Entfernung der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24, der ein Gewerbegebiet und Festsetzungen zum Immissionsschutz festsetzt. Diese sind bereits so ausgearbeitet, dass das Wohngebiet an der Straße „Osteau“ (Östlich Kreuzberg Teil I), das sich viel näher am Gewerbegebiet befindet, ohne weitere Maßnahmen ausreichend geschützt ist. Somit sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten, das sich ca. 50 m weiter westlich befindet.

In der Nähe des Plangebietes sind keine landwirtschaftlichen Betriebe oder sonstige Nutzungen vorhanden, die das Plangebiet durch Geruchsimmissionen beeinträchtigen. Die Hofstellen in Weertzen befinden sich in der Ortsmitte ca. 400 m östlich des Plangebietes.

Ortsüblich auftretende landwirtschaftliche Immissionen (z.B. durch Gülleausbringung, Silagelagerung und Transport, Pflanzenschutzmittelapplikationen), die im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Betrieben ausgehen können, sind mit Hinweis auf das gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu tolerieren.



Abb. 4: Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (Grün unter 10 %).

Auf Grundlage eines Geruchsgutachtens aus dem Jahre 2012 ergibt sich im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung eine Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden unter 10%. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist dahingehend ohne Einschränkungen möglich.

4.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 80 und 84 NBauO werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften erlassen. Diese sollen im Zusammenhang mit den Festsetzungen gemäß § 9 BauGB das bestehende Ortsbild bewahren, bei Um- und Neubauten zu einer Einfügung des Neuen in das Bestehende beitragen und dazu beitragen, dass sich das neue Baugebiet in die vorhandene Ortsstruktur einfügt.

4.3.1 Dächer

Zu den wesentlichen Gestaltungsmerkmalen baulicher Anlagen gehört das Dach. Die in Weertzen historischen sowie in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandenen Dachneigungen haben eine Neigung von mehr als 30 Grad. Zur Fortführung und Wiederherstellung eines einheitlichen Ortsbildes werden daher in den Allgemeinen Wohngebieten nur Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30 Grad zugelassen. Aus Kostengründen und auf Grund der untergeordneten Bedeutung sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Wintergärten, Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile von der Minstdachneigung ausgenommen. Im Sinne der Belange des Klimaschutzes sind dauerhafte und flächendeckende Gründächer ebenfalls von der Minstdachneigung ausgenommen.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot bis rotbraun, grau und anthrazit zulässig. Ausgenommen hiervon sind dauerhafte und flächendeckende Gründächer, Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO mit einer Dachneigung unter 10 Grad sowie Wintergärten und Solaranlagen.

4.3.2 Sockelhöhen

In Weertzen liegen die Eingangsbereiche und Erdgeschossfußböden (Sockel) höhengleich oder bis zu zwei Stufen höher als die öffentliche Verkehrsfläche. Um sicherzustellen, dass künftige Gebäude im Plangebiet sich dem umgebenden Bestand einfügen, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude höchstens 0,40 m über der öffentlichen Verkehrsfläche betragen.

4.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Laubschnitthecken oder Staketenzäune zulässig. Die Höhe darf maximal 80 cm betragen. Damit soll einerseits eine straßenseitige Begrünung der Grundstücke erreicht und andererseits der relativ schmale Straßenraum bzw. das Straßenbild nicht durch unmittelbar angrenzende, hohe, massive oder ortsuntypische Einfriedungen optisch verengt bzw. beeinträchtigt werden.

4.3.4 Ordnungswidrigkeiten

Um Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften als Ordnungswidrigkeiten ahnden zu können, wurde in den Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den Bestimmungen der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten nach § 80 Abs. 3 NBauO können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

4.4 Hinweise

4.4.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

4.4.2 Altlasten

Auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes liegen keine Hinweise vor.

Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese dem Landkreis Rotenburg (Wümme), Amt für Wasserwirtschaft und Straßenbau, unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

4.4.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass die nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken gem. § 9 Abs. 2 NBauO zu begrünen sind und nicht versiegelt werden dürfen. Flächige Abdeckungen von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen, wie Steinen, Kies o.ä. sind daher unzulässig.

5. VER- UND ENTSORGUNG

• Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine von der Straße „Kreuzberg“ abzweigende, neu anzulegende Planstraße. Von dieser Straße können alle Grundstücke erschlossen werden.

- **Wasserversorgung**

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk Zeven.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Erweiterung und Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Zeven. Die Abwässer werden der Abwasserreinigungsanlage in Zeven zugeleitet, die anfallenden Mengen können dort ohne Probleme aufgenommen werden.

Ein geotechnischer Bericht liegt vor (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbh, 2020), im Ergebnis ist eine Versickerung im Plangebiet nur eingeschränkt möglich. Dahingehend ist im Plangebiet ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches naturnah hergestellt wird. Das anfallende Oberflächenwasser, das nicht versickern kann, wird über ein Kanalsystem in der Planstraße in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung an der südwestlichen Plangebietsgrenze geleitet und hier im Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Von dort aus wird es gedrosselt über eine Ablaufleitung in die Oste geleitet.

- **Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die EWE NETZ GmbH. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Zeven.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

6. UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB

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

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Heeslingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern zu schaffen. Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, Wohnbauflächen im ländlichen Raum bereitzustellen.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und verfolgten Zielen des Bebauungsplanes wird auf Kapitel 4.1 „Städtebauliche Zielsetzung“ der Begründung verwiesen.

6.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

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

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

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

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

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

Das NNatSchG enthält einige Niedersachsen bezogene Abweichungen und Ergänzungen zum BNatSchG.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist es Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und, soweit es sich um genehmigungsbedürftige Anlagen handelt, auch vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden, zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Zweck des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ist es, dass bei bestimmten öffentlichen und privaten Vorhaben sowie bei bestimmten Plänen und Programmen eine wirksame Umweltvorsorge betrieben wird und die Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Umweltprüfungen frühzeitig und umfassend nach einheitlichen Grundsätzen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfungen sollen bei allen Planungen und Entscheidungen so früh wie möglich berücksichtigt werden.

Gemäß Ziffer 13.18.1 der Anlage 1 zum Gesetz ist für den Ausbau eines Rückhaltebeckens, sofern dieser nicht naturnah erfolgt, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden. Dementsprechend ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

Die nachfolgend in dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 40 „Östlich Kreuzberg Teil II“ der Gemeinde Heeslingen vorgenommene Überprüfung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bezieht sich auch auf das geplante Regenrückhaltebecken. Somit werden bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 40, gem. § 2 a BauGB, in der durchgeführten Umweltprüfung gemäß § 17 Abs. 1 UVPG Aussagen zu den Auswirkungen des Ausbaues eines Rückhaltebeckens getroffen.

Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (LRP, 2015)

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I: Arten und Biotope

Das Plangebiet beinhalten nach dem LRP überwiegend Biototypen von geringer Bedeutung. In einem kleinen Teilbereich ist südöstlich ein Biototyp von hoher Bedeutung dargestellt. Südwestlich außerhalb des Plangebiets wird das FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen abgebildet.

Karte II: Landschaftsbild

Nach dem LRP liegt das Plangebiet überwiegend in einer Landschaftsbildeinheit von geringer Bedeutung, welche von strukturarmen Ackerlandschaften geprägt wird. Der südliche Teil des Plangebietes ist dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Karte III: Boden

Nach dem LRP sind im Bereich des Plangebietes keine Böden mit besonderen Standortseigenschaften und kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

Karte IV: Wasser- und Stoffretention

Nach dem LRP sind innerhalb des Plangebietes keine Bereiche mit besonderer oder beeinträchtigter Funktionsfähigkeit für die Wasser- und Stoffretention dargestellt. Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das Fließgewässer „Oste“, zum Teil mit Gewässerrandstreifen und Überschwemmungsbereichen mit Dauervegetation.

Karte V: Zielkonzept

Für das Plangebiet wird als Ziel die Entwicklung und Wiederherstellung in Gebieten mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild genannt.

Karte VI: Schutz, Pflege und Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet keine Schutzgebiete und -objekte. Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 Metern ein FFH-Gebiet, ein Landschaftsschutzgebiet, ein Gebiet, welches die Voraussetzung für ein Naturschutzgebiet erfüllt sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Weitere Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- Biototypenkartierung im Jahre 2020 gemäß dem Kartierschlüssel der Biototypen in Niedersachsen (Drachenfels, 2016),
- Kartenserver LBEG (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/>),
- Niedersächsische Umweltkarte (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/umweltkarten/>),
- Fortschreibung Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (2015),
- Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH (2020): Erschließung des Bauungsgebiets „östl. Kreuzberg II“ in Weertzen.

6.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend im derzeitigen Ist-Zustand (Basisszenario), bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung sowie die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt.

6.3.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region der Zevener Geest und dort in der Untereinheit der Harsefelder Geest. Gemäß der geologischen Übersichtskarte (1:25.000) liegt das Plangebiet im Bereich von Geschiebeböden aus der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (BK50; 1:50.000) liegt im Plangebiet der Bodentyp Pseudogley-Braunerde vor. Dieser ist ein tiefgründiger schwach staunässebeeinflusster Boden mit einem sehr hohen Wasserspeichervermögen und einer sehr hohen Durchwurzelbarkeit. Zudem ist der Boden durch jahreszeitliche Wechsel zwischen winterlicher Nassphase mit Luft- und Wärmemangel sowie sommerlicher Abtrocknungsphase gekennzeichnet. Während der winterlichen Nassphase sind die Nutzpflanzen wasserübersorgt und in der sommerlichen Abtrocknungsphase sind die Nutzpflanzen aufgrund des hohen Wasserspeichervermögens gut wasserversorgt. Die Ertragsfähigkeit des Bodentyps Pseudogley-Braunerde ist, nach der Bodenkarte von Niedersachsen 1:50.000 – Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit), mit mittel einzustufen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde festgestellt, dass der geologische Untergrund aus Oberboden (Sand mit schluffigen, kiesigen und humosen Anteilen) Geschiebelehm und Geschiebemergel besteht. Am Bohransatzpunkt BS 3 ist ein Mittelsand erkundet worden. (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuß mbh, 2020)

Derzeit beinhaltet das Plangebiet im Wesentlichen Intensivgrünland, im Süden sind geringfügig Gehölzbestände vorhanden. Demzufolge handelt es sich im Änderungsgebiet um einen Boden, bei dem die Funktionen als Filter- und Puffersystem, als Lebensraum und als Fläche, die der Versickerung und damit der Grundwasserneubildung dient, bisher nicht bzw. nicht wesentlich eingeschränkt ist. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dürften die Böden der Grünlandfläche hingegen deutlich gegenüber ihrer ursprünglichen Eigenschaft verändert sein.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet im Wesentlichen weiter landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt werden und die Gehölzbestände würden bestehen bleiben. Die Flächen im Plangebiet würden ihre Bodeneigenschaften nicht weiter verlieren.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Zurzeit wird das Plangebiet im Wesentlichen landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung werden zukünftig weitere Flächen versiegelt und bebaut sein. Während der Bauphase werden aller Voraussicht Abgrabungen und Aufschüttungen von Böden erfolgen.

Dementsprechend ergeben sich mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Überbauung, Abgrabung und Aufschüttung, der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Versiegelter Boden verliert dahingehend vollständig seine Funktionen als Regulationsfaktor für den Boden- und Bodenwasserhaushalt (Puffer- und Filterfunktion) sowie seine Funktion als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen. Hierfür sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.2 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildungsrate im langjährigen Mittel beträgt, laut Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) 100 - 200 mm/a und ist damit als gering eingestuft. Die Gefährdung des Grundwassers wird als gering bewertet. Nach Hydrogeologischer Karte von Niedersachsen (1:50.000) liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei $\sim + 15$ bis 17,5 m NHN und somit ca. 7,5 - 12 m unter der Geländeoberkante. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurden hingegen Wasserstände von ca. 1,0 - 2,8 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Zudem unterliegen die Wasserstände jahreszeitlichen und witterungsbedingten Schwankungen. (Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Beuße mbH, 2020) Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Südwestlich des Plangebietes fließt in einer Entfernung von ca. 215 m die Oste.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann das anfallende Niederschlagswasser auch zukünftig ungehindert auf den Grünlandflächen versickern.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird momentan nahezu ausschließlich landwirtschaftlich genutzt, wodurch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf diesen Flächen ungehindert möglich ist. Aufgrund der wasserstauenden Schichten ist eine Tiefenversickerung nicht ungehindert im Plangebiet möglich. Das anfallende Oberflächenwasser, welches nicht versickern kann, wird über ein Kanalsystem in der Planstraße in die festgesetzte Fläche für die Oberflächenwasserbeseitigung im Süden des Plangebietes geleitet und hier im zu erstellenden Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Aufgrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird in der Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung vermutlich die Herstellung eines naturnahen Beckens nicht möglich sein. Aufgrund der natürlichen Bodenverhältnisse sind bereits wasserstauende Schichten vorhanden, die zu einer natürlichen Abdichtung des Beckens beitragen werden. Vom Regenrückhaltebecken wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt über eine Ablaufleitung in die Oste geleitet. Aufgrund der möglichen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

6.3.3 Schutzgut Fläche

Der mittlere Versiegelungsgrad, d.h. der Anteil der versiegelten Böden an der Gesamtfläche der Gemeinde Heeslingen liegt bei 4,56 % (Stand 08.02.2023) gemäß der Karte „Grad der Bodenversiegelung auf Gemeindeebene 1:50.000“. Damit liegt dieser unter dem landesweiten Durchschnitt, aktuell sind in Niedersachsen 6,47 % (Stand: 2020) der Landesfläche versiegelt (LBEG, 2020).

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bisher unversiegelte landwirtschaftliche Flächen.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Im Zuge des geplanten Vorhabens wird eine dauerhafte Versiegelung zugelassen. Allerdings findet dies nur im notwendigen Umfang statt. Das geplante Vorhaben umfasst zudem einen Bereich, welcher durch die angrenzende Bebauung im Süden bereits vorgeprägt ist. Aufgrund der Gebietsgröße ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Fläche als vertretbar anzusehen. Zudem stehen in der Ortschaft Weertzen derzeit keine alternativen Flächen für die geplante Wohnbauentwicklung zur Verfügung.

6.3.4 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt südlich der Heeslinger Straße (K 130) und westlich der Straße „Kreuzberg“, am nordwestlichen Ortsrand von Weertzen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen Grünlandflächen. Im südlichen Teil sind geringfügig Gehölzbestände vorhanden. Südlich angrenzend sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. In östlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 235 m, befindet sich eine gewerbliche Nutzung mit einer größeren Gewerbehalle. Ansonsten befinden sich nördlich, östlich und westlich größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftete weitläufige Freiflächen. Entlang der Straße und der südwestlich verlaufenden Oste-Niederung sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden.

Im Siedlungsbereich sind durch die Bebauungen und Versiegelungen durch die Herabsetzung der Verdunstung und das Aufwärmen durch Sonnenabstrahlungen leichte Beeinträchtigungen vorhanden. Die Hausgärten sowie die angrenzende freie Landschaft und die südwestlich gelegene Oste-Niederung mit zahlreichen Gehölzstrukturen sorgen allerdings für einen guten Luftaustausch und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Die zuletzt genannten Bereiche dienen der Kalt- und Frischluftentstehung, sodass die wohlmöglich leichten Immissionsbelastungen im Ort vollständig kompensiert werden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen und Gehölzstrukturen auch weiterhin ihren Beitrag zur Frisch- und Kaltluftentstehung leisten.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Während der Bautätigkeiten kann es temporär zu einer erhöhten Immissionsbelastung kommen. Die Ortsrandlage, die zukünftigen Hausgärten bzw. die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und die südwestlich gelegene Oste-Niederung mit zahlreichen Gehölzbeständen sorgen aber auch zukünftig für einen guten Luftaustausch, sodass keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für das Schutzgut Klima/Luft ist dahingehend keine Kompensation erforderlich.

6.3.5 Schutzgut biologische Vielfalt

Pflanzen

Das Plangebiet schließt nördlich an die vorhandene Wohnbebauung in der Ortschaft Weertzen an und beinhaltet vorwiegend ein artenarmes Intensivgrünland (GI/GIw), welches z.T. mit Schafen beweidet wird. Im Randbereich zur nordöstlich angrenzenden ackerbaulichen Nutzung sind in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren (UR) vorhanden. Auf dieser Flur sind nördlich drei junge Stieleichen (*Quercus robur*) aufgewachsen. Diese beinhalten einen Stammdurchmesser $< 0,10$ m. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls in schmaler Ausdehnung eine Ruderalflur. Dort sind im nördlichen Bereich sechs weitere junge Stieleichen aufgewachsen. In südlicher Richtung, hin zur vorhandenen Wohnbebauung, hat sich auf der Ruderalflur eine Strauch-Baumhecke (HFM) entwickelt. Im Baumbestand beinhaltet die Hecke vorwiegend Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*). Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen sowie ein Gehöft mit Großbäumen (ODL/PHG), vorwiegend Stieleichen. Im Plangebiet, der Wohnbebauung vorgelagert, befindet sich eine weitere Ruderalflur (UR) sowie eine Baumgruppe (HBE) aus Eschen. Am westlichen Plangebietsrand inmitten der landwirtschaftlichen Nutzung ist außerhalb des Plangebietes eine Birke (*Betula pendula*) vorhanden. Westlich grenzt an das Plangebiet eine Weidefläche mit Schafen (GIw) an und entlang der Straße „Kreuzberg“ (OVS) sind im Wegeseitenraum neben Ruderalfluren auch Einzelbäume (HBE), ebenfalls der Baumart Stieleiche, vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt werden. Die Gehölzbestände würden vollständig erhalten bleiben.

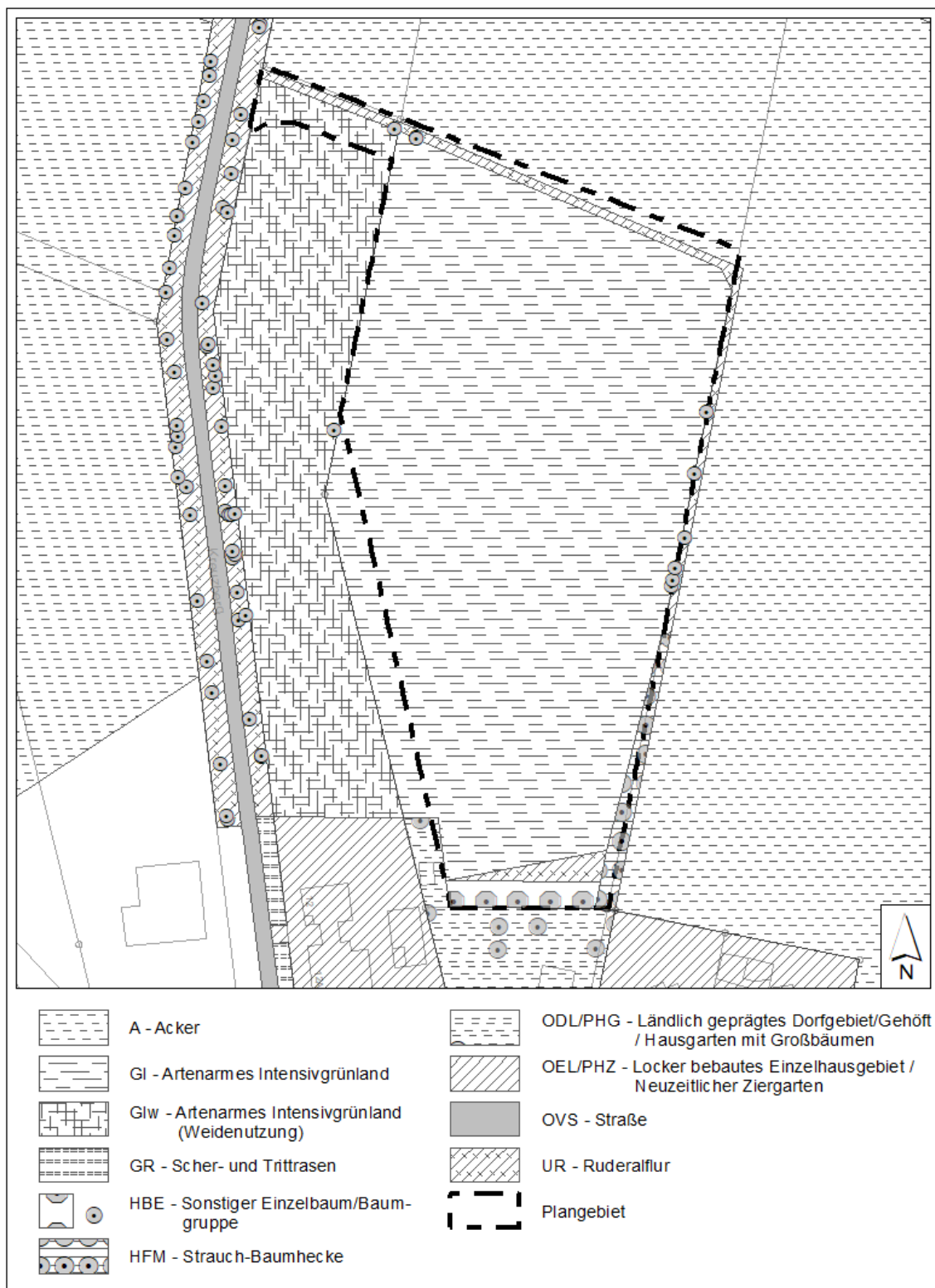


Abb. 5: Biototypen und Nutzungen

(ohne Maßstab)

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Bewertung der Biotoptypen folgt der Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2012, 2. korrigierte Auflage 2019) in fünf Wertstufen.

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung; W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung;
W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung; W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;
W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung; E = Baum- und Strauchbestände (Ersatzpflanzung).

Biotoptyp	Wertstufe Ist-Zustand	Wertstufe Soll-Zustand	Kompensations- bedarf
<i>Innerhalb des Plangebietes:</i>			
- Acker (A)	1	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2	1	
- Artenarmes Intensivgrünland (Weidenutzung) (GIw)	2	1	
- Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	E	1	ca. 230 m ²
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3	1	ca. 125 m ²
- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen (ODL/PHG)	1	1	
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 415 m ²
- Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	E	1	ca. 300 m ²
3 x Stieleiche StU <0,1 m Ausgleich 1:1 6 x Stieleiche StU <0,3 m Ausgleich 1:2			
<i>Zukünftiger Zufahrtsbereich:</i>			
- Ruderalflur (UR)	3	1	ca. 100 m ²
- Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	E	1	ca. 120 m ²
2 x Stieleiche StU <0,6 m Ausgleich 1:3			
<i>Außerhalb des Plangebietes:</i>			
- Acker (A)	1		
- Artenarmes Intensivgrünland (GI)	2		
- Artenarmes Intensivgrünland (Weidenutzung) (GIw)	2		
- Scher- und Trittrasen (GR)	1		
- Einzelbaum/ Baumgruppe (HBE)	E		
- Strauch-Baumhecke (HFM)	3		

- Ländlich geprägtes Dorfgebiet/Gehöft / Hausgarten mit Großbäumen (ODL/PHG)	2
- Locker bebautes Einzelhausgebiet/ Neuzeitlicher Ziergarten (OEL/PHZ)	1
- Straße (OVS)	1
- Ruderalflur (UR)	3

Die von der Planung betroffenen Flächen sind als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften hauptsächlich von geringer Bedeutung. Entlang der Plangebietsgrenzen sind, v.a. im südlichen Bereich Ruderalfluren sowie eine Baumgruppe/Einzelbäume und eine Baum-Strauchhecke von mittlerer Bedeutung vorhanden. Die vorhandenen Gehölze im Plangebiet werden, um die Bebaubarkeit nicht allzu sehr einzuschränken, nicht als zu erhalten festgesetzt. Des Weiteren handelt es um vorwiegend junge Ausprägungen und um keinen ortsbildprägenden Baumbestand.

Das Wohngebiet soll von der Straße „Kreuzberg“ erschlossen werden. Entlang der Straße „Kreuzberg“ sind beidseitig Einzelbäume der Baumart Stieleiche vorhanden. Auch im zukünftigen Zufahrtsbereich befinden sich außerhalb des Plangebietes zwei Einzelbäume der Baumart Stieleiche mit einem Stammumfang von < 0,6 m auf eine Ruderalflur. Bei der Erschließung des Wohngebietes wurde bereits eine baumarme Schneise ausgewählt, bei der nur zwei Bäume betroffen sind. Demnach sind neben den Beseitigungen von Ruderalfluren und Gehölzbeständen auch diese beiden Biotoptypen außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren.

Mit der Überplanung von Ruderalfluren sowie der Beseitigung von Gehölzbeständen ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Dahingehend sind entsprechende Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Tiere

Im Plangebiet sind überwiegend Grünlandflächen vorhanden. Im südöstlichen Bereich befinden sich geringfügig Gehölzstrukturen. Die im Plangebiet geringfügig vorhandenen und angrenzenden Gehölzstrukturen stellen einen potenziellen Lebensraum, vor allem für Vögel und eventuell Fledermäuse dar. Die Artenvielfalt ist durch die angrenzende Bebauung, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den damit verbundenen einwirkenden Störeinflüssen für die Arten Vögel und Fledermäuse allerdings als eingeschränkt zu betrachten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der menschlichen Präsenz stellen die vorhandenen Gehölze überwiegend für die Ubiquisten unter den Vogelarten einen möglichen Lebensraum dar. Die Eignung der Grünlandfläche für das Vorkommen von Offenlandarten wird durch die angrenzenden Bebauungen, Gehölzstrukturen und der intensiven Landwirtschaft weiter eingeschränkt. Demnach ist von einem Vorkommen von gefährdeten Arten nicht auszugehen.

Ohne Durchführung der Planung würde die Fläche weiter größtenteils als Intensivgrünland genutzt werden bzw. die Gehölzbestände vollständig als potenzielle Lebensräume bestehen bleiben.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist im Plangebiet die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eher von geringer Bedeutung. Die hohe Nutzungsintensitäten und vor allem die damit verbundenen Störeinflüsse führen dazu, dass die Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes als eingeschränkt beurteilt werden kann. Die vorhandenen Gehölze stellen überwiegend für Ubiquisten einen möglichen Lebensraum dar. Umliegend bleiben zudem weiterhin zahlreiche Gehölzstrukturen erhalten und durch die geplanten Anpflanzungen und Hausgärten werden neue Lebensräume geschaffen.

Das Vorkommen von geschützten Offenlandarten kann im Plangebiet, durch die angrenzenden Bebauungen und Gehölzen sowie den weiteren einwirkenden Störeinflüssen, ausgeschlossen werden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in der Oste-Niederung, südwestlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung. Die Oste-Niederung beinhaltet das Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“, das Naturschutzgebiet Nr. 50 „Ostetal mit Nebenbächen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet Nr. 121 „Ostetal“. Negative Auswirkungen auf die o.g. Schutzgebiete sind, aufgrund der Entfernung und dazwischen liegenden bereits zahlreich vorhandenen Bebauung, mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten. Mit dem Gehölzbestand entlang der Straße „Kreuzberg“ ist auch eine visuelle Abschirmung gegeben.

Während der Bautätigkeiten kann es kurzfristig zu einer Erhöhung der Störeinflüsse (vermehrte Immissionen, Lärm und Staub) kommen. Während der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um einen möglichen artenschutzrechtlichen Konflikt auszuschließen (s. Kapitel 7 „Artenschutz“). Auf das Schutzgut Tier ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen und es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Heeslingen südlich der Heeslinger Straße (K 130) und östlich der Straße „Kreuzberg“, am nordwestlichen Ortsrand von Weertzen. Im Süden wird das Landschaftsbild geprägt von dörflichen Wohnbebauungen. Östlich befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Im Norden und Westen wird das Landschaftsbild durch eine offene Kulturlandschaft mit Gehölzbeständen und im Norden vereinzelt Bebauungen geprägt. Südwestlich verläuft zudem die Oste, welche im Niederungsbereich zahlreiche Gehölzstrukturen beinhaltet und Teil eines FFH-Gebietes, Naturschutzgebietes sowie Landschaftsschutzgebietes ist.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung, würden die Flächen im Plangebiet weiterhin weitestgehend landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt werden. Die Gehölzbestände würden erhalten bleiben und die Umsetzung einer Wohnbebauung wäre nicht zulässig.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Die Erweiterung der Wohnbebauung in der freien Landschaft führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft. Auch während der Bauphase kann es kurzzeitig zu erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen (z.B. erhöhte Lärmimmissionen, visuelle Wahrnehmung der Baustelle). Insgesamt wird mit der Planung allerdings eine Fläche in Anspruch genommen, welche durch die intensive Nutzung und angrenzenden Bebauungen bereits vorgeprägt und für das Landschaftsbild eher von geringer Bedeutung ist.

Durch die nördlich vorgesehene Eingrünung zur freien Landschaft können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft deutlich gemindert werden. Zudem werden die Anpflanzungen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu einer ortsüblichen Durchgrünung beitragen. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine Eingrünung nicht vorgesehen, da dort bereits zur gewerblichen Nutzung eine ca. 14 m breite Strauch-Baumhecke vorhanden ist.

Mit dem Gehölzbestand entlang der Straße „Kreuzberg“ ist auch eine visuelle Abschirmung in Richtung der Oste-Niederung gegeben.

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen können die erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft auf ein Mindestmaß reduziert werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind für das Schutzgut Landschaft nicht erforderlich.

6.3.7 Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Wohnumfeld

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Weertzen und wird angrenzend von Wohnbebauungen, Landwirtschaft und Gehölzbeständen geprägt. Durch die vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld sowie die benachbarten gewerblichen und infrastrukturellen / verkehrlichen Nutzungen ist das Plangebiet bereits vorgeprägt.

Immissionen

Im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen durch Schall- und Geruchsmissionen zu erwarten.

Erholung

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP, 2020) erfüllt das Plangebiet keine besonderen Erholungsfunktionen. Die Flächen im Plangebiet beinhalten ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft auf Grund eines hohen Ertragspotenzials. Entlang der Straße „Kreuzberg“ wird ein regional bedeutsamer Fahrradweg abgebildet, welcher auch zukünftig uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet wird durch die umliegenden Nutzungen und Bebauungen dörflich geprägt. Mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Die umliegenden Wege stehen auch weiterhin uneingeschränkt der Erholung

bzw. Feierabenderholung zur Verfügung. Durch den umliegenden bereits vorhandenen dörflichen Gebietscharakter aus Wohnen und Landwirtschaft sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit ist aufgrund des Baubetriebes und der Baumaschinen mit erhöhten Lärmimmissionen und einer visuellen Wahrnehmung der Baustelle zu rechnen. Daher sind für den Bauzeitraum an den umliegenden Nutzungen erhöhte Immissionen zu erwarten. Vorübergehende Baumaßnahmen sind jedoch ortsüblich und hinzunehmen, sodass Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes als unerheblich angesehen werden können. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmäler oder sonstigen Sachgüter vorhanden (Karten: „Kulturdenkmale in Niedersachsen (1:50.000)“ des NIBIS-Kartenservers).

Bewertung, Auswirkungen der Planung

Nachteilige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind mit dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

6.3.9 Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge der einzelnen Schutzgüter (Wechselwirkungen)

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

6.3.10 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)

Ohne eine Verwirklichung des Vorhabens würde das Plangebiet weiter größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt werden. Die Gehölzbestände würden erhalten bleiben.

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

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Bau- und Naturschutzrecht sind durch § 18 BNatSchG miteinander verknüpft. Im Rahmen der Abwägung sind durch Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz gemäß § 1 a Abs. 2 und Abs. 3 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

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

Es gilt der Grundsatz, dass Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt nötig beeinträchtigen dürfen (§ 15 BNatSchG).

Diesem Grundsatz wird Rechnung getragen, indem ein Standort gewählt wurde,

- der sich am Ortsrand von Weertzen befindet,
- der durch die angrenzenden Bebauungen bereits baulich vorgeprägt ist,
- der als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der für das Landschaftsbild eher eine geringe Bedeutung besitzt,
- der verkehrlich bereits gut erschlossen ist, und
- der bereits ausgebaute Wege/Straßen nutzt.

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- 5 m bzw. 2,5 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Strauch-Baumhecke) zur Kompensation und Eingrünung des Plangebietes,
- Durchgrünung des Plangebietes mit Anpflanzungen eines standortgerechten, gebietstypischen Laubbaumes oder Hochstamm-Obstbaum pro Baugrundstück

Schutzgut / Wirkfaktor	Beeinträchtigungen
<i>Schutzgut Boden</i>	
Überbauung/Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Die Bauarbeiten (Lagerung von Baumaterialien, Baustellenverkehr) führen zu Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Verdichtungen. Nach Bauende sind Bodenverdichtungen durch Lockerung des Bodens zu minimieren. ➔ <i>Keine dauerhaften erheblichen Beeinträchtigungen</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Durch die Versiegelung / Bebauung entsteht ein Verlust / Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ➔ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>

<i>Schutzgut Wasser</i>	
Überbauung/Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Keine Auswirkungen zu erwarten. ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Eine Versickerung auf dem Grundstück nur eingeschränkt möglich - Verringerung der Grundwasserneubildung; Herstellung eines Regenrückhaltebeckens ➔ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Klima/Luft</i>	
Überbauung/Versiegelung von Boden (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase könnten sich temporär geringfügig höhere Immissionsbelastungen (durch Baumaschinen/-fahrzeuge) ergeben ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> umliegend großräumige Frisch- u. Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden. ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut biologische Vielfalt</i>	
Inanspruchnahme / Überbauung von Vegetationsflächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. ➔ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung. ➔ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Landschaft</i>	
Überbauung / Versiegelung von Flächen (Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung)	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar und stellen eine temporäre Beeinträchtigung dar. ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Errichtung von baulichen Anlagen am Ortsrand. ➔ <i>Erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Schutzgut Mensch</i>	
Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Straßenverkehrsfläche u. Fläche für Oberflächenwasserbeseitigung	<u>Baubedingt:</u> Während der Bauphase sind der Baubetrieb und die Baustelle visuell wahrnehmbar. Es kann zu temporär erhöhten Immissionen kommen. ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
	<u>Anlagenbedingt:</u> Es werden neue Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. ➔ <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden (durch Abgrabung, Überbauung, Versiegelung, Überschüttung, Einbringen von Fremdmaterialien),
- des Schutzgutes Wasser (durch Verringerung der Grundwasserneubildung),
- des Schutzgutes Pflanzen (durch Verlust von Biotoptypen mittlerer Bedeutung), und
- des Schutzgutes Landschaft (durch Errichtung baulicher Anlagen am Ortsrand)

sind Eingriffe im Sinne von § 14 BNatSchG. Sie sind durch geeignete Maßnahmen ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im folgenden Abschnitt beschrieben.

6.4.1 Ausgleichsberechnung

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

Schutzgut Boden/ Wasser

Plangebiet gesamt: ca. 12.725 m ²
- Allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 9.275 m² - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (Grünfläche): ca. 515 m² - Straßenverkehrsfläche: ca. 2.170 m² - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg): ca. 70 m² - Fläche für die Abwasserbeseitigung: ca. 695 m²
<u>Allgemeines Wohngebiet (WA)</u> Bezüglich der Versiegelung und der sonstigen Nutzung des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird von der höchstzulässigen Versiegelung im WA von 60 % ausgegangen. $\text{ca. } 9.275 \text{ m}^2 \times 0,6 = \text{ca. } 5.565 \text{ m}^2$

*Betroffenes Schutzgut: Boden/ Wasser*Allgemeines Wohngebiet

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $5.565 \text{ m}^2 \times 0,5 \Rightarrow$ **ca. 2.785 m²**Straßenverkehrsfläche

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $2.170 \times 0,5 \Rightarrow$ **ca. 1.085 m²**Verkehrsfläche, hier Fuß- und Radweg

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $70 \times 0,5 \Rightarrow$ **ca. 35 m²**Fläche für Abwasserbeseitigung

Ausgleichsfaktor: 1:0,5

Ausgleichsbedarf: ca. $695 \times 0,5 \Rightarrow$ **ca. 350 m²****Ausgleichsbedarf Schutzgut Boden/ Wasser insgesamt: 4.255 m²****Schutzgut Pflanzen**

Ein Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Pflanzen ergibt sich durch die mögliche Beseitigung von Ruderalfluren (ca. 415 m^2), einer Strauch-Baumhecke (ca. 125 m^2) und der Einzelbäume/Baumgruppe im Plangebiet (ca. $230 \text{ m}^2 + 300 \text{ m}^2$).

Für die Erschließung des Plangebietes werden im Zuge der Errichtung der Zuwegung, außerhalb des Plangebietes, die Beseitigungen von zwei Einzelbäumen der Baumart Stieleiche (ca. 120 m^2) und ca. 100 m^2 Ruderalflur erforderlich.

Insgesamt ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen ein Ausgleichsbedarf von ca. 1.290 m^2 .

Ein Teil des Kompensationsbedarfes für das Schutzgut Pflanzen wird in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von ca. 515 m^2 kompensiert. Der weitere Ausgleichsbedarf von ca. 775 m^2 (ca. $1.290 \text{ m}^2 - \text{ca. } 515 \text{ m}^2$ Anpflanzfläche) erfolgt außerhalb des Plangebietes auf externen Flächen mit dem Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden/ Wasser.

Der Ausgleich für die mit dem geplanten Vorhaben im Plangebiet verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen und Landschaft erfolgt zum einen innerhalb des Plangebietes, in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, hier Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke und zum anderen auf externen Flächen.

Als externer Ausgleich sind auf Teilen der Flurstücke 27/1, 133/1, 38, 326/31 und 31/18 der Flur 1 in der Gemarkung Boitzen die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke vorgesehen. Die genannten Flurstücke werden im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens aktuell neu geordnet, sodass die externe Ausgleichsfläche zukünftig die Flurstücksbe-

zeichnung - Flurstück 25, Flur 9, Gemarkung Boitzen - beinhaltet. Das zukünftige Flurstück beinhaltet eine Flächengröße von ca. 4.739 m², auf der die Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke erfolgen soll. Der weitere externe Ausgleichsbedarf von ca. 291 m² wird auf dem Flurstück 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Heeslingen mit der Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes vollständig erbracht.

6.4.1 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Ein Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen können innerhalb des Plangebietes in Form einer Eingrünungsmaßnahme zur freien Landschaft kompensiert werden. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine 5 m bzw. 2,5 m breite Strauch-Baumhecke (ca. 515 m²) vorgesehen. Zur Beschreibung der Ausgestaltung und Umsetzung der Maßnahme wird auf Kap. 4.2.7 der Begründung verwiesen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke – Flurstücke 27/1, 31/18, 38, 133/1 und 326/31, Flur 1, Gem. Boitzen (Anlage 1)

Ein weiterer Teil des erforderlichen Ausgleichsbedarfes für die genannten erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden/Wasser (ca. 3.965 m² von 4.255 m²) und Pflanzen (ca. 775 m²) wird auf Teilen der Flurstücke 27/1, 31/18, 38, 133/1 und 326/31 der Flur 1 in der Gemarkung Boitzen (siehe Anlage 1) erbracht. Die genannten Flurstücke sind Teil eines aktuell laufenden Flurbereinigungsverfahrens. Im Zuge des Verfahrens werden die o.g. Flurstücke zukünftig zu einem Flurstück - Flurstück 25, Flur 9, Gemarkung Boitzen – zusammengefasst und ein gemeindeeigenes Flurstück beinhalten.

Derzeit werden die Flächen ackerbaulich bewirtschaftet und von einem landwirtschaftlichen Weg gequert. Die durchzuführende Ausgleichsmaßnahme ist dem Plangebiet zugeordnet.

Auf den o.g. Flurstücken steht eine Fläche von 4.739 m² zur Verfügung, welche vollständig mit einer Strauch-Baumhecke bepflanzt werden soll. Indem zukünftig 8 m breiten Flurstück ist die Anpflanzung einer 5-reihigen Strauch-Baumhecke vorgesehen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	2 j. v. S. 60/100
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	3 j. v. S. 80/120

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	1 j. v. S. 60/100
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	2 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix caprea</i>	Salweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 60/100 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 60 - 100cm

Pflanzverband: Die Anpflanzung ist gleichmäßig auf der Fläche anzuordnen. Der Abstand der Bäume untereinander beträgt maximal 8 m. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

- Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes – Flurstück 34/3, Flur 7, Gem. Heeslingen (Anlage 2)

Der verbleibende Teil des erforderlichen Ausgleichbedarfes für das Schutzgut Boden/Wasser von ca. 295 m² wird vollständig auf dem gemeindeeigenen Flurstück 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Heeslingen (siehe Anlage 2) erbracht.

Das Flurstück besitzt eine Flächengröße von ca. 6.535 m² und wird derzeit ackerbaulich bewirtschaftet. Auf dem Flurstück ist im nördlichen Teilbereich die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes von ca. 295 m² vorgesehen. Das Feldgehölz kann bei weiteren Kompensationsmaßnahmen für zukünftige Bauvorhaben erweitert werden. Zum nordwestlich angrenzenden „Meinstedter Bach“ wird ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5 m berücksichtigt, auf dem keine Anpflanzungen erfolgen. Dieser 5 m breite Gewässerrandstreifen kann für zukünftige Bauvorhaben als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt werden, wenn dieser aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung genommen und sich im Wesentlichen selbst überlassen wird. Eine Mahd, um ein Aufkommen von Gehölzen zu vermeiden, sollte aber zulässig bleiben.

Die Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes von ca. 295 m² ist dem Plangebiet zugeordnet. Nach der Bodenkarte von Niedersachsen (1:50.000) ist auf dem Flurstück der Bodentyp Gley vorhanden, sodass feuchtere Bodenverhältnisse vorherrschen.

Ziel ist es, auf dem genannten Flurstück ein naturnahes Feldgehölz aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern anzulegen. Die Laubbäume sind in der Mitte der Ausgleichsfläche anzupflanzen. Der westliche und östliche Rand des Feldgehölzes ist in einer jeweiligen Breite von ca. 5 m abschließend mit Sträuchern zu bepflanzen.

Auswahl der zu verwendenden Arten:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle	2 j. v. S. 80/120
<i>Carpinus betula</i>	Hainbuche	3 j. v. S. 60/100
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Prunus padus</i>	Frühe Traubenkirsche	3 j. v. S. 80/120
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	3 j. v. S. 80/120
Sträucher		
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	3 j. v. S. 80/120
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	3 j. v. S. 80/120
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	2 j. v. S. 60/100
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	3 j. v. S. 80/120
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide	1 j. v. S. 60/ 80
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	3 j. v. S. 60/100
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	2 j. v. S. 60/100

* 2 j. v. S. 80 /120 -> 2-jährig, von Sämlingsunterlage, Stammhöhe 80 - 120cm

Pflanzverband: Reihen- und Pflanzabstand im Kernbereich des Feldgehölzes ca. 2,0 m x 2,0 m auf Lücke. Im Randbereich ist ein Reihen- und Pflanzabstand von 1,25 m x 1,50 m auf Lücke zu verwenden. Alle Straucharten sind zu gleichen Anteilen in Gruppen von 3 - 7 Exemplaren zu pflanzen.

Einzäunung: Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5 - 8 Jahre mit einem Wildschutzzaun zu versehen. Der Wildschutzzaun ist anschließend zu entfernen.

Umsetzung: Die Anpflanzung erfolgt durch die Gemeinde in der ersten Pflanzperiode (November bis April) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ergeben sich keine besser geeigneten Alternativen für die Erschließung. Die gewählte Stichstraße reduziert die erforderliche Straßenverkehrsfläche bei gleichzeitiger Erreichbarkeit aller Grundstücke. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Die Lage der Oberflächenwasserbeseitigung ist aufgrund der vorhandenen Topografie alternativlos.

6.6 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben haben sich keine Probleme ergeben.

Angewendete Verfahren

Die Biotoptypenkartierung erfolgte auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung.

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

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 umgesetzten Anpflanzungsmaßnahme in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen zu hinterlegen.
- Überprüfung der externen Ausgleichsmaßnahme, hier Strauch-Baumhecke, auf den Flurstücken 27/1, 31/18, 38, 133/1 und 326/31 und der Flur 1 Gemarkung Boitzen (nach Flurbereinigungsverfahren - Flurstück 25, Flur 9, Gemarkung Boitzen) zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen zu hinterlegen.
- Überprüfung der externen Ausgleichsmaßnahme, hier naturnahes Feldgehölz, auf dem Flurstück 34/3 der Flur 7 in der Gemarkung Heeslingen zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung. Als angewachsen gilt ein Gehölz, wenn ein erkennbarer Austrieb stattgefunden hat. Die Überprüfung wird nach 7 Jahren zum letzten Mal durchgeführt und dokumentiert. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen zu hinterlegen.

6.8 Ergebnis der Umweltprüfung

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

7. ARTENSCHUTZ

Der § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bezieht sich auf die allgemeinen Verbote des Artenschutzes und somit auf alle wild lebenden Tiere und Pflanzen sowie ihre Lebensstätten. Für die Bauleitplanung sind jedoch besonders und streng geschützte Arten des § 44 BNatSchG zu beachten.

Artenschutzrechtliche Verbote greifen grundsätzlich erst bei der Realisierung konkreter (Bau)Vorhaben. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob einer Planumsetzung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Das betrifft speziell die Zugriffsverbote der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 BNatSchG, die der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben dienen. Zu den besonders geschützten Arten zählen die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sowie die Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Zu den streng geschützten Arten gehören die Arten nach Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung, die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote werden durch Sonderregelungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG weiter modifiziert. Darin heißt es zur Betroffenheit relevanter Arten, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vorliegt, sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für die Bauleitplanung sind demnach die Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten relevant.

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG gelten allgemein und sind bei der Realisierung von Vorhaben relevant. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird jedoch bereits geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind. Die Beurteilung der potenziell betroffenen Artengruppen bzw. das Vorkommen streng geschützter Artengruppen im Plangebiet orientiert sich am realen Bestand und nicht an der planungsrechtlichen Situation, da die Realisierung des Vorhabens ausschlaggebend ist.

§ 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot)

Säugetiere

Ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet ist nicht gänzlich auszuschließen. Ein signifikant hohes Fledermausaufkommen kann jedoch ausgeschlossen werden, da es sich um einen relativ jungen zusammenhängenden Baumbestand handelt und eine Ortsbegehung keine offensichtlichen Hinweise auf Quartiere ergab. Die Bäume konnten aufgrund der Belaubung nicht vollständig eingesehen werden, sodass vereinzelt Astlöcher bzw. Höhlenbildung möglich ist. Aufgrund des Stammdurchmessers können Winterquartiere ausgeschlossen werden. Um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei der Durchführung der Planung zu vermeiden, sind die betroffenen Bäume vor der Rodung auf einen möglichen Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollten Tiere gefunden werden, sind diese fachgerecht zu bergen, ggf. zu versorgen und an geeigneter Stelle wieder auszuwildern. Weiterhin sollte vorsorglich die Rodung außerhalb der fledermausaktiven Zeit erfolgen. Demnach kann eine Tötung bei der Durchführung der Planung und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Mit der Durchführung der Planung können auch Tötungen von Vögeln ausgeschlossen werden. Die Baufeldfreimachung sollte außerhalb der allgemein gültigen Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgen. Die Rodung von Gehölzen sollte ebenfalls außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Tötungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 (Störungsverbot)

Säugetiere

Das Plangebiet wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet, befindet sich am Ortsrand von Weertzen und grenzt an Wohnbebauungen an. Demzufolge ist das Plangebiet bereits von Störeinträgen, wie Geräusche und Lichtimmissionen vorbelastet. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Gehölzstrukturen sowie die Randbereiche der landwirtschaftlichen Flächen als Jagdareale genutzt werden. Umliegend bleiben allerdings auch zukünftig ausreichend Gehölzbestände bestehen und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen stehen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung. Demzufolge wird sich die Situation vor Ort nicht wesentlich ändern. Mit den vorgesehenen Anpflanzungen und Hausgärten werden zudem neue potenzielle (Jagd)-Lebensräume geschaffen. Eine Störung des Erhaltungszustandes von lokalen Populationen können mit dem Vorhaben demnach ausgeschlossen werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ergeben sich nicht.

Vögel

Die Bebauung von landwirtschaftlichen Flächen sowie die Beseitigung von Gehölzstrukturen stellen grundsätzlich für mehrere Arten einen Verlust von potentiellen Brutstandorten dar. Die Flächen im Plangebiet sind jedoch bereits von Störeinträgen vorbelastet, sodass ein Vorkommen von gefährdeten Arten nicht zu erwarten ist. Zudem wird die Eignung der landwirtschaftlichen Fläche für Offenlandarten durch den Gehölzbestand deutlich eingeschränkt. Dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Flächen im Plangebiet von ubiquitären Arten genutzt werden. Eine Störung von lokalen Populationen kann jedoch ausgeschlossen werden, da umliegend ausreichend Ausweichräume vorhanden sind. Weiterhin werden mit den Anpflanzungen im Plangebiet neue Gehölzlebensräume geschaffen. Ein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf das Störungsverbot weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)

Säugetiere

Im Plangebiet könnten einzelne Einzelbäume einen potentiell geeigneten Lebensraum beinhalten. Ein expliziter Nachweis konnte bei einer Begutachtung des Plangebietes nicht erbracht werden. Mit der möglichen Rodung der Bäume wird ein potentiell geeigneter Lebensraum entfernt. Ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot liegt allerdings nur dann vor, wenn die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt ist. In Bezug auf geeignete Ausweichlebensräume für baumbewohnende Arten sind umliegend ausreichend ähnliche Vegetationsstrukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte dienen können, vorhanden. Zudem sind die Bäume vor einer Rodung nochmals zu

begutachten, sollten dabei Quartiere bzw. der Besatz von Fledermäusen ausgemacht werden, sind diese durch das Anbringen von künstlichen Nisthilfen für Fledermäuse im Plangebiet oder im Umfeld zu kompensieren. Mit dieser Vorgehensweise kann die ökologische Funktion weiterhin gewahrt und ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vögel

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen eignen sich trotz ihrer Störeinträge für einige Arten als Brutplatz. Im Plangebiet sowie umliegend verbleiben ähnliche Strukturen, die sich weiterhin als Brutplatz anbieten. Zudem werden mit den Anpflanzungen neue Gehölzlebensräume geschaffen, sodass ausreichend Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlicher Nähe verbleiben. Zudem dürfte es nur ubiquitäre Arten betreffen, die jährlich einen neuen Brutplatz errichten. Mit der Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07) kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Weiterhin ist über eine Begehung der Bauflächen vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine Brutplätze von Vögeln durch die Baumaßnahmen zerstört werden. Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ergeben sich nicht.

Sonstige besonders oder streng geschützte Arten

Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterer besonders oder streng geschützter Arten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 (Beschädigung, Zerstörung und Entnahme von Pflanzen)

Im Rahmen der vorgenommenen Biotoptypenkartierung wurde das Arteninventar vegetationskundlich begutachtet. Dahingehend sind keine artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenvorkommen innerhalb des Plangebietes festzustellen und zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG kann derzeit nicht prognostiziert werden.

Fazit

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzuhalten, dass mit der Umsetzung der Planung Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten sind bzw. vermieden werden können. Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme ist zu beachten, dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) erfolgt. Die Rodung von Gehölzen sollte außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.04. bis 15.07.) sowie gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG, im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Sollte eine Rodung des Gehölzbestandes außerhalb des o.g. Zeitraumes erforderlich werden, sind die Gehölzbestände auf mögliche Brut- bzw. Fortpflanzungsstätten zu überprüfen. Bei Nichtbesatz kann eine Rodung auch außerhalb der o.g. Sperrfrist erfolgen. Des Weiteren sind die Gehölze vor der Rodung nochmals von einem Gutachter auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Sollte ein positiver Besatz festgestellt werden, sind ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.

Hinweis:

Alle zukünftigen Auswirkungen der Planung auf Arten und natürliche Lebensräume im Sinne des § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG sind auf Grundlage der durchgeführten Erfassungen nicht sicher prognostizierbar. Es können nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der genannten Arten oder Lebensräume verursacht werden, deren Vorkommen im Einwirkungsbereich der Planung nicht bekannt ist oder die sich künftig im Einwirkungsbereich der Planung ansiedeln bzw. entwickeln. Eine vollständige Freistellung nachteiliger Auswirkungen gemäß § 19 Abs. 1 BNatSchG kann deshalb planerisch und gutachterlich nicht gewährleistet werden.

8. ALGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Wanderungsbewegungen von Familien bestehen oft im Zuge des Eigenheimbaus. Um junge, bauwillige Familien halten und eventuell neu gewinnen zu können, muss ein entsprechendes qualitatives Angebot bestehen, welches den aktuellen Wünschen entspricht.

Das Plangebiet liegt südlich der Heeslinger Straße (K 130) und östlich der Straße „Kreuzberg“, am nordwestlichen Ortsrand von Weertzen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und beinhaltet im Wesentlichen Grünlandflächen. Im südlichen Teil sind geringfügig Gehölzbestände vorhanden. Südlich angrenzend sind bereits Wohnbebauungen vorhanden. In östlicher Richtung befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Nördlich, östlich und westlich angrenzend befinden sich weitere größtenteils landwirtschaftlich bewirtschaftete weitläufige Freiflächen. Entlang der Straße und der südwestlich verlaufenden Oste-Niederung sind zahlreiche Gehölzstrukturen vorhanden.

Mit dem geplanten Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet beinhaltet vorwiegend ein artenarmes Intensivgrünland, welches z.T. beweidet wird. Im Randbereich zur nordöstlich angrenzenden ackerbaulichen Nutzung sind in schmaler Ausdehnung Ruderalfluren mit vereinzelt jungen Steieleichen vorhanden. In südlicher Richtung, hin zur vorhandenen Wohnbebauung ist am östlichen Plangebietsrand eine Strauch-Baumhecke und weitere Einzelbäume auf Ruderalfluren vorhanden. Südlich des Plangebietes befinden sich Wohnbebauungen sowie ein Gehöft mit Großbäumen, vorwiegend Stieleichen. Im Plangebiet, der Wohnbebauung vorgelagert, befindet sich eine weitere Ruderalflur sowie eine Baumgruppe aus Eschen. Mit einer möglichen Beseitigung von Biotoptypen mittlerer Bedeutung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen. Das Wohngebiet soll von der westlich gelegenen Straße „Kreuzberg“ erschlossen werden. Durch die Erschließung sind außerhalb des Plangebietes weitere Ruderalfluren sowie zwei Stieleichen betroffen, die es zu kompensieren gilt. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich auf das Schutzgut Boden mit der Versiegelung und Bebauung von unbebauten Flächen im Plangebiet. Aufgrund der wasserstauenden Schichten ist eine Tiefenversickerung nicht ungehindert im Plangebiet möglich. Aufgrund der möglichen Verringerung der Grundwasserneubildung ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser. Durch die Errichtung baulicher Anlagen in der freien Landschaft sind zudem Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten. Die erheblichen Beeinträchtigungen können vollständig durch die vorgesehene Eingrünungsmaßnahme und externe Ausgleichsfläche kompensiert werden.

Nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen gelten die erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Landschaftsbild als vollständig kompensiert.

Unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind nachteilige Umweltauswirkungen aufgrund der Planung als Ergebnis der Umweltprüfung nicht zu erwarten.

9. FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha	%
Allgemeine Wohngebiete	0,92	72
Straßenverkehrsflächen	0,22	17
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,01	1
Flächen für die Oberflächenwasserbeseitigung	0,07	6
Grünflächen	0,05	4
Bruttobauland	1,27	100

10. BODENORDNUNG

Die Flächen im Plangebiet befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. KOSTEN

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich für den Haushalt der Gemeinde Heeslingen Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung.

Heeslingen, den

Gemeindedirektor

12. QUELLENVERZEICHNIS

DRACHENFELS, O.v. (2016): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand: Juli 2016.

INGENIEURGESELLSCHAFT DR.-ING. BEUßE mbH (2020): Erschließung des Bebauungsgebiets „örtl. Kreuzberg II“ in Weertzen. Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Michael Beuße mbH, Tostedt. Stand: 11.11.2020.

LBEG (2020): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (https://www.lbeg.niedersachsen.de/boden_grundwasser/bodenschutz/flaecheninanspruchnahme_und_bodenversiegelung/flaecheninanspruchnahme-und-bodenversiegelung-in-niedersachsen-797.html)

LANDKREIS ROTENBURG (2015): Fortschreibung Landschaftsrahmenplan - Landkreis Rotenburg (Wümme), Stand: 2015.

LANDKREIS ROTENBURG (2020): Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme).

NIBIS (2023): Niedersächsisches Bodeninformationssystem, NIBIS-Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>).

NLWKN (2006): Beiträge zur Eingriffsregelung V. Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2006.

NLWKN (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen – Regenerationsfähigkeit, Wertstufen, Grundwasserabhängigkeit, Nährstoffempfindlichkeit, Gefährdung Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz. Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Hannover, Heft 1/2012.

UMWELTKARTEN NIEDERSACHSEN (2023): Geoportal Niedersächsische Umweltkarten. Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Hannover (<https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten>).

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

PlanzV - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07. 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240) m.W.v. 14.12.2022.

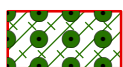
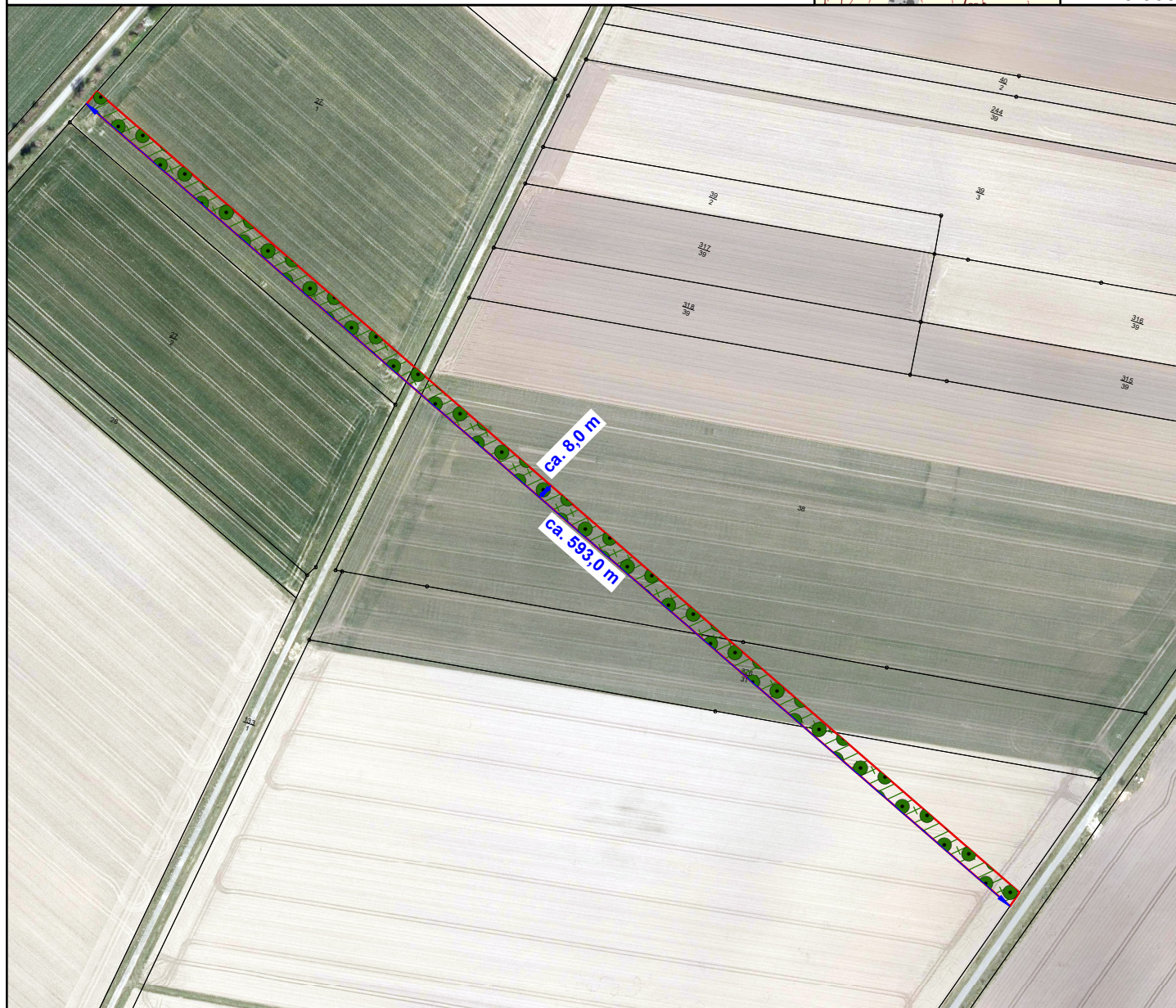
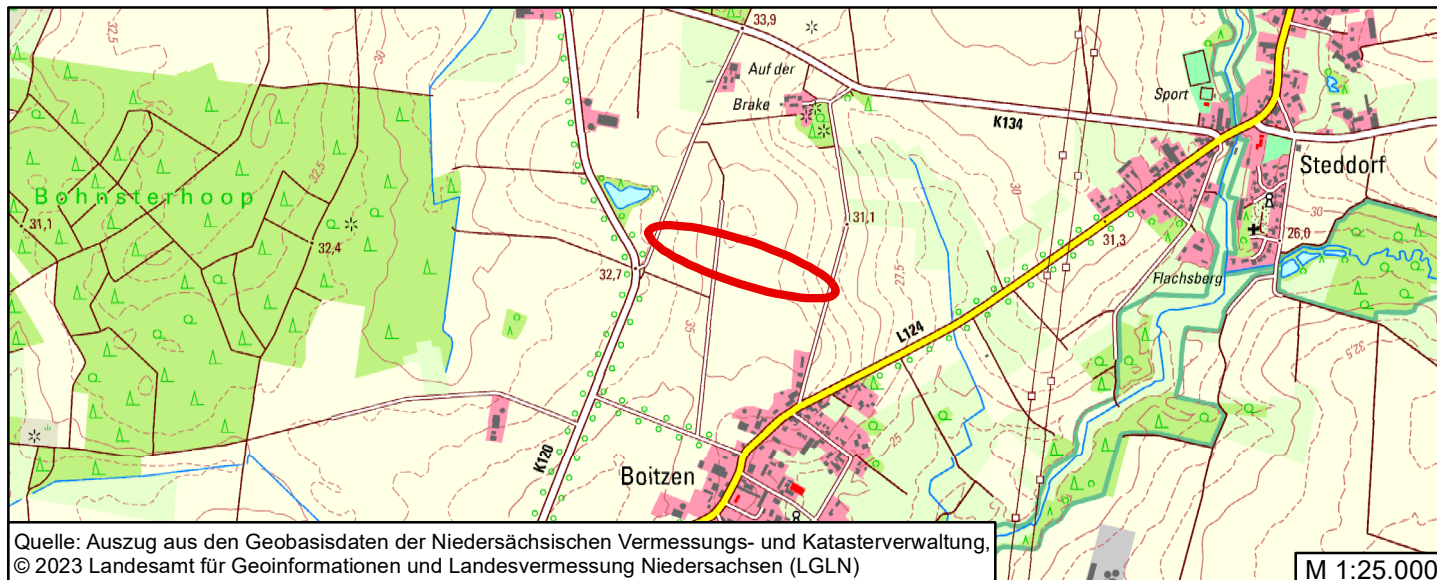
NNatSchG - Niedersächsisches Naturschutzgesetz vom 19.02. 2010, Nds. GVBl. 2010, 104, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

UVPG – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Gesetz vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) m.W.v. 26.10.2022 geändert worden ist.

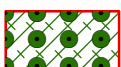
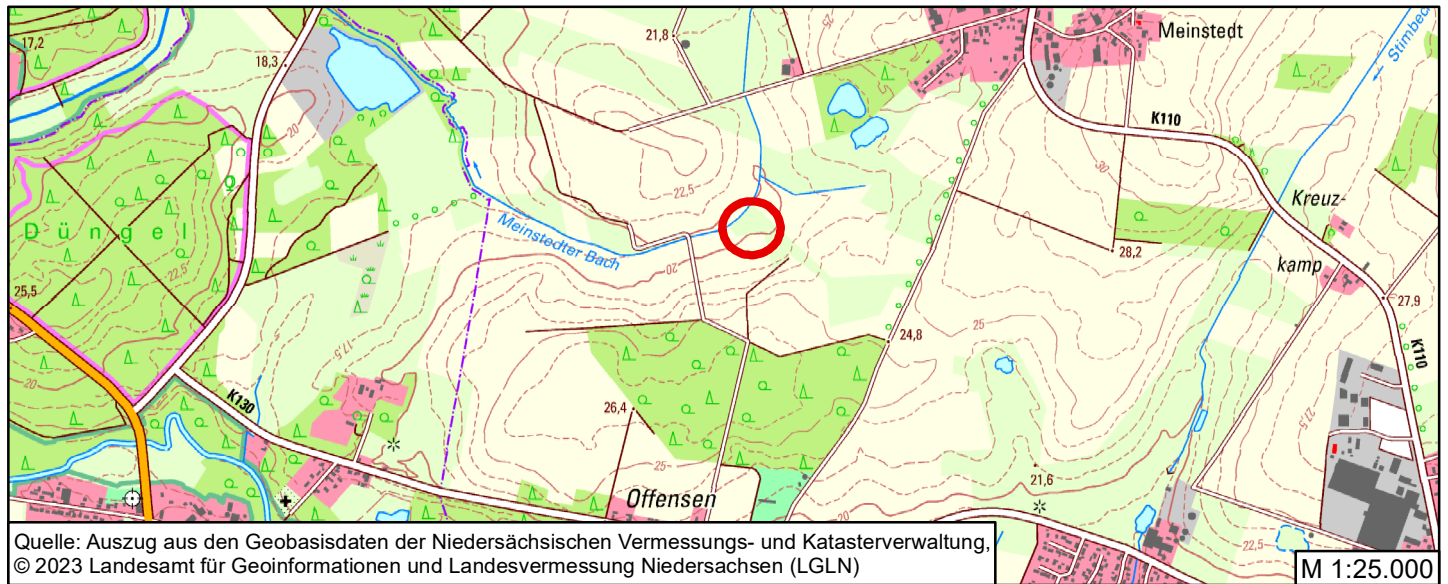
13. ANLAGEN

- Anlage 1: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 27/1, 31/18, 38, 133/1 u. 326/31, Flur 1, Gem. Boitzen
- Anlage 2: Externe Ausgleichsfläche – Flst. 34/3, Flur 7, Gem. Heeslingen
- Anlage 3: Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ des Landkreises Rotenburg (Wümme)



Anpflanzung einer 5-reihigen Strauch-Baumhecke - ca. 4.739 m²

Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Heeslingen B-Plan Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II"				
Flurstücke 27/1, 31/18, 38, 133/1, und 326/31 der Flur 1			Datum:	Maßstab:	Quelle:	Anlage:
Gemarkung Boitzen			03/2023	1:3.000		1



Anpflanzung eines naturnahen Feldgehölzes - ca. 295 m²

Externe Ausgleichsfläche		Gemeinde Heeslingen B-Plan Nr. 40 "Östlich Kreuzberg Teil II"			
Flurstück 34/3 der Flur 7		Datum:	Maßstab:	Quelle:	Anlage:
Gemarkung Heeslingen		03/2023	1:750		2

fettgedruckt: zwingend auszufüllen

ANLAGE 3

Maßnahmenblatt VI b „Einzelbäume (Obstbäume)“ – 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- Biototyp(en)		Ziel-Biotop- typ(en)	
Ziel und Beschreibung der Maßnahme			
<u>Ziel:</u> Entwicklung von Obstbaumreihen, -gruppen oder einzeln wachsenden Obstbäumen aus alten, regionalen/ lokaltypischen Sorten. Anrechnung von 10 m² pro Hochstamm <u>Beschreibung:</u> • Abstand der Bäume untereinander 8 m; Abstand bei Baumreihen, die der Eingrünung dienen oder in anderen besonderen Fällen 5 m • Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm • Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein • Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 <u>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiss/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden:</u> • Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung), an Wegen Dreibock • Verbissschutz: Einzelstammschutz (Drahtthöse) aus rehwild- und kaninchensicherem Knotengittergeflecht (Höhe 1,60 m) außen um die Anbindepfähle • Abbau nach 5 - 8 Jahren			

fettgedruckt: zwingend auszufüllen

Maßnahmenblatt VI b
„Einzelbäume (Obstbäume)“ – 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	Pflaumen, Zwetschen und Renekloden Bühler Frühzwetsche Graf Althans Reneklode Hauszwetsche Königin Victoria Nancymirabelle Ontariopflaume Oullins Reneklode The Czar Wangenheims Frühzwetsche	
Birnen Bosc's Flaschenbirne Conferencebirne Gellerts Butterbirne Graue Hühnerbirne Gute Graue Köstliche von Charneu (Bürgermeisterbirne) Madame Verte Petersbirne Speckbirne	Süßkirschen Büttners Rote Knorpekirsche Dönissens Gelbe Knorpekirsche Gr. Prinzessinkirsche Gr. Schwarze Knorpekirsche Hedelfinger Riesenkirsche Kassins Frühe Herzkirsche Kronprinz zu Hannover Schneiders Späte Knorpekirsche Zum Feldes Frühe Schwarze	
Anmerkungen:		
Gesamtumfang der Maßnahme		m ²
Beginn der Maßnahme		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung	- Fachgerechte 3jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt - Dauerhafte Pflege mit fachgerechtem Obstbaumschnitt - Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen. - Abbau des Verbißschutzes nach 5 - 8 Jahren	
Dingliche Sicherung durch		