

**BEGRÜNDUNG**  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24  
"GEWERBEGEBIET WEERTZEN"

**Urschrift**

GEMEINDE HEESLINGEN  
LANDKREIS ROTENBURG

## Inhaltsverzeichnis

1 LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES.....	4
1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	4
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	5
2.1 Landes- und Regionalplanung.....	5
2.2 Flächennutzungsplanung.....	6
2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne.....	6
3 ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG...7	
3.1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	8
3.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.2.3 Bauweise.....	9
3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
3.2.5 Verkehrsflächen.....	10
3.3 Immissionsschutz.....	10
3.4 Belange von Natur und Landschaft.....	11
3.5 Verkehr.....	14
3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht.....	14
4 VER- UND ENTSORGUNG.....	14
5 BODENORDNUNG.....	15
6 FLÄCHENÜBERSICHT.....	15
7 UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB .....	16
7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	16
7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben .....	16
7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet.....	19
7.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme .....	19
7.3.2 Bestandssituation .....	20
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.....	23
7.4.1 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft.....	23
7.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	26
7.4.3 (Wechselwirkungen).....	27
7.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Null- variante).....	27

---

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
7.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	28
7.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	28
7.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.....	29
7.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung.....	30
7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring).....	30
7.9 Ergebnis der Umweltprüfung.....	30
7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	30

## 1 LAGE UND NUTZUNG DES GELTUNGSBEREICHES

### 1.1 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Weertzen der Gemeinde Heeslingen, nördlich der Straße Im Dorf (L 142) und südlich der Kreisstraße K 130 (siehe Abb. 1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 29/57, 28/36, 28/37, 28/41, 28/40, 29/67, 29/61, 29/56, 29/30, 29/59 und 29/75 sowie Teilflächen der Kreisstraße K 130 und der Flurstücke 28/23 und 29/65 der Flur 1 der Gemarkung Weertzen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 7,6 ha.

**Abb. 1: Lage und räumlicher Geltungsbereich**



ohne Maßstab

### 1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet ist im südlichen Teil mit einem Gewerbebetrieb einschließlich einer großen Lagerhalle und einiger Betriebsgebäude an der Dorfstraße bebaut. Der übrige Teil des Plangebietes wird landwirtschaftlich, überwiegend als Ackerland genutzt.

Das Plangebiet wird im Norden und Nordwesten von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt. Dort verläuft auch die Heeslinger Straße (K 130). Südlich und östlich befindet

---

sich eine gemischte bauliche Nutzung aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetrieben, Dienstleistungs- und gewerblichen Betrieben und Wohnnutzung, die in unmittelbarer Nachbarschaft zu einander liegen. Westlich des Plangebietes, an der Straßen „Kreuzberg“ und „Osteaue“ ist eine Wohnbebauung in offener Bauweise vorhanden bzw. geplant.

## **2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**

### **2.1 Landes- und Regionalplanung**

#### *Landes-Raumordnungsprogramm*

Im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 wird die Gemeinde Heeslingen dem ländlichen Raum zugeordnet. Dort sind vorrangig solche Maßnahmen durchzuführen, die den Kommunen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Vorrangig sind außerlandwirtschaftliche Erwerbsmöglichkeiten durch Erschließung und Förderung des vorhandenen Entwicklungspotentials zu erhalten und zu schaffen sowie neue Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Weiterhin ist ein differenziertes Angebot an qualifizierten Ausbildungs- und Arbeitsplätzen sowie Möglichkeiten der Weiterqualifizierung zu sichern und zu verbessern, unter anderem durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Die gewerbliche Wirtschaft soll insbesondere in solchen Teilräumen gefördert werden, deren Wirtschaftskraft und Infrastrukturausstattung erheblich unter dem Landesdurchschnitt liegen oder darunter abzusinken drohen oder in denen Wirtschaftszweige vorherrschen, die in besonderem Maße vom Strukturwandel betroffen oder bedroht sind.

#### *Regionales Raumordnungsprogramm*

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Rotenburg (Wümme) 2005 ist Heeslingen als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen für den Planungsraum zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs bereitstellen. Ebenso sollen sie ein ausreichendes Angebot für die Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten bereitstellen. Der Gemeinde Heeslingen ist zudem die Funktion als Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ zugewiesen worden. Weertzen ist keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

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

Die bereits vorhandenen Gewerbegebiete der Gemeinde kommen für diese Betriebserweiterung nicht in Frage, so dass die erforderlichen Flächen in räumlicher Nähe zum vorhandenen Gewerbebestandort liegen müssen.

---

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

Außerdem ist die gewerbliche Entwicklung auch mit den Bedürfnissen der Entwicklung von Wohnstätten, die dem Grundzentrum laut Regionalem Raumordnungsprogramm als eine der Schwerpunktaufgaben zugewiesen wurde, in Einklang zu bringen. Dies bedeutet, dass von den Betrieben möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Attraktivität und Infrastrukturausstattung der Gemeinde ausgehen dürfen, um den Wohnwert und die Standortbedingungen nicht mehr als unbedingt notwendig einzuschränken.

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

## **2.2 Flächennutzungsplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Zeven stellt gewerbliche Bauflächen und an der westlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereiches (der 29. Änderung) Eingrünung zur freien Landschaft dar.

Die westliche Eingrünung ist im wirksamen Flächennutzungsplan weiter westlich dargestellt als die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan einer früheren Konzeption der Gewerbeentwicklung entspricht, die zukünftig nicht mehr weiterverfolgt wird. Das Gewerbegebiet ist nach Westen hin abschließend. Die östliche Eingrünung des wirksamen Flächennutzungsplanes wird im Bebauungsplan Nr. 24 nicht umgesetzt, da mittelfristig geplant ist, das Gewerbegebiet nach Osten in das Flurstück 28/23 auszudehnen. Hier wurden bereits Teilflächen erworben. Die Eingrünung des Gewerbegebietes nach Osten erfolgt dann entlang einer östlich vorhandenen Baumreihe. Ein vorgelagerter Schutzstreifen wurde ebenfalls bereits gesichert.

Insgesamt sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Änderungsverfahren dieser Entwicklung anzupassen.

Der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Vom westlichen Teil des Bebauungsplangebietes werden auf dem Flurstück 29/75 Flächen überdeckt, die durch den Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich Kreuzberg“ bereits rechtsverbindlich überplant sind. Der Bebauungsplan setzt hier allgemeines Wohngebiet und in einem kleinen Teil Fläche für Versorgungsanlagen fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 werden in dem Bereich, der durch den Geltungsbereich des

---

Bebauungsplanes Nr. 24 überdeckt wird, vollständig aufgehoben, sobald der Bebauungsplan Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ Rechtskraft erlangt hat.

### **3 ZIELE, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

#### **3.1 Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen gemäß § 30 BauGB für die Errichtung von gewerblichen Gebäuden geschaffen werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm kommt dem Ausbau und der Neuan siedlung wachstums- und zukunftsorientierter Betriebe im ländlichen Raum ein besonderer Stellenwert zu. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 soll die in der Gemeinde Heeslingen, hier bes. die in Weertzen bestehende Nachfrage an gewerblichen Flächen gedeckt werden.

Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien, wie z.B. Computerzubehör, Playstations, MP3, Nintendo etc. Eine Produktion findet hier nicht statt. Es werden nur An- und Auslieferungen vorgenommen. Wegen der guten Situation des Betriebes am Markt wurden in den vergangenen Jahren bereits Betriebserweiterungen vorgenommen. Die Genehmigungen hierfür wurden gem. § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB erteilt. Weitere Betriebserweiterungen sind bei der erreichten Größe des Betriebes auf dieser Grundlage nicht mehr möglich. Daher hat der Betriebsinhaber bei der Samtgemeinde Zeven und der Gemeinde Heeslingen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt.

Die Gemeinde Heeslingen hat im Jahre 2004 westlich des Änderungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich Kreuzberg“ aufgestellt. Hier sollte die weitere Wohnbauentwicklung in Weertzen stattfinden. In dem Bebauungsplan Nr. 20 sind entsprechend den damaligen Zielvorstellungen ein allgemeines Wohngebiet und ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt worden. Zu diesem Zeitpunkt war für die Gemeinde Heeslingen und für den Betriebsinhaber nicht absehbar, dass bei dem angrenzenden Handelsbetrieb eine derart gute Entwicklung eintreten würde, die es jetzt erforderlich macht, die geplante städtebauliche Entwicklung zu überdenken.

Die Nachfrage nach den Produkten und das Absatzgebiet des Betriebes haben sich in den letzten Jahren wesentlich vergrößert. Das Absatzgebiet erstreckt sich nun auf ganz Europa; an dem Standort in Weertzen befindet sich die europäische Zentrale. Diese gefestigte Position am Markt, die ständig wachsende Produktpalette und die immer komplexer werdenden Produkte haben den Betrieb inzwischen weit über die Kapazi-

---

tätsgrenze gebracht. So hat der Betrieb bereits zusätzliche Hallen in der Gemeinde Sittensen angemietet, um den dringenden Bedarf decken zu können.

Darüber hinaus ist aufgrund der betrieblichen Entwicklung eine Spezialisierung und Erweiterung der Angebotspalette und eine Umstrukturierung des bestehenden Betriebsablaufes erforderlich. Parallel zu den räumlichen Erweiterungen des Betriebes hat sich auch die Mitarbeiterzahl inzwischen auf ca. 250 erhöht, ein weiterer Bedarf an Mitarbeitern ist zu erwarten.

Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebs-erweiterung zu schaffen, um die Existenz des Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und um neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Für die Erweiterung des Gewerbebetriebes sollen die nördlich an das vorhandene Betriebsgelände angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB nur in dem für die betriebliche Entwicklung notwendigen Umfang umgewandelt werden und stehen für die geplante Nutzung zur Verfügung. Somit wird in einem ersten Schritt der Bebauungsplan für eine Teilfläche der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche aufgestellt, um den o.g. dringenden Bedarf des Betriebes abzudecken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ werden die Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung konkretisiert.

Für das Plangebiet wurde 2007 bereits die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei war der Geltungsbereich in Richtung Westen erheblich größer. Das Plangebiet wird zur öffentlichen Auslegung auf die vom Betrieb benötigten Flächen verkleinert.

Das Gewerbegebiet ist nach Westen hin abschließend. Es ist mittelfristig geplant ist, das Gewerbegebiet nach Osten in das angrenzende Flurstück 28/23 auszudehnen. Hier wurden bereits Teilflächen erworben (s. auch 2.2).

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der oben ausgeführten städtebaulichen Zielsetzung werden die Bauflächen des Plangebietes als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und ausnahmsweise zugelassene Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig, um die Flächen im zukünftigen Gewerbegebiet möglichst wenig eingeschränkt nutzen zu können.

---

Ein wesentliches Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, die Attraktivität und Nutzungsvielfalt in diesem Bereich zu sichern bzw. zu steigern. Vergnügungsstätten können dieser Zielsetzung entgegenwirken, weil sie eine Niveauabsenkung zur Folge haben und dies zu einer Strukturveränderung führen kann. Daher und weil genügend Vergnügungsstätten an anderen Stellen im Ortskern vorhanden bzw. zulässig sind, werden sie in diesem Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Weiterhin sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment "Lebensmittel" nicht zulässig. Diese Sortimente sollen ausschließlich im Grundzentrum Heeslingen angeboten werden und nicht in Randlagen der Ortschaften, um die Funktion und Attraktivität des Ortszentrums nicht zu gefährden.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung sind im GE/E eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß mit 15,00 m festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (OK) von 15 m darf nicht überschritten werden. Bezugspunkt ist ein Höhenbezugspunkt an der geplanten Lagerhalle (26,09 m ü. NN). Ein Bezugspunkt mit der Fahrbahnoberkante der Kreisstraße, gemessen in der Mitte der Straßenfront des Grundstücks, ist hier nicht möglich, da das Gelände nach Norden deutlich ansteigt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind turmartige Aufbauten oder Bauwerke (z.B. Schornsteine, Masten), untergeordnete Bauteile sowie technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen) mit einer Grundfläche bis zu 10 qm. Diese Festsetzung ist erforderlich, damit das städtebauliche Erscheinungsbild erhalten bleibt und die benachbarte Wohnbebauung durch eine unerwünschte Höhenentwicklung nicht beeinträchtigt wird.

Zusätzlich wird im Plangebiet die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt: im überwiegend bebauten südlichen Teil zwei Vollgeschosse und im nördlichen und südöstlichen Teil ein Vollgeschöß als Höchstgrenze. Dies berücksichtigt einerseits die bereits vorhandene, z.T. zweigeschossige Bebauung im südlichen Bereich und andererseits die gewerbliche Neubebauung im übrigen Teil des Plangebietes. Ebenso ist im südlichen Teilbereich des Gewerbegebietes eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

### **3.2.3 Bauweise**

Da die Industriebetriebe im Allgemeinen große Gebäudelängen benötigen, ist im überwiegenden Teil des Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässt. Für die geplanten Betriebsgebäude sind größere Gebäudelängen vorgesehen, so dass u.a. eine effektive Anordnung der Warenlager und Logistik innerhalb der gewerblichen Anlagen erfolgen kann.

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine offene Bauweise festgesetzt, da hier keine Gewerbehallen vorgesehen sind und die umgebende Bebauung berücksichtigt werden soll.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass sie ausreichenden Raum für die Unterbringung der geplanten Gebäude bieten und ausreichende Abstände zu den festgesetzten Pflanzflächen sowie zum Fahrbahnrand der Kreisstraße K 130 eingehalten werden.

### **3.2.5 Verkehrsflächen**

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Dorfstraße“ (L 142) und die Heeslinger Straße (K 130) an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt z. Zt. über vorhandene Zufahrten von Süden aus. Von hier aus werden die vorhandenen Lagerhallen und Mitarbeiterparkplätze angefahren.

Für die spätere Erweiterung der Betriebsanlagen soll zukünftig eine weitere Zufahrt von Norden von der Kreisstraße K 130 (Heeslinger Straße) aus angelegt werden. Diese wird sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden. Für die Anlage einer Linksabbiegespur sind entsprechende Flächen der K 130 und angrenzende Grundstücksanteile in das Plangebiet einbezogen worden und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Um zu verdeutlichen, dass ansonsten entlang der Nordseite des Gewerbegebietes keine weiteren Zu- und Abfahrten zulässig sind, ist an der Kreisstraße K 130 ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

## **3.3 Immissionsschutz**

Für den zukünftigen Betriebsablauf in dem geplanten Gewerbegebiet war es erforderlich, zu ermitteln, welche Geräuscheinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung und Vorbelastung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu erwarten sind. Hierzu ist eine Schallimmissionsuntersuchung erstellt worden (Ted GmbH vom 21.02.2007, s. Anlage 3). An sieben Immissionsaufpunkten in der Umgebung wurde ermittelt, ob die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes/allgemeinen Wohngebietes von 60 dB(A) tagsüber / 45 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts der TA Lärm eingehalten werden. Der Berechnung ist zu entnehmen, dass es zur Tageszeit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. In der Nachtzeit ist jedoch, bedingt durch die geringeren Immissionsrichtwerte, eine signifikante Überschreitung der Richtwerte zu erwarten. Somit sind für das Gewerbegebiet in der Nachtzeit Nutzungseinschränkungen festzulegen, um zu bewirken, dass die zukünftigen Summenbeurteilungspegel nicht zu einer signifikanten Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Um den Eigenschaften eines eingeschränkten Gewerbegebietes nachzukommen, sind für das Plangebiet geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel notwendig. Hiervon

sind 4 Teilbereiche im unbebauten Teil und zwei Teilbereiche im bereits gewerblich genutzten Bereich im Süden des Plangebietes betroffen, die in der Planzeichnung als Teilflächen mit gleichen Summenpegeln durch eine Abgrenzungslinie gekennzeichnet sind.

Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß §1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die nachfolgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> gemäß Planfestsetzung, differenziert für die Zeiten tags 6.00 – 22.00 Uhr und nachts 22.00 – 6.00 Uhr nicht überschreiten:

FSP 01 - 57,5 tags / 42,5 nachts,

FSP 02 - 65 tags / 50 nachts,

FSP 03 - 70 tags / 55 nachts.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schallleistungspegels zugerechnet werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der flächenbezogenen Schallleistungspegel durch eine standortbezogene Immissionsprognose nachzuweisen.

Die Lage der geplanten Halle hat sich gegenüber der TÖB-Fassung von 2007 verändert (sie erstreckt sich jetzt in Nord-Süd-Richtung); die relevanten Schallquellen sind aber die gleichen geblieben wie im Gutachten zugrunde gelegt. Die schutzwürdige Bebauung im Südwesten des Plangebietes (Dorfstraße Nr. 1, IAP 3) entfällt, da das Gebäude inzwischen beseitigt und in das Gewerbegebiet einbezogen wurde.

Mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schallleistungspegel im Plangebiet werden die o.g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betrachteten Immissionsaufpunkten nicht überschritten.

### **3.4 Belange von Natur und Landschaft**

Das Plangebiet erstreckt sich nördlich angrenzend an das vorhandene Betriebsgebäude. In Richtung Norden steigt das Gelände bis zur Kreisstraße 130 gleichmäßig um etwa 2-3 m an, so dass die Erweiterung des bereits ansässigen Logistikbetriebs im vergleichsweise tief gelegenen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Reserveflächen für gewerbliche Nutzung erfolgt. Vom vorhandenen Gebäude- und Stellflächenbestand ausgehend, wird der Erweiterungsteil des Betriebs jedoch plangleich in das ansteigende Gelände hinein angelegt. Aus nördlicher Richtung gesehen wird dadurch die massive Wirkung des geplanten Hallenneubaus abgeschwächt. Die unbebauten Flächen werden derzeit ackerbaulich bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist, weiträumig gesehen, nach Westen, Osten und Süden durch alte dichte Gehölzbestände wie Baumreihen, ein langgestreckte Feldgehölz, umfangreiche Hofeichenwälder und Baumgruppen sowie Wald- und Siedlungsflächen weitestgehend

verdeckt. Insbesondere zum Schutz der freien Landschaft wird im Westen ein breiter Pflanzstreifen zur Sichtverschattung des Gewerbegebietes festgesetzt.

Nach Norden erfolgt durch eine zukünftig vorgesehene Anbindung an die K 130 keine Eingrünung.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen des Bodenabbaus sowie der Nachweis von Verbleib oder Verwertung des anfallenden Bodens sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung der geplanten Nutzungen. Konkret werden ein evtl. vorzunehmender Bodenabbau und ein Nachweis des Bodenverbleibs in dem oder den nachfolgenden eigenständigen Genehmigungsverfahren zu behandeln sein. Die dabei zu beachtenden Rechtsgrundlagen sind vor Realisierung der Bauvorhaben zu prüfen und mit dem Landkreis Rotenburg abzustimmen.

#### *Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, Wasser und Landschaftsbild*

Für die betroffenen Schutzgüter ist ein Ausgleich in einer Größenordnung von ca. 2,05 ha erforderlich. Dieser soll zum Teil innerhalb des Plangebietes und zum Teil außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Für die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen (Regenrückhaltebecken) entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf, da der überwiegende Teil der Fläche bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich Kreuzberg“ als allgemeines Wohngebiet und Fläche für Versorgungsanlagen gesichert und entsprechend ausgeglichen war (s. auch 2.3). Ein möglicher Restbedarf kann über das wasserrechtliche Verfahren zur Erweiterung des Regenrückhaltebeckens abgegolten werden.

#### Innerhalb des Plangebietes

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Die Flächengröße beträgt 0,44 ha. Hier soll folgende Maßnahme zur Sichtverschattung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft verwirklicht werden:

Innerhalb der 15 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine achtreihige Baum-Strauch-Hecke anzupflanzen.

Baumarten: Stieleichen (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) als 150-200 cm hohe Heister oder leichte Heister.

Straucharten: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*) als verpflanzte Sträucher 70-90 cm hoch.

Der Reihen- und Pflanzabstand beträgt in den mittleren vier Reihen 2,0 m auf Lücke. In diesen vier Reihen sind 80% Bäume und 20% Sträucher gleichmäßig gemischt zu pflanzen.

---

Der Reihen- und Pflanzabstand in den jeweils zwei außenliegenden Reihen beträgt 1,5m auf Lücke. In diesen vier Reihen werden ausschließlich Sträucher gepflanzt. Alle Straucharten werden zu gleichen Anteilen in Gruppen von bis zu 3-5 Exemplaren gleichmäßig gemischt verwendet.

Die Anpflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre lang einzuzäunen. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Eine dauerhafte Einzäunung ist nur am Innenrand der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

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

#### Außerhalb des Plangebietes

Auf dem Flurstück 60/1 der Flur 1, Gemarkung Boitzen ist eine ca. 1,61 ha große Ackerfläche (siehe Anlage 2) aus der Nutzung zu nehmen. Ziel ist es, die Fläche sich selbst zu überlassen. Um ein mögliches Aufkommen zu erwartender Störzeiger durch den hohen Nährstoffgehalt im Boden zu verhindern, muss die Fläche in den ersten 3 Jahren nach Umsetzung zum Herbst gemulcht werden. Anschließend sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.

An der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist eine dreireihige Feldhecke mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,25m auf Lücke auf einem ca. 5 m breiten Streifen anzupflanzen. Die Arten Eberesche (*Sobus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Ohrweide (*Salix aurita*) sind gleichmäßig gemischt als verpflanzte Sträucher 70-90 cm zu pflanzen. Die Anpflanzung ist allseitig zum Schutz vor Verbiss 5-7 Jahre lang einzuzäunen. Der Zaun ist anschließend zu entfernen. Die Anpflanzungen sind vom Vorhabenträger dauerhaft zu erhalten. Ausfälle von mehr als 10 % sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

#### *Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen*

Die Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahme erfolgt durch den Vorhabenträger in der ersten Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) nach Beginn der Baumaßnahmen.

#### *Monitoring*

Der Vorhabenträger wird die in der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen protokollieren. Dieses ist zu Beginn der 1. Vegetationsperiode, im dritten Jahr nach der Anpflanzung sowie letztmalig sieben Jahre nach der Anpflanzung durchzuführen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen zu hinterlegen.

Der Vorhabenträger wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und den Anwuchserfolg auf der außerhalb des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche

---

protokollieren. Dieses ist ebenfalls zu Beginn der 1. Vegetationsperiode, im dritten Jahr nach der Anpflanzung sowie letztmalig sieben Jahre nach der Anpflanzung durchzuführen. Die Ergebnisse der Überprüfung sind als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen aufzubewahren.

### **3.5 Verkehr**

Die überörtliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende „Dorfstraße“ (L 142) und die Heeslinger Straße (K 130) an das überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt z. Zt. über vorhandene Zufahrten von Süden bzw. von der Straße „Kreuzberg“ aus. Von hier aus werden die vorhandenen Lagerhallen und Mitarbeiterparkplätze angefahren (s. auch 3.2.5).

### **3.6 Bodenschutz- und Abfallrecht**

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme) hat derzeit keine Hinweise auf Altlasten oder Verdachtsflächen im Plangebiet.

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 VER- UND ENTSORGUNG**

### **• Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch das Wasserwerk Zeven. Die Löschwasserversorgung für den vorhandenen Gebäudestand im Plangebiet ist ebenfalls über das Trinkwasserleitungsnetz abgedeckt. Für den Hallenneubau sind im Baugenehmigungsverfahren zusätzliche Kapazitäten nachzuweisen.

### **• Abwasser- / Oberflächenwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die zentrale Kanalisation der Samtgemeinde Zeven. Das Kanalnetz wird entsprechend erweitert.

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers der z.Zt. unbebauten Flächen erfolgt in ein Regenwasserrückhaltebecken im Südwesten des Plangebietes. Hier ist für die Wohnbebauung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 bereits ein Regenrückhaltebecken angelegt worden, das entsprechend erweitert wird. Die Fläche (Flurstück 29/75) wird insgesamt im Plangebiet als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt. Ein Teil der Fläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 „Östlich Kreuzberg“ festgesetzt. Dieser Bereich wird mit in den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes Nr. 24 einbezogen, da der überwiegende Anteil des zu entsorgenden Oberflächenwassers aus diesem Plangebiet kommt und das vorhandene Regenrückhaltebecken erweitert werden muss. Weiterhin ist die Einbeziehung aus praktischen Gründen sinnvoll, da sich ansonsten die Festsetzungen von zwei verschiedenen Bebauungsplänen „überlappen“ würden.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist für ein 10-jähriges Regenereignis zu bemessen. Es ist für die Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 20 und die unbebauten Flächen im Plangebiet auszulegen. Die bebauten Flächen im Plangebiet (Verwaltungsgebäude, vorhandene Halle, Parkplätze) werden über das Regenrückhaltebecken resp. in die Kanäle der umliegenden Straßen entwässert. Erforderliche Drosselungen hierfür sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge werden zu gegebener Zeit bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises gestellt.

- **Strom- und Gasversorgung**

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

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Rotenburg (Wümme).

## 5 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6 FLÄCHENÜBERSICHT

Die Flächenanteile im Plangebiet gliedern sich folgendermaßen:

Flächenbezeichnung	ha
Nettobauland Gewerbegebiet	6,14
Verkehrsfläche	0,50
Fläche für die Abwasserbeseitigung	0,50
Flächen für Anpflanzungen	0,44
<b>Bruttobauland</b>	<b>7,58</b>

---

## **7 UMWELTBERICHT GEMÄSS § 2 A BAUGB**

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

### **7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung zu schaffen, um die Existenz des bestehenden Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und um neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb benötigt weitere Lagerkapazitäten an seinem Betriebsstandort.

Entsprechend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Bezüglich weiterer Erläuterungen zu den Inhalten und städtebaulichen Zielen der Planaufstellung wird auf Punkt 3.1 der Begründung „Planungsanlass / Städtebauliche Zielsetzung“ verwiesen.

### **7.2 Rechtliche Rahmenbedingungen sowie umweltschutz- und planungsrelevante Vorgaben und Vorhaben**

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

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), TA Lärm, DIN 18005,
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG),
- Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Rotenburg (Wümme) (2003),
- EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (2000),
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der EU (1992, geändert 1997),
- Fischotterprogramm Land Niedersachsen (1989),
- Gewässerentwicklungsplan Oste (NLWKN Stade 2005).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

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

Darin nennt § 37 BNatSchG die Aufgaben des Artenschutzes:

- *den Schutz der Tiere und Pflanzen wild lebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen,*
- *den Schutz der Lebensstätten und 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.

### **Bundesimmissionsschutzgesetz, TA Lärm, DIN 18005**

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.

Die TA Lärm und die DIN 18005 geben Richt- bzw. Orientierungswerte für zulässige Schallbelastungen vor.

Aus dem Betrieb des Handelsbetriebes sind Schallimmissionen zu erwarten.

### **Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)**

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

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

### **Landschaftsrahmenplan (LRP)**

Der Landschaftsrahmenplan trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

Karte I (Arten und Lebensgemeinschaften): Im Plangebiet ist überwiegend Acker dargestellt. Hier gilt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als stark eingeschränkt. Der südliche Teilbereich mit den vorhandenen Gewerbebetriebsflächen und bebauten Flächen ist als unbewertete Siedlungsfläche dargestellt.

Karte II (Landschaftserleben): Die Voraussetzungen für das Landschaftserleben bezüglich der Teilaspekte Landschaftsbild und Ruhe sind als eingeschränkt bis stark eingeschränkt dargestellt. Das Plangebiet liegt im Lärmband der L 142.

Die Ortschaft Weertzen ist für die landschaftsgebundene Erholung besonders gekennzeichnet: sie ist Ausgangs- und Anziehungspunkt für Erholungsnutzung.

Karte III (Schutzgebiete und Schutzobjekte): Die Karte trifft keine Aussagen für das Plangebiet selbst, Schutzgebiete und Schutzobjekte sind hier nicht vorhanden. Im Süden verläuft das Ostetal, das als FFH-Gebiet 30 und als Landschaftsschutzgebiet 121 doppelten Schutzstatus erhalten hat.

Karte IV (Anforderungen an die Nutzungen): Die Karte weist keine speziellen Kennzeichnungen im noch landwirtschaftlich genutzten Teil des Plangebietes auf. Es gelten allgemeine Anforderungen an die Landwirtschaft.

### **EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) 2000**

Gemäß Artikel 4 Absatz 1 a) ii) der EU Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL 2000) gilt folgendes bei Oberflächengewässern:

*„die Mitgliedstaaten schützen, verbessern und sanieren alle Oberflächenwasserkörper...mit dem Ziel, spätestens 15 Jahre nach Inkrafttreten dieser Richtlinie...einen guten ökologischen Zustand der Oberflächengewässer zu erreichen.“*

Der gute ökologische Zustand wird gemäß Tab.1.2 in Anhang 5 der WRRL allgemein beschrieben. Danach zeigen die Werte für die biologischen Qualitätskomponenten zwar geringe anthropogene Abweichungen an, weichen aber nur in geringem Maße von den Werten ab, die normalerweise bei Abwesenheit störender Einflüsse einhergehen.

Das Bearbeitungsgebiet Oste ist der Flussgebietseinheit Elbe (Koordinierungsraum Tideelbe, Betrachtungsraum Oste) zugeordnet. Im Zuge der Bestandsaufnahme zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie ist die Oste vorläufig als erheblich veränderter Wasserkörper eingestuft. Die Zielerreichung eines guten ökologischen Zustandes wird als unklar bezeichnet, d.h. es ist unsicher, ob der gute ökologische/ chemische Zustand erreicht wird. Damit ist die Übernahme des Fließgewässers in ein weiteres Monitoring erforderlich.

### **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der EU**

EG-Richtlinien sind Rahmenvorschriften, die in nationales Recht übernommen und ausgefüllt werden müssen. Die FFH-Richtlinie (und die EG-Vogelschutzrichtlinie) ist mit den §§32-38 BNatSchG in bundesdeutsches Recht übernommen worden.

Im Süden bzw. Westen/ Südwesten des Plangebietes verläuft das Ostetal, das in weiten Teilen als FFH-Gebiet Nr. 30 „Oste mit Nebenbächen“ vorgeschlagen ist. Die Oste ist Lebensraum des Fischotters, der in Anhang IV der Richtlinie als streng geschützte Art aufgeführt ist.

### **Gewässerentwicklungsplan Oste (GEPL) und Fischotterprogramm des Landes Niedersachsen (1989)**

Ziel der Gewässerentwicklungsplanung in Niedersachsen ist ein übergeordnetes Netz von naturnahen und funktionsfähigen Gewässern. Der für die Oste vorliegende Gewäs-

serentwicklungsplan ist eine Zusammenstellung der naturschutzfachlichen, wasserwirtschaftlichen und planungsrechtlichen Grundlagen. Darüber hinaus wurden die Störeinflüsse und Beeinträchtigungen im und am Gewässer dargestellt und bewertet sowie Maßnahmen für eine naturnahe Entwicklung der Gewässer und Auen empfohlen.

Die Oste wurde im Einzugsgebiet der Elbe als eines der Hauptgewässer des Fließgewässerschutzsystems des Landes Niedersachsen ausgewählt. Sie ist außerdem als Otterlebensraum und -wanderstrecke in das Fischotterschutzprogramm aufgenommen worden. Die Hauptgewässer des Schutzsystems sind so zu schützen oder zu entwickeln, dass sich die gewässertypische Arten- und Biotopvielfalt einstellen kann und die nachhaltige Nutzbarkeit des Gewässers wiederhergestellt bzw. erhalten wird. Der Gewässerentwicklungsplan bildet hierdurch eine wichtige Grundlage für weitergehende Detail- und Ausführungsplanungen, ist aber ein Fachplan ohne rechtliche Bindung.

### **7.3 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet**

#### **7.3.1 Methoden zur Bestandsaufnahme**

Grundlagen für die Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind:

- flächendeckende Biotopkartierung im Jahre 2010 gemäß dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Niedersachsen (NLÖ 2004),
- Auswertung vorhandener Bodenkarten (BÜK 50, NLF 1997), der Karte des Naturraumpotentials für Niedersachsen und Bremen, Grundwasser-Grundlagen (1982), der Karte der potentiell natürlichen Vegetation (Blatt CC 3118 Hamburg West, 1979), der geologischen Wanderkarte des Landkreises Rotenburg 1981.

#### *Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts*

Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet erfolgt gemäß der Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 2/2002) in fünf Wertstufen. Die übrigen Schutzgüter werden analog dieser 5-stufigen Skala bewertet. Schutzgüter der Eingriffsregelung sind die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild).

Wertstufe 5 (kurz: W 5) = Biotoptyp mit sehr hoher Bedeutung,  
 W 4 = Biotoptyp mit hoher Bedeutung,      W 3 = Biotoptyp mit mittlerer Bedeutung,  
 W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung;    W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.  
 Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0.

### 7.3.2 Bestandssituation

#### Schutzgüter des Naturhaushalts

##### *Boden und Wasser*

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Region Zevener Geest und umfasst hier Teilflächen der naturräumlichen Einheit Harsefelder Geest. Der Rand des Geestplateaus verläuft im Bogen nördlich bzw. östlich-nordöstlich des Oste-Tals. Er wird hier vom Verlauf der Straße „Kreuzberg“ und, in Fortsetzung davon, durch die Landesstraße 142 sehr deutlich markiert. Kennzeichnend für das Geestplateau sind ausgedehnte lehmige und lehmig-sandige Geschiebeablagerungen. Im Laufe der Bodenentwicklung ist daraus der Bodentyp Pseudogley-Braunerde hervorgegangen. Es handelt sich dabei um einen stauwasserbeeinflussten, teilweise schwer durchlässigen Boden. Die potenziell natürliche Vegetation dieses Standorts ist ein Eichen-Buchenwald.

Der Bodentyp Pseudogley-Braunerde gehört zu den im Landkreis sowie im Land Niedersachsen weit verbreiteten Böden. Er weist daher keine besonderen Werte aufgrund von Seltenheit oder extremen Standorteigenschaften auf, auch keine besonderen Werte aufgrund kulturhistorischer Bedeutung. Es handelt sich um einen Boden mittlerer Empfindlichkeit und nutzungsbedingter Überprägung seiner ursprünglichen Eigenschaften.

Der noch unbebaute und nicht versiegelte Teil des Plangebiets wird überwiegend als Acker bewirtschaftet, eine schmale Fläche als Intensivgrünland. Mit Abweichungen von den ursprünglichen Bodeneigeneigenschaften und -strukturen ist deshalb zu rechnen. Zu den Belastungsrisiken gehören u.a. der Pestizideinsatz und das Befahren mit schweren Maschinen, das mit der Gefahr von Bodenverdichtung verbunden ist.

Große Teilflächen im Süden des Plangebiets sind bereits bebaut bzw. als Betriebs- und Stellplatzflächen für das im Plangebiet bestehende Unternehmen genutzt. Diese Teilflächen sind in Bezug auf Werte und Funktionen des Bodens von geringer oder ohne Bedeutung.

Die Stärke und Beschaffenheit der Deckschicht im Plangebiet und seiner Umgebung sind ausreichend, um das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Hauptgrundwasserstockwerk gering zu halten. Die Deckschichten über dem Grundwasser nehmen bei intensiver Nutzung deswegen eine wichtige Schutzfunktion wahr. Mit 300-400 mm/a weist die Grundwassererneuerungsrate zumindest in Teilen des Plangebietes einen relativ hohen Wert auf. Dem Schutzgut Grundwasser ist daher eine hohe Wertigkeit zuzuordnen.

Das Schutzgut Boden und Wasser ist im gesamten der Wertstufe 3 zuzuordnen.

##### *Klima/Luft*

Die Landesstraße 142 weist ein starkes Verkehrsaufkommen auf. Es ist davon auszugehen, dass das entlang dieser Straße zu erwartende Emissionsband im Wesentlichen bereits bebaute Flächen belastet. Weitere verkehrsbedingte Emissionen sind aus den LKW-An- und Abfahrten des im Südteil des Plangebietes ansässigen Logistikunternehmens

---

mens zu erwarten, darüber hinaus außerdem Staubimmissionen im Umfeld des Betriebes. Da es sich jedoch um eine weit offene Kuppenlage mit guten Luftaustauschbedingungen handelt, ist bisher nur zeitweilig und lokal von Belastungen der Betriebsumgebung und der Straßenseitenräume auszugehen.

Daher wird das Schutzgut Klima/Luft der Wertstufe 2 zugeordnet.

### *Tiere und Pflanzen*

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker bewirtschaftet (vgl. Anlage 1). Nur ein schmales Flurteilstück weist einen Grünlandbestand auf, der dem Biotoptyp „Sonstige Weidefläche“ (GW) zuzuordnen ist. Es handelt sich insgesamt um einen relativ offenen Bereich, der im Westen durch den Baumbestand entlang der Straße „Kreuzberg“ und im Osten durch ein schmales Feldgehölz aus Eichen begrenzt wird, aber selbst nicht weiter untergliedert ist. Das Vorkommen der Feldlerche, gegebenenfalls auch der Schafstelze, als charakteristische Arten offener Kulturlandschaftsbereiche, ist durch die angrenzenden größeren Ackerschläge möglich. Das Plangebiet könnte damit Teilflächen eines Brutreviers umfassen. Allerdings müssen die Lebensraumfunktionen der Ackerflächen als eingeschränkt bewertet werden. Bei intensiver Nutzung ist zwar mit Brutzeitfeststellungen bzw. Brutversuchen der Feldlerche zu rechnen. Ein Bruterfolg ist unter Bedingung intensiver Nutzung aber selten. Bearbeitungsmethoden und -zeitpunkte sowie ein sehr eingeschränktes Nahrungsangebot stehen dem entgegen. Saumbereiche mit höherem Nahrungsangebot fehlen im Plangebiet gänzlich.

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblich genutzten Flächen besitzen keine Lebensraumbedeutung.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für den Bereich des Plangebietes ist mit 2 zu bewerten.

### *Landschaft*

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Landesstraße und durch das großflächig angesiedelte Logistikunternehmen bereits einschlägig vorgeprägt. Die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen trägt aufgrund der Intensität der Nutzung und der fehlenden landschaftstypischen Gliederungsstrukturen nicht zur Belebung des Landschaftsbildes bei. Allerdings bilden östlich des Plangebietes ein langgestrecktes schmales Feldgehölz aus alten Eichen und im Westen die alten Eichenreihen entlang der Straße „Kreuzberg“ einen noch naturraumtypischen Rahmen.

Die für das Landschaftserleben wichtigen Bereiche liegen erst westlich der Straße „Kreuzberg“. Hier gehen noch mäßig oder extensiv genutzte Grünlandareale des Geestrandes in die abwechslungsreiche Landschaft des Ostetals über. Die Vielfalt an Biotoptypen in Verbindung mit einem markanten Landschaftsrelief tragen hier zur besonderen Wertigkeit des Landschaftsbildes bei. Landschaftsbildbereiche von hohem Wert sind auch im Süden des Plangebietes, südlich des L 142 vorhanden. Sie treffen hier nicht nur auf das Ostetal zu, sondern auch auf alte Siedlungsstrukturen. Die Hofstellen und die dem überkommenen Ortstyp entsprechenden übrigen Gebäude weisen einen hohen An-

teil an Baumbestand mit teilweise waldartigen Charakter auf, oder sie liegen am Rand oder innerhalb von Wald.

Nördlich der Kreisstraße 130 ist dagegen das Landschaftsbild von ähnlichem Charakter wie im Plangebiet selbst. Bis zur Bahntrasse bzw. zum Ortsrand entlang von Bahnhofstraße und Bahnhof dehnt sich ein geschlossener Ackerbereich aus. Im Hintergrund sind Strukturen gewerblicher Nutzung im Bereich des Bahnhofsgeländes sichtbar.

Für die Erholung in Natur und Landschaft hat daher das Plangebiet selbst keine Bedeutung. Im Gegensatz dazu weist das westlich liegende Ostetal für die landschaftsgebundene Erholung einen hohen Wert auf.

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist mit der Wertstufe 3 zu bewerten.

### *Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts*

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

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

W 2 = Biotoptyp mit geringer Bedeutung; W 1 = Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung.

Versiegelte Flächen erhalten die Wertstufe 0.

<b>Schutzgut</b>	<b>Wertstufe</b>
<u>Boden und Wasser</u>	
- Bebaut	0-1
- Landwirtschaftlich genutzt	3
<u>Grundwasser im unversiegelten Bereich</u>	4
<u>Klima/Luft</u>	2
<u>Tiere und Pflanzen</u>	
Acker	2
Gewerbeflächen	0
<u>Landschaft</u>	2-3

### **Schutzgut Mensch**

#### *Wohnumfeld*

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Wohnbebauung; nordöstlich ist eine gemischte Bebauung vorhanden. Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung der im Süden des Plangebietes bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung dar. Der nördliche Teil der überplanten Flächen wird bisher aber noch landwirtschaftlich genutzt und gewährleistet im Umfeld der zum Wohnen genutzten Flächen die Sicht in die freie Landschaft hinein. Die Flächen selbst weisen allerdings aufgrund der Intensivnutzung keine besonderen Werte als Freiraum auf. Sie sind für das unmittelbare Wohnumfeld auch nicht erschlossen.

### *Schallimmissionen*

Schallimmissionen gewerblicher Art sind aufgrund des im Südteil des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebes bereits vorhanden.

Weiterhin sind Verkehrslärmemissionen der Landesstraße L 142 und der Kreisstraße K 130 zu verzeichnen.

### *Erholung*

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet keine Funktionen für die Erholung dar. Für die Erholung in Natur und Landschaft hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind bereits einige Betriebsgebäude und eine Lagerhalle vorhanden. Sonstige Sachgüter im Plangebiet sind durch Fachämter und Behörden zu bewerten. Archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.

## **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

### **7.4.1 Auswirkungen der Planung 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 1 a 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 oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

### *Boden und Wasser*

Im Bereich der Acker und Grünlandflächen sind durch die gewerbliche Nutzung Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch Versiegelung, Überbauung, Aufschüttung, Abgrabung und Einbringung von Fremdmaterialien verliert der Boden vollständig seine Werte oder Funktionen als Regulationsfaktor (Puffer- und Filterfunktionen im Stoff- und Bodenwasserhaushalt), als Pflanzenstandort und Lebensraum für Organismen sowie als Dokument der bodengeschichtlichen Entwicklung. Die Eingriffe in den Boden sind überwiegend als irreversibel zu bezeichnen, insbesondere das Abgraben von Bodenschichten und das Einbringen von Fremdmaterialien.

---

Für die Grundwassererneuerung steht die Fläche des Plangebietes nicht mehr zur Verfügung. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes aufgrund der schlechten Durchlässigkeit der Böden nicht versickert werden und wird überwiegend in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Somit ergeben sich mit Verringerung der Grundwassererneuerungsrate auch erhebliche Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut Grundwasser.

Indirekte Beeinträchtigungen des Oberflächengewässers Oste ergeben sich aufgrund der Planung nicht. Im Rahmen dieses Verfahrens ist ein Oberflächenentwässerungskonzept für das Plangebiet erstellt worden. Dieses sieht die Erweiterung des für das benachbarte Neubaugebiet schon erstellten Rückhaltebeckens vor. Der für die Erweiterung des Beckens erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsantrags wird die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie berücksichtigen. Die Konzeption des Regenrückhaltebeckens wird Maßnahmen umfassen, die die Vermeidung von unnatürlichen Hochwasserspitzen in der Oste sowie die Stoffrückhaltung (Schadstoffe, Sediment) gewährleisten.

#### *Klima/Luft*

Zu erwarten sind infolge von großflächiger Versiegelung und Überbauung sowie aufgrund des vermehrten LKW-Verkehrs Aufwärmung und Staubverfrachtung, die die vorhandenen Belastungen verstärken.

#### *Tiere und Pflanzen*

Beeinträchtigungen ergeben sich durch den Verlust von Ackerflächen als Lebensraum der Kulturlandschaft.

Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsschutzgebiet „Ostetal“ ergeben sich nicht. Im Landschaftsrahmenplan sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgeschlagen:

⇒ Im Rahmen des Vertragsnaturschutzes oder vergleichbarem Rahmen:  
Entwicklung von Feuchtgrünland und mesophilem Grünland nach Maßgabe des Artenschutzes.

⇒ Im Rahmen und auf Grundlage der niedersächsischen Gewässerentwicklungsplanung:  
Entwicklung/ Wiederherstellung naturnaher Fließgewässer oder Gewässerabschnitte mit Gewässerrandstreifen zu den angrenzenden Nutzflächen hin.

Diese Maßnahmen bzw. Ziele lassen sich unabhängig von der Planung vollständig umsetzen.

Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet „Oste mit Nebenbächen“ ergeben sich ebenfalls nicht.

Die für die langfristige Entwicklung der Oste im Leitbild beschriebenen Ziele für den Teilraum 01, der Oste von Sittensen bis Zeven, steht das geplante Vorhaben nicht entgegen. Die Erhaltung und die Wiederherstellung eines natürlichen sandgeprägten Fließ-

---

gewässers des Tieflandes mit mäandrierendem Gewässerlauf, vielfältigen Lauf-, Sohlen- und Uferstrukturen u.a. mit hohem Niedrigwasserstand bleibt planungsunabhängig umsetzbar. Die Berücksichtigung der Ziele der EU WRRL (vgl. oben) sichert gleichzeitig auch die Umsetzbarkeit die fließgewässerbezogenen FFH-Erhaltungsziele.

Die vom Land Niedersachsen zusammengestellte Gebietsbeschreibung weist die Osteniederung als Flussgebiet mit eigendynamischer Entwicklung sowie in großen Bereichen mit einer natürlichen Eigenentwicklung der gesamten Aue aus. *„Innerhalb dieser Bereiche wird die Entwicklung natürlicher Waldgesellschaften über alle Sukzessionsstadien angestrebt. In Teilbereichen, insbesondere dort wo die Aue breiter ist, wird ein Wechsel aus natürlichen und halbnatürlichen Biotopen in Anlehnung an eine historische Kulturlandschaft angestrebt. Die Niederung ist hier zukünftig durch vielfältiges Mosaik von Grünland, Waldflächen und anderen Biotopen gekennzeichnet. Die Erhaltung und Wiederherstellung der Durchgängigkeit des Fliessgewässers ist für die Gewässerfauna und den Fischotter von besonderer Bedeutung.“*

Auch diese Ziele sind nach wie vor, von der Bebauungsplanung unabhängig, uneingeschränkt realisierbar.

Auswirkungen der Planungen ergeben sich auch nicht in Bezug auf den Fischotter-schutz.

Die vorgesehene Nutzung im Plangebiet steht der Optimierung des Flusslaufes und seiner Aue als Fischotterlebensraum nicht entgegen. Planungsbedingt gehen keine Wirkpfade in die Niederung hinein, die die Umsetzung dieser Ziele gefährden könnten.

### *Landschaft*

Der betroffene Landschaftsbereich wird seinen bisher noch bestehenden Mischcharakter aus gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzung sowie seine bislang noch deutlich erkennbaren dörflich geprägten Züge weiter verlieren. Das geplante Bauvorhaben wird im Zusammenhang mit dem schon vorhandenen Gebäudebestand das Erscheinungsbild der Landschaft durch Höhe, Größe und Masse nachhaltig und irreversibel verändern.

Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholung ergeben sich nicht, denn Sichtbezüge auf das Plangebiet ergeben sich nach Überprüfung vor Ort in begrenztem Umfang ausschließlich aus nördlicher Richtung auf das Plangebiet. Das Plangebiet ist weiträumig gesehen nach Westen, Osten und Süden, in Richtung auf die für die Erholung wichtigen Bereiche durch alte dichte Gehölzbestände wie Baumreihen, ein langgestrecktes Feldgehölz, umfangreiche Hofeichenwälder und Baumgruppen, Wald- und Siedlungsflächen, insbesondere durch den Gehölz- und Waldbestand der Osteniederung, weitestgehend verdeckt.

Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich deswegen nur im Nahbereich des Plangebietes in Richtung auf angrenzende noch höherwertige Landschafts- und Ortsbereiche nach Westen und Osten.

## **7.4.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

### **Wohnumfeld**

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind, bis auf das westlich liegende Wohngebiet „Osteau“ keine Wohnnutzungen vorhanden. Die Umgebung ist durch die bereits bestehenden Betriebsgebäude bereits gewerblich vorgeprägt. Durch die geplanten baulichen Anlagen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen des Wohnumfeldes.

### **Schallimmissionen**

Für den zukünftigen Betriebsablauf im Gewerbegebiet war es erforderlich, zu ermitteln, welche Geräuscheinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung und Vorbelastung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu erwarten sind.

Hierzu ist eine Schallimmissionsuntersuchung erstellt worden (Ted GmbH vom 21.02.2007, s. Anlage 3). An sieben Immissionsaufpunkten in der Umgebung wurde ermittelt, ob die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes/allgemeinen Wohngebietes von 60 dB(A) tagsüber / 45 dB(A) nachts bzw. 55 dB(A) tagsüber / 40 dB(A) nachts der TA Lärm eingehalten werden. Der Berechnung ist zu entnehmen, dass es zur Tageszeit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. In der Nachtzeit ist jedoch, bedingt durch die geringeren Immissionsrichtwerte, eine signifikante Überschreitung der Richtwerte zu erwarten. Somit sind für das Gewerbegebiet in der Nachtzeit Nutzungseinschränkungen festzulegen, um zu bewirken, dass die zukünftigen Summenbeurteilungspegel nicht zu einer signifikanten Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Um den Eigenschaften eines eingeschränkten Gewerbegebietes nachzukommen, sind für das Plangebiet geeignete flächenbezogene Schalleistungspegel notwendig. Hiervon sind 4 Teilbereiche im unbebauten Teil und zwei Teilbereiche im bereits gewerblich genutzten Bereich im Süden des Plangebietes betroffen, die in der Planzeichnung als Teilflächen mit gleichen Summenpegeln durch eine Abgrenzungslinie gekennzeichnet sind.

Innerhalb der gekennzeichneten Teilflächen sind gemäß §1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksame Schallemissionen je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel in dB(A)/m<sup>2</sup> gemäß Planfestsetzung, differenziert für die Zeiten tags 6.00 – 22.00 Uhr und nachts 22.00 – 6.00 Uhr nicht überschreiten:

FSP 01 - 57,5 tags / 42,5 nachts,

FSP 02 - 65 tags / 50 nachts,

FSP 03 - 70 tags / 55 nachts.

Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abschirmmaßnahmen erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes in Bezug auf die relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegels zugerechnet werden.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel durch eine standortbezogene Immissionsprognose nachzuweisen.

Mit der Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet werden die o.g. Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den betrachteten Immissionsaufpunkten nicht überschritten.

### **Erholung**

In Anbetracht einschlägiger Vorbelastungen sowie fehlender Bedeutung als Erholungslandschaft wird der Faktor Erholung planungsbedingt kaum berührt. Erhebliche Einschränkungen von Erholungsfunktionen lassen sich aus der Planung nicht ableiten.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

#### **7.4.3 (Wechselwirkungen)**

<b>Beeinträchtigungen des Schutzgutes</b>	<b>⇒ Wirkung auf das Schutzgut</b>
<b>Boden</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>
Überbauen, Versiegeln, Aufschütten, Abgraben, Einbringen von Fremdmaterialien innerhalb der geplanten gewerblichen Bauflächen	Verlust und Störung von Lebensräumen oder potenziellen Lebensräumen
	<b>Wasser</b>
	Verringerung der Grundwassererneuerungsrate
	<b>Klima/ Mensch</b>
	Verstärkung von Aufwärmung, Staubverfrachtung, Kfz.- bedingte Schadstoffbelastung
<b>Landschaft</b>	<b>Mensch</b>
Dominanz des gewerblich geprägten Charakters am nördlichen Ortsrand	Weitere Einschränkung des Landschaftserlebens

#### **7.4.4 Entwicklung des Gebietes ohne Verwirklichung des Vorhabens (Nullvariante)**

Ohne die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 werden die bisher unbebauten Flächen im Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Zu erwarten ist dann, dass für dringend benötigte gewerbliche Bauflächen in Heeslingen an verschiedenen anderen Stellen Ortsrandlagen für die gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden müssten. Für den vorhandenen Logistikbetrieb würde es bedeuten, nicht expandieren zu können und evtl. einen neuen Betriebsstandort zu suchen.

## **7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

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

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

### **7.5.1 Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen stellt den ersten Schritt zur Anwendung der Eingriffsregelung dar. Entsprechend § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

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

- der bereits teilweise einer gewerblichen Nutzung unterliegt,
- der Erweiterung des vorhandenen Betriebes dient,
- der in Bezug auf das Landschaftsbild durch das vorhandene Gewerbe anthropogen geprägt ist,
- zum Teil bereits gut sichtverschattet ist,

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist gesichert, dass das Plangebiet nach Westen zur freien Landschaft eingegrünt wird und somit Beeinträchtigungen zur freien Landschaft verhindert werden.

### **7.5.2 Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die aufgrund der Planung zu erwartenden oben beschriebenen erheblichen Beeinträchtigungen

- des Schutzgutes Boden und Wasser (durch Abgrabung, Überbauung, Überschüttung, Versiegelung und das Einbringen von Fremdmaterialien)
- und des Landschaftsbildes (durch die Erweiterung technogener Bauwerke zur freien Landschaft)

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

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

### **Berechnung des Ausgleichsbedarfs**

Plangebiet gesamt: ca. 7,58 ha
davon: <ul style="list-style-type: none"> <li>- bestehende Bebauung: ca. 1,62 ha</li> <li>- bestehende Straße: ca. 0,34 ha</li> <li>- Fläche für Versorgungsanlagen: ca. 0,5 ha</li> </ul>
Ausgleichsbedarf: ca. 5,12 ha ca. 5,12 x 0,8 (GRZ) = ca. 4,1 ha ca. 4,1 ha x 0,5 (Ausgleichsfaktor) = ca. 2,05 ha
<u>Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebietes</u>
<b>0,44 ha</b> für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft
<u>Benötigte Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes</u>
<b>ca. 1.61 ha</b> für die Schutzgüter Boden und Wasser auf externer Fläche

Der Ausgleich für die mit dem Vorhaben im Plangebiet verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Wasser und Landschaft erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebietes (s. textl. Festsetzung Nr. 4). Der verbleibende Ausgleichsbedarf von ca. 1,61 ha des Schutzgutes Boden und Wasser erfolgt auf einer externen Fläche (s. Kapitel 3.4).

### **7.6 Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt, sind Alternativflächen zu diesem Standort nicht vorhanden, zumal es sich bei dem Handelsbetrieb um einen der größten Arbeitgeber in der Gemeinde Heeslingen handelt. Auch eine Umsiedlung in das Gewerbegebiet von Heeslingen ist auf Grund des vorhandenen Betriebes nicht möglich.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen in der Größe von ca. 6 Hektar sind in einer ersten Stufe als Erweiterungsflächen für den bestehenden Betrieb geplant. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der südliche Bereich bereits bebaut ist und die Erweiterungsflächen bereits kurzfristig für die Auflösung von Hallen an anderen Standorten in Anspruch genommen werden müssen.

---

## **7.7 Erläuterungen und Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung**

### **Angewendete Verfahren**

Es wurden technische Rechen- und Simulationsverfahren zur Ermittlung der Lärmimmissionen des Bauvorhabens durchgeführt. Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergaben sich keine Probleme.

## **7.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nach Durchführung des Bebauungsplanes (Monitoring)**

- Überprüfung der gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 4 umgesetzten Anpflanzung auf der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ zu Beginn der Vegetationsperiode und im 3. Jahr nach Anpflanzung durch den Vorhabenträger. 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.
- Die außerhalb des Plangebietes liegende Ausgleichsfläche wird von der Gemeinde Heeslingen ebenfalls zu Beginn der Pflanzperiode, im 3. Jahr nach Anpflanzung und nach 7 Jahren zum letzten Mal überprüft. Die Ergebnisse der Überprüfung werden als Protokoll und Fotodokumentation bei der Gemeinde Heeslingen hinterlegt.

## **7.9 Ergebnis der Umweltprüfung**

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

## **7.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Ziel der Gemeinde Heeslingen ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Weertzen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebs-erweiterung zu schaffen, um die Existenz des bestehenden Betriebes und die vorhandenen Ausbildungs- und Arbeitsplätze zu sichern und um neue Arbeitsplätze in einem strukturschwachen Raum zu schaffen. Innerhalb des Plangebietes, nördlich der Landesstrasse L142, besteht ein Handelsbetrieb. Dieser Betrieb lagert und vertreibt neuartige Technologien, wie z.B. Computerzubehör, Playstations, MP3, Nintendo etc. Entsprechend wird im Plangebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

---

Für die Erweiterung der Betriebsanlagen wird zukünftig eine weitere Zufahrt von Norden von der Kreisstraße K 130 (Heeslinger Straße) aus angelegt. Diese wird sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden. Für die Anlage einer Linksabbiegespur sind entsprechende Flächen der K 130 und angrenzende Grundstücksanteile in das Plangebiet einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden.

Für das Plangebiet wurde durch ein Schallgutachten ermittelt, welche Geräuscheinwirkungen durch die gewerbliche Nutzung und Vorbelastung an den nächstgelegenen Wohnbebauungen zu erwarten sind. Der Berechnung ist zu entnehmen, dass es zur Tageszeit zu keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte kommt. In der Nachtzeit ist jedoch, bedingt durch die geringeren Immissionsrichtwerte, eine signifikante Überschreitung der Richtwerte zu erwarten.

Mit der Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegel im Plangebiet, die auf den gekennzeichneten Teilflächen unterschiedlich hoch sind und die zukünftige gewerbliche Nutzung bezüglich des Lärms einschränken, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht überschritten.

Das Plangebiet wird bisher überwiegend ackerbaulich genutzt, im Südteil bereits auch als Gewerbefläche für das ortsansässige Logistikunternehmen. Eine Inanspruchnahme wertvoller Lebensräume für die Erweiterung der gewerblichen Nutzung in nördliche Richtung erfolgt nicht. Die landwirtschaftlichen Flächen werden herkömmlich intensiv bewirtschaftet. Die Eignung als Lebensraum für Tierarten der Kulturlandschaft ist daher nur als eingeschränkt zu bezeichnen.

Aufgrund der Planung sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht zu vermeiden. Insbesondere sind mit der Versiegelung, Überbauung und Abgrabung von Bodenflächen erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser sowie auch des Schutzgutes Klima verbunden. Eine Beeinträchtigung entsteht darüber hinaus durch den Verlust der Ackerflächen als Lebensraum der Kulturlandschaft.

Die aufgrund der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Plangebietes durch eine breite Strauch-Baumhecke erbracht werden, die Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild mindert. Der weitere erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer externen Fläche erfolgen. Die Umsetzung aller Kompensationsmaßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger gesichert.

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

---

Heeslingen, den 25.02.2011

.....  
(Klintworth)  
Gemeindedirektor

Stand: 11/2010

Anlagen:

1. Biotoptypen / Nutzungen
2. Lageplan der externen Ausgleichsfläche
3. Schallgutachten der ted GmbH vom 21.02.2007