

Gemeinde Faßberg

Ortschaft Poitzen - Landkreis Celle

Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“

Begründung

Verf.-Stand:	§§ 3(1) + 4(1) BauGB	§§ 3(2) + 4(2) BauGB	§ 10 BauGB
Begründung:	05.01.2011	26.04.2011	05.07.2011
Plan:	05.01.2011	26.04.2011	05.07.2011

Dipl.-Ing. (FH) M. Dralle
Dipl.-Geogr. K. Schröder-Effinghausen

infraplan

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de



INHALT

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	1
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke.....	1
2 Räumlicher Geltungsbereich	1
3 Bestand.....	1
4 Planungsvorgaben.....	2
4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	2
4.2 Örtliche Planungen: Flächennutzungsplan	4
5 Städtebauliche Daten	6
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, Baugrenzen	7
6.4 Verkehrsflächen.....	8
6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
7 Ver- und Entsorgung.....	8
8 Bodenordnende Maßnahmen.....	10
9 Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
TEIL 2: UMWELTBERICHT	11
1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans.....	11
2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	11
3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	12
3.1 Schutzgut Mensch	12
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz	13
3.3 Schutzgut Boden	15
3.4 Schutzgut Wasser	16
3.5 Schutzgut Klima/Luft.....	17
3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	17
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	18
3.8 Wechselwirkungen	18
3.9 Eingriffsbilanzierung	18
4 Entwicklungsprognosen.....	19
4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung.....	19
4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	19
5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	20

5.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen	20
5.2	Ausgleichsmaßnahmen	20
6	Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	22
7	Zusätzliche Angaben	22
7.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	22
7.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	22
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
TEIL 3: VERFAHRENSVERMERKE		24

TEIL 1: ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ hat das Ziel, im Nordwesten von Poitzen ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Der an der Straße gelegene südliche Teil des Plangebietes wird derzeit bereits durch gemischte Nutzung (Wohnen, Büro, Gewerbe) geprägt. Zudem soll die vorhandene gewerblich genutzte Halle geringfügig erweitert werden. Dieser Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Hierdurch werden dem seit Generationen ansässigen Betrieb Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten geboten, so dass er den heutigen Ansprüchen gerecht werden kann. Die Eigenbedarfsentwicklung der Ortschaft Poitzen wird bei der Planung berücksichtigt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Faßberg in der Ortschaft Poitzen sichern.

Bei der Aufstellung des Planes werden insbesondere folgende Aspekte gemäß § 1 (6) BauGB berücksichtigt:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile,
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Faßberg in der Ortschaft Poitzen. Es liegt im Kreuzungsbereich der Landesstraße L 240 und der Gemeindestraße in Richtung Wietzendorf.

Der Geltungsbereich umfasst 7 Flurstücke in der Gemarkung Poitzen. Die genaue Abgrenzung ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

Zudem ist das Flurstück 25/1, Flur 9 in der Gemarkung Müden (Örtze) für die externe Kompensation textlich in den Geltungsbereich integriert.

3 Bestand

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich derzeit ein Wohngebäude, drei Nebengebäude, wovon eines als Büro genutzt wird, sowie eine große Halle. Die Fläche ist bis auf einen Hausgarten und einzelne kleinere Grünflächen mit wenigen Gehölzen zum Großteil versiegelt. Zur südlich verlaufenden Erschließungsstraße befinden sich wenige Einzelbäume, die zusammen mit denen im Hausgarten eine lichte Eingrünung des Gebietes darstellen.

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird derzeit als Wildgatter genutzt. Dementsprechend ist dort eine kurzrasige, fast baumfreie Grünfläche vorzufinden.

Im Westen, Norden und Osten wird das Plangebiet von großen Waldflächen begrenzt, die den überwiegend gewerblichen Charakter des Gebietes mildern.



Lage des Geltungsbereiches

4 Planungsvorgaben

4.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) und das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Niedersächsischen Gesetzes über Raumordnung und Landesplanung (LROG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP), das aus dem LROP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB anzupassen.

Landesraumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Landesraumordnungsprogramms (LROP) Niedersachsen von 2008 ist, die weitere Inanspruchnahme von Freiräumen für die Siedlungsentwicklung, den Ausbau von Verkehrswegen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen zu minimieren (vgl. Pkt. 3.1.1 02, Satz 2 LROP). Die Planung berücksichtigt dieses Ziel wie folgt:

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird für die Entwicklung eines Gewerbegebietes im nördlichen Teilbereich zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen. Dieser Bereich des Plangebietes wird zurzeit intensiv zur Beweidung und zur Lagerung von Baustoffen des dort ansässigen Betriebes genutzt.

Es handelt sich insofern nicht mehr um eine Natur betonte Freifläche. Im Norden, Osten und Westen schließen sich Waldflächen sowie im Süden die bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung an, dadurch ist die Größe der von der Planung neu in Anspruch genommenen Freifläche begrenzt. Der südliche Bereich des Plangebietes unterliegt bereits vollständig einer Nutzung durch Wohnen und Gewerbe mit dazugehörigen Gebäuden bzw. Versiegelungen. Hier wird kein zusätzlicher Freiraum beansprucht. Durch die Planung sind keine über die direkt beanspruchte Fläche hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten. Zum einen wird durch die Planung die vorherrschende Nutzung planungsrechtlich abgesichert. Zum anderen wird einem seit Generationen ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung seiner Betriebsflächen gegeben.

Ein weiteres Ziel des LROP ist der Erhalt und die Entwicklung von für den Naturhaushalt, die Tier- und Pflanzenwelt und das Landschaftsbild wertvollen Gebieten, Landschaftsbestandteilen und Lebensräumen (vgl. Pkt. 3.1.2 01 LROP). Des Weiteren sollen Waldränder von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden (vgl. Pkt. 3.2.1 03, Satz 2 LROP). Für die vorliegende Plan-Aufstellung bedeutet das:

Das Plangebiet wird zum Teil bereits intensiv genutzt (Gebäudebestand, hoher Versiegelungsgrad, intensiv genutztes Grünland). Es stellt somit keinen wertvollen Landschaftsbestandteil dar. Erforderliche Mindestabstände von Bebauung zum angrenzenden Wald werden berücksichtigt und festgesetzt.

Regionales Raumordnungsprogramm

Ein wesentliches Ziel des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) von 2005 für den Landkreis Celle ist, dass die Siedlungsentwicklung grundsätzlich auf Ortsteile mit zentralörtlicher Funktion entsprechend ihrer jeweiligen Zentralitätsstufe zu konzentrieren ist. In den übrigen Ortsteilen ist die Siedlungsentwicklung begrenzt auf eine angemessene Eigenentwicklung möglich. Eine örtliche Eigenentwicklung berücksichtigt vorrangig z. B. die Bedürfnisse der ansässigen Bevölkerung, die Erfordernisse der örtlichen gewerblichen Wirtschaft, etc. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sind zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuschöpfen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu verhindern (vgl. Pkt. D 1.5 01 RROP).

Die Ausweisung eines Mischgebietes im südlichen Teil des Geltungsbereiches bietet eine langfristige planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Nutzung. Mit Ausweisung eines Gewerbegebietes im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen. Durch die Planung wird einem alt eingesessenen Betrieb die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung und Entwicklung gegeben und somit die Nutzung langfristig im Gemeindegebiet gesichert. Das Plangebiet schließt direkt an die Ortslage Poitzen an und berücksichtigt bereits vorhandene Betriebsflächen.

Das Gemeindegebiet ist in der zeichnerischen Darstellung des RROP überwiegend als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft festgelegt und befindet sich im Naturpark Südheide sowie z.T. im Landschaftsschutzgebiet Südheide. Aufgrund der Ortsrandlage ist das Plangebiet von allen vorgenannten Darstellungen ausgenommen. Der großflächige Waldbestand im Gemeindegebiet von Faßberg wird im RROP zum größten Teil als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Ein ausreichender Abstand von baulichen Anlagen zum Wald wird durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan eingehalten.

Es ist nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Wald- bzw. Vorrang- und Vorsorgegebiete durch die Bebauungsplan-Aufstellung auszugehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ steht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.



Auszug aus dem RROP 2005

4.2 Örtliche Planungen: Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der seit Februar 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Faßberg stellt die Fläche des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche, Dorfgebiet, Fläche für Landwirtschaft und Fläche für Wald dar (s. folgende Seite). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen zum Teil dieser Darstellung. Im Laufe der vergangenen Jahre hat sich im dargestellten Dorfgebiet (MD) aus ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzung eine Wohn- und Gewerbenutzung entwickelt. Die vorherrschenden Nutzungen entsprechen eher dem Gebietstyp „Mischgebiet“. Da dieser Bereich nur einen kleinen Teil des gesamten Bebauungsplangebietes darstellt wird hier ohne Flächennutzungsplan-Änderung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Beide Arten der baulichen Nutzung sind der allgemeinen Art „gemischte Baufläche“ (M) zuzuordnen. Durch die Artverwandtheit und die im Verhältnis relativ kleine Flächengröße wird eine Anpassung der Nutzungsart an die tatsächlich vorherrschenden Nutzungen ohne F-Plan-Änderung für vertretbar gehalten. Auch die Darstellung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 für das Dorfgebiet wird den örtlichen Gegebenheiten bzw. der Entwicklung des gesamten Mischgebietes angepasst.

1. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des südwestlichen Bebauungsplangebietes von einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Fläche für Wald in gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen dieser geänderten Darstellung.

Der Feststellungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Faßberg gefasst. Die Genehmigung wurde durch den Landkreis Celle am 11.01.2011 erteilt.

2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Darstellung des nördlichen Bebauungsplangebietes von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 (1) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert. Die Festsetzungen des B-Planes entsprechen dieser geänderten Darstellung.

Der Feststellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 06.12.2010 durch den Rat der Gemeinde Faßberg gefasst. Die Genehmigung wurde durch den Landkreis Celle am 18.01.2011 erteilt.

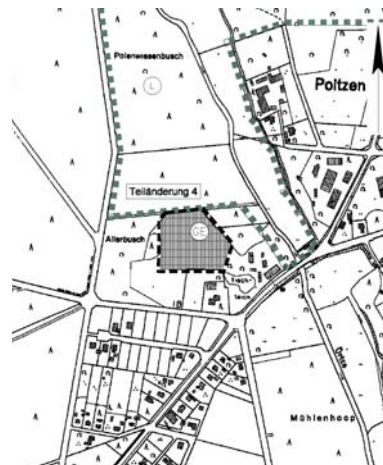
Auszug wirksamer F-Plan:



Auszug 1. FPÄ (noch nicht wirksam):



Auszug 2. FPÄ (noch nicht wirksam):



Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes bzw. denen der 1. und 2. Änderung (*noch nicht wirksam*). Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

5 Städtebauliche Daten

Bezeichnung der Fläche:	Fläche [m²]
Bisherige Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Gebäudebestand, versiegelte Fläche	7.841
• Ziergarten	2.233
• Grünflächen / Wiesen	14.572
Summe:	24.646
Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	
• Nettobauland - Mischgebiet (MI):	13.003
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 + Überschreitung = 70% des Nettobau- lands)	9.102 3.901
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	11.643
• Nettobauland - Gewerbegebiet (GE):	
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80% des Nettobaulands)	9.314 2.329
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	24.646
Summe:	

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die bestehende Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) planungsrechtlich abgesichert und einem bestehenden Gewerbebetrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Dementsprechend wird für den südlichen Bereich ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und für den nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die gemäß § 6 (2) Nr. 1, 2, 4 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen möglich. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Im Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts- und Bürogebäude möglich. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausnahmsweise zugelassen. Die allgemein zulässigen öffentlichen Betriebe, Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind im Plangebiet nicht zulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss vorgenannter Nutzungen verfolgt die Gemeinde im Wesentlichen das Ziel, diesen Standort für handwerkliche Betriebe bzw. Dienstleister, wie im Bestand bereits vorhanden, sowie zugehörige Nutzungen wie Bürogebäude zu sichern. Die ausgeschlossenen Nutzungen gehören typischerweise nicht zu diesen Betrieben.

Zudem sollen sich u. a. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten etc. besser an zentrale Siedlungsbereiche anschließen bzw. in Ortsteilen mit zentralörtlicher Funktion ansiedeln. Des Weiteren soll ein entsprechendes Verkehrsaufkommen zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung vermieden werden.

Einzelhandelsbetriebe werden im Plangebiet nur zugelassen, wenn sie in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion oder Be- und Verarbeitung der ansässigen Betriebe stehen. Ausschließliche Einzelhandelsbetriebe sollen sich an zentraleren Stellen der Gemeinde ansiedeln.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Mischgebiet wird gemäß § 16 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,6 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Die GRZ von 0,6 darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf eine maximale Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. Somit kann das Mischgebiet aufgrund der vorliegenden Planung zu 70 % mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,7 ist wegen des bereits vorhandenen Versiegelungsgrades innerhalb des Gebietes und geringfügig erforderlich werdender Erweiterungen notwendig.

Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl auf max. 0,8 festgesetzt. Die GRZ orientiert sich hierbei an der max. zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO. Mit diesen Festsetzungen wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet, wodurch das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das Plangebiet wird gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass Gebäude, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Diese Festsetzung berücksichtigt zum Einen den bereits vorhandenen Gebäudebestand im Mischgebiet. Zum Anderen ist sie für Gewerbegebiete sinnvoll, da Betriebe sehr unterschiedliche Anforderungen an Gewerbebauten stellen und damit sehr unterschiedliche Gebäudetypen benötigen. Mit dieser Festsetzung ist die notwendige hohe Bauflexibilität gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für den gesamten Geltungsbereich ist ein großzügiges Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung der Fläche entsprechend der Bedürfnisse von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Da sich das Plangebiet in direkter Nähe zu Wald befindet, sind allerdings entsprechende Abstände zwischen baulichen Anlagen und dem Wald einzuhalten. Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm von 2005 für den Landkreis Celle sollen Bebauungen und störende Nutzungen einen ausreichenden Abstand vom Waldrand einhalten (D 3.3 Forstwirtschaft). Ein ausreichender Abstand stellt in

jedem Fall die Gefahrenabwehr sicher. Hierfür ist mindestens eine Baumlänge (ca. 25 m) Abstand einzuhalten. Dieser Abstand wird bei der Festsetzung der Baugrenzen bereits berücksichtigt.

6.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Gemeindestraße in Richtung Wietzen-dorf, die südlich des Plangebietes verläuft. Eine interne Erschließung des Plangebietes wird nicht konkret festgesetzt, um eine möglichst hohe Flexibilität innerhalb des Geltungsbereiches zu gewähr-leisten.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu Waldflächen befindet wird die Festsetzung von zu-sätzlichen randlichen Pflanzflächen für nicht erforderlich gehalten. Im Süden im Bereich der Straße befinden sich einige Einzelbäume. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nur vier erhaltenswerte Bäume (drei Eichen, eine Birke). Diese werden zum Erhalt festgesetzt.

7 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsor-gungsanlagen sind vorhanden, so dass ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze bzw. ihre Erweiterung möglich ist.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die SVO Energie GmbH.

Löschwasserversorgung

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW grundsätz-lich durch die Gemeinde zu sichern. Für den Bereich Poitzen hat die Gemeinde die Sicherung des Grundschutzes an die SVO Energie GmbH abgetreten.

Im Rahmen der Beteiligung hat die SVO Energie GmbH darauf hingewiesen, dass sich die Löschwas-serversorgung für das geplante Gewerbegebiet auf 800 l/min beschränkt. Der, gemäß DVGW - Ar-beitsblatt W 405, geforderte Grundschutz mit 1.600 l/min steht aus dem öffentlichen Netz nicht zur Verfügung. Sollten sich Gewerbebetriebe ansiedeln, die einen höheren Löschwasserbedarf voraus-setzen, sind von diesen in ausreichender Form unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von z.B. Bohrbrunnen, Zisternen, Löschwasserteich oder ähnliche Entnahmestellen herzustellen (gem. Aussage SVO, Herr Söhnholz, 05.07.11). Ein rechnerischer Nachweis ist im Rahmen des Bau-genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Sollten Gebäude in einem Abstand von mehr als 50 m von der Erschließungsstraße errichtet werden, so sind Feuerwehruzufahrten gemäß DIN 14090 herzustellen.

Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die SVO Energie GmbH.

Fernmeldenetz

Das Fernmeldenetz kann über den Anschluss an das Netz der Deutschen Telekom AG erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserverband Matheide.

Oberflächenentwässerung

Das auf den jeweiligen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, soweit es sich dabei nicht um verunreinigtes Wasser handelt. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Bodenverhältnisse im Einzelfall durch ein Gutachten nachzuweisen. Sofern der Untergrund nicht für die Versickerung geeignet ist, ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen wie z.B. den Bau einer Zisterne abzuleiten.

Nach Informationen aus dem Kartenserver des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) ‚Kartenserie Hydrogeologie‘ ist die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine im gesamten Plangebiet stark variabel. Das bedeutet, der Gesteinskomplex weist derart unterschiedliche Eigenschaften auf, dass er keiner Durchlässigkeitsgruppe eindeutig zuzuordnen ist.

Im Rahmen der Baugenehmigung für die Hallenerweiterung in Richtung Westen im Jahr 2005 wurde gefordert, dass das von den befestigten Flächen einschließlich Dächern anfallende nicht verunreinigte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Für die geplanten und bereits umgesetzten Maßnahmen (Neuanlage eines Versickerungsbeckens auf dem Flurstück 11/23; Neuanlage von Versickerungsmulden auf dem Flurstück 11/24) wurde mit Schreiben vom 19.12.2006 eine wasserbehördliche Erlaubnis gem. § 10 NWG durch den Landkreis Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum- erteilt. Für den jetzt zusätzlich überplanten nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist die ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Eine Erweiterung der bereits bestehenden Anlagen ist möglich.

Für die Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 i. V. m. § 10 Wassergaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Planung, Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind gemäß dem DWA Arbeitsblatt A 136 auszuführen.

Sind im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig, so stellt dies eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 WHG dar und bedarf ebenfalls einer wasserbehördlichen Erlaubnis gem. §§ 8 und 10 WHG. Der Antrag ist in dreifacher Ausfertigung drei Wochen vor Baubeginn zur Prüfung und Genehmigung beim Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Abt. Wasserwirtschaft, einzureichen.

Betriebe, bei denen vom Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu errichten, zu unterhalten, zu nutzen und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch Wasser gefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Für anfallendes gewerbliches Abwasser, für das in der Abwasserverordnung Mindestanforderungen für den Anfallort und vor der Vermischung formuliert sind, ist eine wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 58 WHG für die Einleitung in die öffentliche Kanalisation gesondert zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Celle.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auswirkungen auf die umgebende Bebauung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen. Das geplante Mischgebiet entspricht der bereits vorhandenen Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Das im Norden geplante Gewerbegebiet dient im Wesentlichen der möglichen Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes. Die innerhalb des Mischgebietes bereits vorhandene Halle dient als Puffer bzw. Abschirmung zwischen Gewerbe im Norden und Wohnen südlich des Plangebietes. Aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände, vor allem im nördlichen Teil des Geltungsbereiches, wird nur relativ wenig neues Bauland (für bauliche Anlagen) zur Verfügung gestellt. Daher sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen nur in geringem Maß zu erwarten. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung der schalltechnischen Emissionswerte gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Auswirkungen auf die wirtschaftlichen und infrastrukturellen Belange

Durch die Ansiedlung bzw. mögliche Erweiterung von Gewerbebe- und Wohnnutzungen kommt es zu einer temporären Stärkung der regionalen Bauwirtschaft. Zudem werden innerhalb der Gewerbebetriebe Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten.

Da zum einen lediglich die bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird und zum anderen relativ wenig neues Bauland zur Verfügung gestellt wird, sind Auswirkungen auf die örtliche Infrastruktur nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf landwirtschaftliche Belange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Norden des Plangebietes eine intensiv genutzte Grünlandfläche, auf der derzeit Wild gehalten wird, in Anspruch genommen. Die Umwandlung dieser Fläche in Bauland hat keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Situation der Gemeinde, da sie nicht Teil einer zusammenhängenden landwirtschaftlichen Fläche ist.

Auswirkungen auf die Umwelt

Aussagen zu Umweltauswirkungen sind Teil 2 der Begründung zu entnehmen.

TEIL 2: UMWELTBERICHT

1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Inhalt und wichtigste Ziele sind in Teil 1 Kap. 1 beschrieben.

2 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen wurden berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB) § 1a
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 14 ff
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle (2005).

Mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen, da bereits vorhandene gewerblich genutzte Flächen planungsrechtlich gesichert sowie an deren Peripherie angrenzende Flächen, auf denen Baumaterialien gelagert und intensive Wildtierhaltung vorhanden ist, einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Celle trifft keine umweltrelevanten Aussagen für das Plangebiet selbst, da der Siedlungsbereich von Poitzen inklusive des Plangebietes von allen Darstellungen ausgenommen ist. Die im Norden, Osten und Westen an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind dagegen als Vorsorgegebiet für die Forstwirtschaft dargestellt. Bis zur nördlichen Waldgrenze reichen zugleich ein Vorranggebiet für die ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie ein Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Beide werden von der Planung nicht überlagert. Zum Wald wird ein 25 m breiter Schutzabstand eingehalten, um Beeinträchtigungen der Waldflächen zu minimieren.

Ferner wird das Plangebiet von den Abgrenzungen des Naturparks Südheide und des Landschaftsschutzgebietes Südheide (LSG-CE 25) ausgespart, so dass diese von der Planung nicht berührt werden. Die o. g. Schutzabstände und Festsetzungen wirken hier gleichermaßen störungsmindernd.

Das FFH-Gebiet 81 „Örtze mit Nebenbächen“ liegt ca. 50 m östlich des Plangebietes. Es wird durch die vorhandenen Waldflächen vom Plangebiet abgeschirmt. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele sind auszuschließen.

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale schutzgutbezogen beschrieben. Dabei werden das Schutzgut Pflanzen und Tiere anhand einer fünfstufigen Skala¹ sowie die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild anhand einer dreistufigen Skala² bewertet.

Anschließend werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderungen des Umweltzustandes auf die Schutzgüter projiziert. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn eine Störung einzelner Bestandteile des Naturhaushalts und des Landschafts-/Ortsbildes wahrscheinlich ist.

Ein Eingriff liegt dagegen nur vor, wenn diese Beeinträchtigung erheblich ist. Eine Erheblichkeit ist stets dann gegeben, wenn der Wert eines Schutzgutes durch die Planung um mindestens eine Wertstufe abnimmt.

3.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortschaft Poitzen und wird von der südlich verlaufenden Gemeindestraße erschlossen. Im Süden des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude, drei Nebengebäude, wovon eins als Bürogebäude genutzt wird und ein langgestrecktes, zu dem ansässigen Betrieb gehörigen, Hallengebäude. An der Südgrenze zur Straße hin befinden sich wenige Einzelbäume. Sie sorgen neben den zu dem Wohnhaus gehörigen Einzelbäumen und Sträuchern für eine begrenzte siedlungsbetonte Eingrünung des Plangebietes im Osten. Der nördliche Teil des Plangebietes ist eine kurzrasige, fast baumfreie Fläche, auf der Wild gehalten wird. Mit Ausnahme des Wohnhauses inklusive des zugehörigen und angrenzenden Ziergartens überwiegt der insgesamt gewerbliche Charakter der Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Dieser wird nur durch die im Norden, Westen und Nordosten angrenzenden großen Waldflächen gemildert, die eine grüne Kulisse für das Plangebiet darstellen. Südlich der Erschließungsstraße grenzt ein Wohngebiet mit bisher wenigen Einfamilienhäusern an.

Das Plangebiet hat entsprechend seiner derzeitigen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung für die Wohnnutzung und die Naherholung. Es sind vielmehr die angrenzenden zusammenhängenden Waldflächen sowie die in 50 m Entfernung liegende Örtzeau, die zur Naherholung genutzt werden.

Relevante Emissionen, die von dem ansässigen Gewerbebetrieb ausgehen, wie z.B. durch an- und abfahrende Kundschaft, sind nicht festzustellen, da es sich hier nicht um produzierendes und handelndes Gewerbe handelt.

Als Vorbelastung der Wohn- und Erholungsnutzung in der nahen Umgebung des Plangebietes sind die mit der Nutzung des im Westen angrenzenden Truppenübungsplatzes Munster Süd einhergehenden Schallimmissionen zu nennen.

¹ fünfstufige Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere („Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“, NLO 4/2004): Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung

² dreistufige Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild („Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (NLO 2/2002): Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung

Bewertung

Im Süden des Plangebietes wird zur planungsrechtlichen Sicherung vorhandener Betriebsflächen und Wohngebäude ein Mischgebiet festgesetzt. Nördlich daran anschließend wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung werden betriebliche Erweiterungen des vorhandenen Betriebes möglich. Da aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände nur relativ wenig neues Bauland (für bauliche Anlagen) zur Verfügung gestellt wird, sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen nur in geringem Maß zu erwarten. Zudem dient die innerhalb des Mischgebietes bereits vorhandene Halle als Abschirmung zwischen Gewerbe im Norden und der Wohnbebauung südlich des Plangebietes.

Die Grünlandfläche wird vollständig durch gewerbliche Baufläche ersetzt. Eine optische Beeinträchtigung der südlichen Wohnbebauung wird jedoch durch bereits bestehende Gebäude (insbesondere die Halle) verhindert. Da der Geltungsbereich kein Bestandteil des Naherholungsraumes Südheide ist entstehen für das Schutzgut Mensch insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Bestand

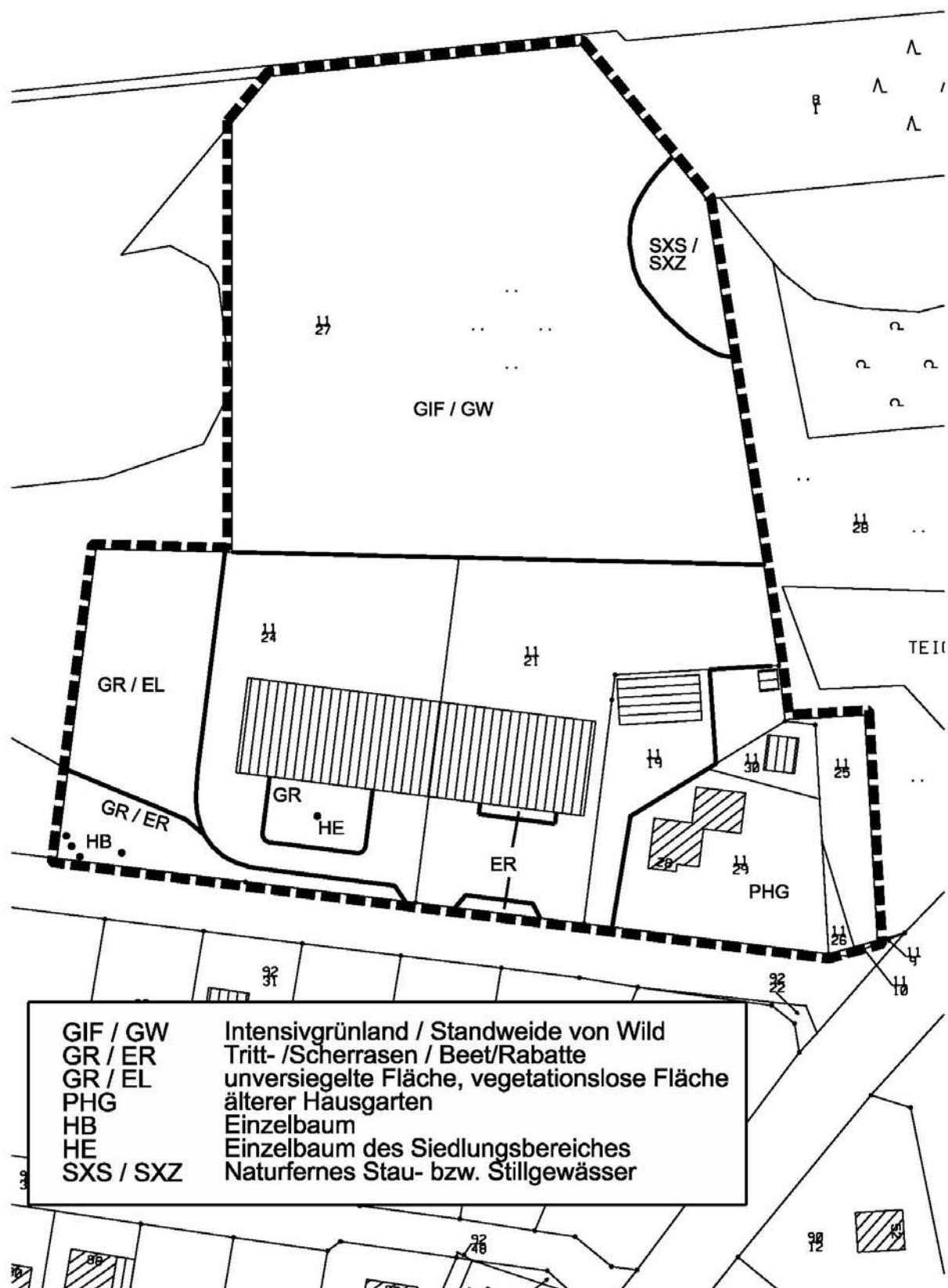
Pflanzen/Biotoptypen

Der Bestand an Biototypen innerhalb des Plangebietes entspricht im Wesentlichen seiner derzeitigen Nutzung. Als einzige natürliche Elemente mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt sind die Einzelbäume (HB, 2 Eichen, 1 Birke) im Südwesten des Plangebietes zu nennen, die Teil eines hier ausstreichenden Waldsaums sind. Die Waldränder im Norden, Westen und Osten liegen außerhalb des Plangebietes. Ein weiteres Grünelement höherer Bedeutung innerhalb des Geltungsbereiches ist der Garten im Bereich der Wohn- und Bürogebäude mit Einzelbäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Beeten (PHG, Wertstufe II).

Daneben gibt es der Halle vorgelagerte Scherrasenflächen (GR), Flächen, auf denen temporär Materialien gelagert werden (GR/EL) und die große, durch intensive Wildbeweidung genutzte Grünlandfläche (GIF/GW) im Norden des Plangebietes. Am nordöstlichen Rand der Grünlandfläche reichen eine Wildtränke sowie ein vorgelagertes Versickerungsbecken (SXS) in das Plangebiet hinein, die durch Gräser begrünt sind. Diese haben eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) für das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Die vorgefundenen Biototypen stellen die nachfolgende Tabelle und die Abbildung dar.

Kürzel	Biototyp nach v. DRACHENFELS (2004)	Wertstufen*	Flächen- größe (m²)
GIF / GW	Intensivgrünland / Standweide von Wild	II	10.393
GR	Tritt-/Scherrasen	I	1.445
GR/EL	Scherrasen, Lagerfläche	I	1.484
PHG	älterer Hausgarten	II	2.233
HB	Einzelbaum	-	0
HE	Einzelbaum des Siedlungsbereiches	-	0
SXS	Naturfernes Staugewässer (Wildtränke, Versickerungsbecken)	I/II	1.250
X	Versiegelte Flächen, Gebäude	I	7.841
Summe			24.646
*Wertstufen n. BIERHALS et. al (NLWKN 2004): I= von geringer Bedeutung (intensiv genutzte, artenarme Biototypen), II= von allgemeiner bis geringer Bedeutung, III= von allgemeiner Bedeutung, IV= von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, V= von besonderer Bedeutung (gute Ausprägungen naturnaher und halbnatürlicher Biototypen)			



Darstellung der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Tiere

Die Biotopausstattung und die derzeitige Nutzung des Plangebietes deuten darauf hin, dass es sich nicht um einen wertvollen Lebensraum für Tiere handelt. Es ist anzunehmen, dass der Baumbestand innerhalb der Gartenfläche des Wohnhauses Teillebensraum von Singvögeln und Heckenbrütern ist. Ebenso sind die Altbäume im Südwesten als Teil des Waldrandes von Bedeutung für die Avifauna. Als Elemente von hoher Bedeutung sind die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldränder anzusehen, die als Nahrungsraum für Brut- und Greifvögel zu beurteilen sind. Diese werden ebenso die Grünfläche als Nahrungsraum annehmen.

Ferner ist zu vermuten, dass die Waldränder (außerhalb des Plangebietes) Teil eines Jagdhabitats von Fledermäusen sind, welches sich nach Norden und Süden entlang des Örtzetales erstreckt.

Vorbelastungen für die genannten Artengruppen bestehen derzeit in der zunehmenden Versiegelung offener Bodenoberflächen durch die Lagerung von Baumaterialien und Schüttgütern im Bereich der westlichen und nördlichen Grünlandfläche.

Insgesamt haben der Hausgarten und die Grünlandfläche eine allgemeine Bedeutung für die Avifauna und Fledermäuse³, die Altbäume jedoch eine hohe Bedeutung als Teillebensraum.

Bewertung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglicht im Wesentlichen die Umwandlung und Überbauung des Grünlandes und die das Hallengebäude umgebenden Scherrasenflächen. Es entsteht ein Verlust von Biotoptypen mit allgemeiner bis geringer Bedeutung auf einer Fläche von 10.575 m², der auszugleichen ist.

Für die Avifauna und Fledermäuse erlangt die Grünlandfläche ihre allgemeine Bedeutung hauptsächlich in Zusammenhang mit den umgebenden Waldkanten. Da die Waldflächen von der Planung nicht tangiert werden und zudem ein 25 m breiter Abstand der Baugrenze zum Wald festgesetzt wird, werden die Waldkanten als Jagdraum für Fledermäuse sowie als Teillebensraum von Vögeln nicht beeinträchtigt.

Der Verlust der im südlichen Abschnitt vorhandenen Altbäume wird durch die Festsetzung zum Erhalt vermieden. Dadurch kann ihre Funktion als Teillebensraum und Trittsteinbiotop innerhalb der zukünftig stark versiegelten Fläche erhalten werden.

3.3 Schutzgut Boden

Die oberflächennahen Bodenschichten sind gemäß ihrer Genese aus eiszeitlichen und nacheiszeitlichen fluviatilen und glazifluviatilen Sedimenten aufgebaut. Im Plangebiet stehen Geschiebedecksande mit Sandunterlagerungen an, die in Richtung Osten (Örtzetal) auch Stauwassereinflüsse aufweisen. An trockeneren Standorten entwickelten sich hieraus Braunerde-Podsole, die an feuchteren Standorten Vernässungsmerkmale (Gley-Podsole) aufweisen.

³ Alle Fledermausarten Deutschlands sind in Anhang IV der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführt und gehören zu den streng zu schützenden Arten von gemeinschaftlichem Interesse sowie nach § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. In der Roten Liste Niedersachsens sind derzeit ebenfalls alle heimischen Arten mit Gefährdungskategorien versehen. Alle europäischen Vogelarten sind in der europäischen Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) erfasst und gehören nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den besonders geschützten Arten. Sowohl für die streng geschützten Fledermäuse als auch für die besonders geschützten Vogelarten gelten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rand des Siedlungsraumes und seiner derzeitigen Nutzung besteht im Süden eine große Vorbelastung des Bodens durch Versiegelung (Wohnhäuser, Hallen, befestigte Wege, Stell- und Lagerplätze). Der nördliche Teil des Plangebietes wird dagegen vorwiegend als Grünland bzw. Weide für die Wildhaltung genutzt. In einer Übergangszone zwischen beiden Bereichen sind temporäre Lagerflächen von Schüttgütern und Stellplätze von landwirtschaftlichen Maschinen vorzufinden.

Das Vorkommen von seltenen und naturnahen Böden innerhalb des Plangebietes ist auszuschließen, kulturhistorisch wertvolle Böden oder aus geowissenschaftlicher Sicht schutzwürdige Böden kommen nicht vor. Insgesamt sind die versiegelten Böden innerhalb des Plangebietes von geringer Bedeutung (Wertstufe II/I) und die bisher unversiegelten Böden von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt (Wertstufe III).

Bewertung

Im südlich gelegenen Mischgebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan eine überbaubare Fläche (GRZ) von 0,6 mit Überschreitung von max. 0,7 festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht eine zusätzliche Überbauung von 1.261 m² zu dem bereits vorhandenen versiegelten Anteil der Fläche.

Durch die Festsetzung eines Überbauungsgrades (GRZ) von 0,8 im Gewerbegebiet wird dagegen ein weiterer Eingriff in den Bodenhaushalt auf einer zusätzlichen Fläche von 10.575 m² ermöglicht. Dieser Eingriff ist als erheblich zu beurteilen, da er zu einem vollständigen Funktionsverlust des Bodens als Pflanzenstandort, Wasserspeicher, Lebensraum für Mikroorganismen und Bodentiere sowie für den Gasaustausch führt. Insgesamt resultiert hieraus eine Abwertung für das Schutzgut Boden auf die Wertstufe I/II (geringe Bedeutung), die gemäß der Methodik in der Hälfte der beanspruchten Flächengröße auszugleichen ist.

3.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasser leitenden Schichten bestehen aus Fluss-, Hang- und Schwemmlagerungen, so dass die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine stark variabel ist, im Wesentlichen aber als Grundwasser-Geringleiter eingestuft wird. Allgemein besteht ein mittleres Schutzz Potenzial der Grundwasserüberdeckung. Die Grundwasserneubildungsrate liegt zwischen 151 und 200 mm/a.

Der derzeit bereits bestehende hohe Versiegelungsgrad innerhalb des zukünftigen Mischgebietes führt nicht zu erheblichen Einschränkungen der Grundwasserneubildung, da das hier anfallende Niederschlagswasser dem im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Versickerungsbecken⁴ zugeführt wird. Dieses steht über einen Zwischendamm mit einem vorhandenen Gewässer in Verbindung, das als Wildtränke genutzt wird.

Da somit der größte Teil des im Plangebiet anfallenden Regenwassers der Grundwasserneubildung zugute kommt, ist hier von einer allgemeinen Bedeutung des Plangebietes für den Grundwasserhaushalt auszugehen (Wertstufe III).

Innerhalb des Plangebietes gibt es keine natürlichen Still- oder Fließgewässer. Die Örtze ist das nächstgelegene Fließgewässer. Sie fließt in einer Entfernung von ca. 150 m in östlicher Richtung vom Plangebiet. Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Örtze (Umweltkarten, NDS. MINISTERIUM FÜR UMWELT UND KLIMASCHUTZ, Stand 30.06.2010).

⁴ Oberflächenentwässerung auf dem Grundstück Poitzen 28 gemäß Wasserbehördlicher Erlaubnis gemäß § 10 Nds. Wasser-gesetz (NWG) vom 19.12.2006

Bewertung

Die Umsetzung der Planung führt zu weiterer Versiegelung bisher noch offener Bodenoberflächen. Das hierdurch anfallende Oberflächenwasser wird ebenfalls der vorhandenen Versickerungsanlage zugeführt, welche in ihrem Umfang neu dimensioniert und angepasst werden wird. Die Anpassung wird in Form einer Erweiterung des vorhandenen Versickerungsbeckens entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze erfolgen. Auf diese Weise entstehen keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser.

3.5 Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Poitzen. Nach Süden und Osten schließt sich lockere Wohnbebauung an. Nach Norden, Osten und Nordwesten wird das Plangebiet von größeren, zusammenhängenden Waldflächen eingerahmt. Das Plangebiet liegt somit klimatisch in der Übergangszone zwischen Frischluftentstehungsgebiet und mäßig durch Erwärmung und verminderter Luftzirkulation geprägter Wohnbebauung.

Klimatische und lufthygienische Vorbelastungen bestehen durch den hohen Versiegelungsgrad im südlichen Teil des Plangebietes. Aufgrund der Nähe zu den Waldflächen ist jedoch ein stetiger Luftaustausch und Ausgleich gegeben. Das Verkehrsaufkommen zu und von dem dort ansässigen Betrieb ist als zu vernachlässigen zu betrachten. Insgesamt ist die klimatische und lufthygienische Situation im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung (Wertstufe III).

Bewertung

Lokalklimatische oder lufthygienische Beeinträchtigungen durch die Planung sind durch die Erhöhung des zulässigen Versiegelungsgrades innerhalb des zukünftigen Gewerbegebietes zu erwarten. Es ist allerdings anzunehmen, dass die großen Waldgebiete als Frischluftproduzenten für einen Ausgleich sorgen. Ein höheres Verkehrsaufkommen im Bereich des Gewerbegebietes und der Zufahrtsstraße ist nicht anzunehmen, da keine weiteren Betriebe angesiedelt werden sollen, sondern Erweiterungspotenzial des vorhandenen Betriebes geschaffen wird und es sich dabei nicht um Einzelhandel u. ä. handelt.

Unter Beachtung der das Plangebiet umgebenden großflächigen Wälder im Verhältnis zur geplanten Versiegelung innerhalb des Gewerbegebietes ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen (Wertstufe III).

3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Während sich der Altdorfbereich von Poitzen östlich der Örtze befindet, liegt das Plangebiet im westlichen Teil von Poitzen, das von lockerer Einfamilienhausbebauung beidseits der L 240 geprägt wird. Die vorhandenen Gebäude und vor allem das langgestreckte Hallengebäude innerhalb des Plangebietes sind für diesen Teil der Ortschaft Poitzen untypisch. Seine Fernwirkung ist allerdings begrenzt, da sich im Norden, Nordosten und Westen große Waldflächen sowie an der Straße und an der östlichen Plangebietsgrenze ältere Einzelbäume befinden. Auch südlich der Straße zum Plangebiet, auf den bisher unbebauten Grundstücken sind bereits Laubgehölze aufgelaufen, die die Sicht auf das Plangebiet bei der Durchfahrt der Ortschaft verstellen.

Die Einzelbäume sind neben den Kulissen bildenden Waldflächen (außerhalb des Plangebietes) die einzigen belebenden Landschaftselemente innerhalb des Plangebietes. Vielmehr wird es von gewerblich genutzten Gebäuden/Hallen, Lagerflächen sowie dem wiesenartigen, teils stark abgegrastem Wildgehege dominiert. Dieser Ortsbildbereich hat deshalb nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Wertstufe III).

Bewertung

Die vorgesehene zusätzliche Bebauung im Norden des Plangebietes passt sich der vorhandenen Struktur im Süden des Plangebietes an und fügt weitere gewerbliche, nicht Orts typische Bebauung hinzu. Hierdurch kommt es zu einer weiteren Reduzierung des ohnehin geringen Anteils natürlich wirkender Biotoptypen. Da der nördliche Teil des Plangebietes durch das in Ost-West ausgerichtete Hallengebäude und durch den im Norden, Osten und Westen angrenzenden Wald nicht einsehbar ist, führt die Planung zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes (Wertstufe III → Wertstufe III).

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Angaben zum Vorkommen von Kultur- oder sonstigen Sachgütern innerhalb des Plangebietes vor.

3.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wirkungsgefüge bzw. deren gegenseitige Beeinflussung zu betrachten. Auf diese Weise können sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkannt und bewertet werden.

Die geplante Versiegelung wird Auswirkungen auf die Lebensraumfunktionen für Pflanzen/Tiere und auf die Bodenfunktionen haben. Diesen erheblichen Auswirkungen wird bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (Eingriffsbilanzierung) Rechnung getragen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verändernde Wechselwirkungen ist jedoch nicht zu erwarten.

3.9 Eingriffsbilanzierung

Um die Umwelt schützenden Belange nach § 1a BauGB in angemessener Weise zu berücksichtigen, sind die Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG anzuwenden.

Die folgende Eingriffsbilanzierung stellt den Ausgangszustand den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 gegenüber und quantifiziert die voraussichtlichen Eingriffe für die einzelnen Schutzgüter. Auf dieser Basis werden dann die geplanten Ausgleichsmaßnahmen beschrieben und bewertet.

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigung (Wertstufe vorher → nachher)	Eingriffs- fläche (m²)	Kompensation	Flächen- bedarf (m²)
Pflanzen/ Tiere	Verlust von Biotoptypen mit allg. Bedeutung (WST II → WST I)	10.575	Kompensationsverhältnis 1 : 1	10.575
Boden	Versiegelung offener Bodenober- flächen (WST III → WST II/I)	10.575	Kompensationsverhältnis 1 : 0,5	5.288
Wasser	keine	-	keine	-
Klima/ Luft	keine	-	keine	-
Land- schafts-/ Ortsbild	keine	-	keine	-
Summe Kompensationsbedarf				15.863
Bewertungsskala für das Schutzgut Pflanzen und Tiere: Wertstufe V = von besonderer Bedeutung, Wertstufe IV = von besonderer bis allgemeiner Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II = von allgemeiner bis geringer Bedeutung, Wertstufe I = von geringer Bedeutung Bewertungsskala für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft: Wertstufe V/IV = von besonderer Bedeutung, Wertstufe III = von allgemeiner Bedeutung, Wertstufe II/I = von geringer Bedeutung				

Mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen/Tiere und Boden durch die Versiegelung von Offenbodenflächen, welche auszugleichen sind. Insgesamt entsteht ein Kompensationsbedarf für eine Fläche von 15.863 m² bei einfacher Aufwertung.

4 Entwicklungsprognosen

4.1 Entwicklung der Umwelt bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind einerseits die in Kapitel 3 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, die über Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Andererseits kommt die Planung den wachsenden Bedürfnissen des ortsansässigen Betriebes nach. Mit der Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen können die Ortsbild prägenden Altbäume in Straßennähe erhalten werden.

4.2 Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Planaufstellung würden die bestehenden Gebäude dem Bestandsschutz unterliegen. Bauliche Erweiterungen wären gem. §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Eine Nutzungserweiterung, wie sie die vorliegende Planung vorsieht, wäre voraussichtlich nicht möglich.

5 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Hieraus resultiert, dass Eingriffe, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren sind.

In der vorliegenden Planung ist diesen Grundsätzen durch die folgenden Maßnahmen Rechnung getragen worden:

- Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Sickerbecken zugeführt und kommt dem Grundwasserkreislauf zu gute.
- Mit der Erhaltung einiger weniger Altbäume innerhalb des Plangebietes werden die Auswirkungen auf das Ortsbild verringert.
- Der Versiegelungsgrad wird durch Festsetzung einer GRZ von 0,7 im MI minimiert.

Diese Maßnahmen wirken vermindern auf die mit der Planung verbundenen, umwelterheblichen Eingriffe; insbesondere die Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, so dass Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG hat der Verursacher eines Eingriffs den vom Eingriff betroffenen Raum so herzurichten, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zurückbleiben (Ausgleichsmaßnahmen). Sollte das nicht möglich sein, hat er die zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes an anderer Stelle des von dem Eingriff betroffenen Raumes in ähnlicher Art und Weise wiederherzustellen (Ersatzmaßnahmen).

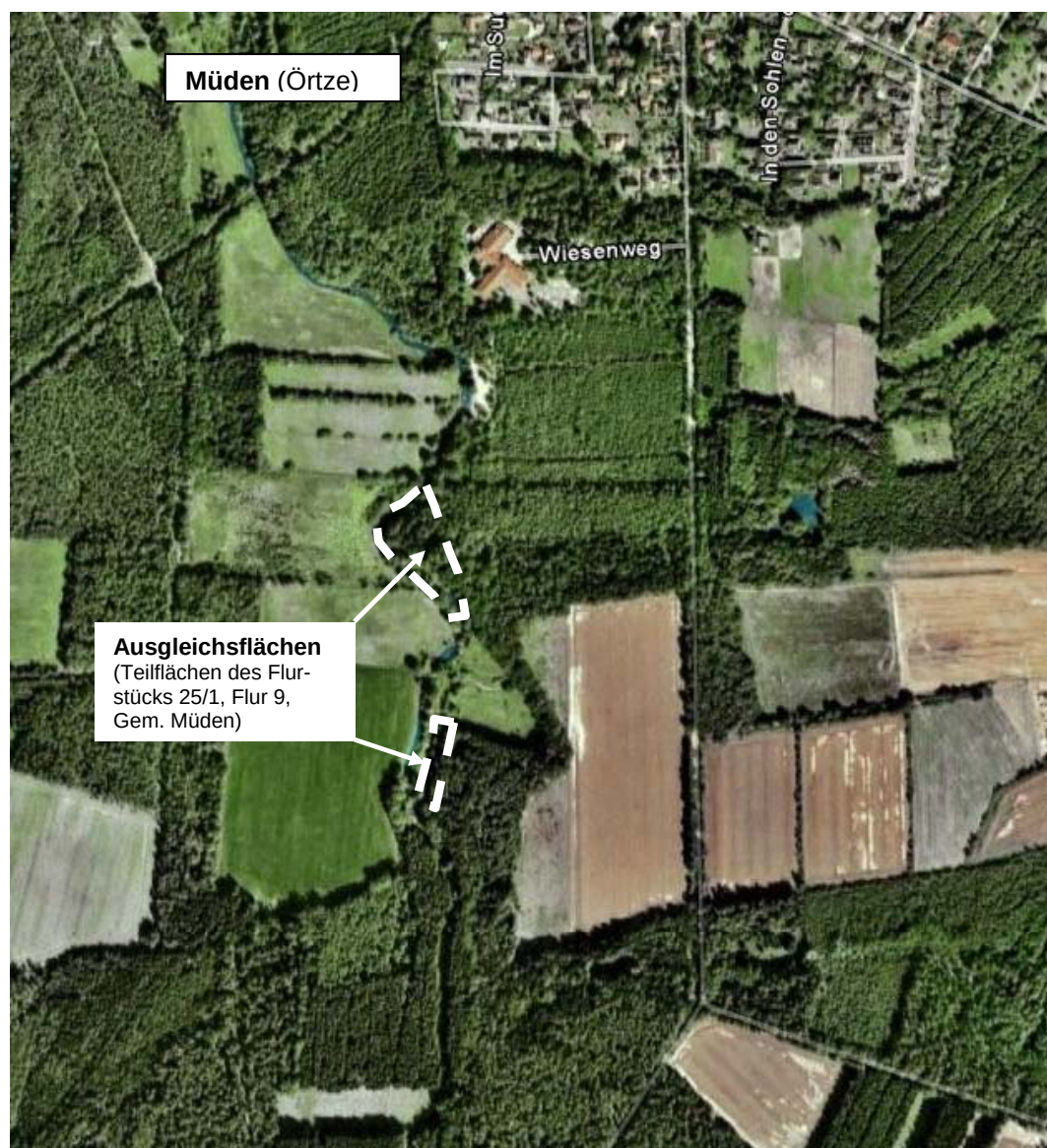
Nach der Eingriffsbilanzierung ist eine Aufwertung einer 15.863 m² großen Fläche um eine Wertstufe als Ausgleich der Auswirkungen durch Versiegelung erforderlich. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Umsetzung der folgenden Maßnahme, welche bereits mit dem Amt für Umwelt und ländlichen Raum des Landkreises Celle abgestimmt ist:

Auf zwei Teilflächen des Flurstücks 25/1 (Flur 9, Gem. Müden), die textlich als Teile des Geltungsbereiches festgesetzt werden, in den wird der vorhandene Fichtenbestand abgetrieben und ein Waldbestand entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation entwickelt. Dieses Ziel wird entweder durch die standortgerechte Pflanzung von Erle, Esche, Ulme und Eiche oder durch natürliche Sukzession erreicht.

Diese naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme dient gleichzeitig dem waldrechtlichen Ersatz eines ca. 0,05 ha großen Waldflächenverlustes, der im Rahmen der 1. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Faßberg entstand und bisher noch nicht ausgeglichen wurde.

Bezeichnung der Maßnahmenfläche/ Festsetzung	Biotoptyp vorher	Fläche (m²)	Biotoptyp nachher	Aufwertung	m² gesamt	Kompensation für Schutzgut
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes						
Flurstück 25/1, Flur 9, Gem. Müden	Fichtenbe- stand	7.932	Auwald der poten- ziell natürlichen Vegetation (pnV)	1:2	15.864	Pflanzen/Tiere, Boden/Wasser
Flächensumme externer Ausgleichsmaßnahmen					15.864	
Ausgleichsbedarf gemäß Eingriffsbilanzierung					15.863	
Differenz					1	

Mit der Umsetzung der Maßnahme wird eine Aufwertung der Fläche um zwei Wertstufen erreicht, so dass eine Flächengröße von 7.932 m² ausreichend ist, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden/Wasser vollständig auszugleichen.



Lage der Ausgleichsfläche

6 Prüfung von Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Der südliche Teil des Plangebietes wird bereits durch gemischte Nutzung (Wohnen, Büro, Gewerbe) geprägt. Ziel der Planung ist es, die Vergrößerung eines bestehenden gewerblichen Betriebes zu ermöglichen, so dass dieser den heutigen Ansprüchen gerecht werden kann.

Kleinräumig, d.h. innerhalb des Plangebietes, ergeben sich keine weiteren Entwicklungsvarianten.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG berücksichtigt und eine Bilanzierung auf der Grundlage der „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“ (Bierhals et. al: „Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 4/2004, S. 231-240, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) bzw. der „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ (Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten: „Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Heft 2/2002, S. 81-126, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie) durchgeführt.

7.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Verpflichtung zur Umweltüberwachung (Monitoring) geht auf das EU-Recht, Artikel 10 der Plan-UP-Richtlinie zurück und hat die Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Planung zum Ziel, um erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig festzustellen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Dabei liegt die Bestimmung der für die Überwachung relevanten Auswirkungen im planerischen Ermessen der Gemeinde.

Überbauungsgrad

Für die Einhaltung der festgesetzten Höchstgrenze der Überbauung ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle zuständig.

Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen

Für die Überwachung und Umsetzung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen ist die Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Celle zuständig.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ hat das Ziel, im Westen von Poitzen ein Mischgebiet sowie ein Gewerbegebiet zu entwickeln. Hierdurch wird einem ansässigen gewerblichen Betrieb die Möglichkeit der Erweiterung gegeben, so dass dieser den heutigen Ansprüchen gerecht werden kann.

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortschaft Poitzen und wird von der südlich verlaufenden Gemeindestraße erschlossen. Im Süden des Plangebietes befinden sich ein Wohngebäude, drei Nebengebäude, wovon eins als Bürogebäude genutzt wird und ein langgestrecktes, zu dem ansässigen Betrieb gehörigen Hallengebäude. Der nördliche Teil des Plangebietes ist eine kurzrasige, fast baumfreie Fläche, auf der Wild gehalten wird. Mit Ausnahme des Wohnhauses inklusive Ziergarten überwiegt der insgesamt gewerbliche Charakter der Nutzungen innerhalb des Plangebietes. Dieser wird nur durch die im Norden, Westen und Nordosten angrenzenden großen Waldflächen gemildert, die eine grüne Kulisse für das Plangebiet darstellen. Südlich der Erschließungsstraße grenzt ein Wohngebiet mit bisher wenigen Einfamilienhäusern an.

Da das Plangebiet entsprechend seiner derzeitigen Nutzung eine untergeordnete Bedeutung für die Wohnnutzung und die Naherholung hat und aufgrund der einzuhaltenden Waldabstände nur relativ wenig neues Bauland (für bauliche Anlagen) zur Verfügung gestellt wird, sind zusätzliche Immissionen durch erhöhte verkehrliche Belastungen nur in geringem Maß zu erwarten. Zudem dient die innerhalb des Mischgebietes bereits vorhandene Halle als Abschirmung zwischen Gewerbe im Norden und der Wohnbebauung südlich des Plangebietes. Insgesamt entstehen durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

Als Elemente mit höherer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind die Einzelbäume im Südwesten des Plangebietes und der Garten im Bereich der Wohn- und Bürogebäude mit Einzelbäumen, Sträuchern, Rasenflächen und Beeten zu nennen. Da die Einzelbäume zur Erhaltung festgesetzt werden und innerhalb des Mischgebietes keine Nutzungsänderungen zu erwarten sind, entstehen erhebliche Beeinträchtigungen ausschließlich für Biotoptypen von allgemeiner bis geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Ferner führt die Versiegelung zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden.

Für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus der Planung.

Nach der Eingriffsbilanzierung entsteht ein Kompensationsbedarf für eine einfache Aufwertung einer 15.863 m² großen Fläche. Der Ausgleich erfolgt durch den Umbau zweier Teilflächen des Flurstücks 25/1 (Flur 9, Gem. Müden) außerhalb des Plangebietes, die derzeit mit Fichten bestanden sind. Durch den Abtrieb der Fichten und der Anpflanzung standortgerechter Gehölze oder alternativ der natürlichen Sukzession werden die Flächen zu Auwäldern entwickelt. Die Umsetzung entspricht einer zweifachen Aufwertung, so dass 7.932 m² Fichtenwald ausreichend sind, um die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig auszugleichen.

Mit der Umsetzung dieser naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme ist gleichzeitig der waldrechtliche Ersatz eines ca. 0,05 ha großen Waldflächenverlustes aus der 1. Flächennutzungsplan-Änderung der Gemeinde Faßberg erbracht.

TEIL 3: VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss wurde vom Verwaltungsausschuss der Gemeinde Faßberg am 26.08.2010 gefasst und gemäß § 2 (1) BauGB am 20.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 20.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom 31.01.2011 bis einschließlich 04.03.2011 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.01.2011 gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 19.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Sie wurde gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom 30.05.2011 bis einschließlich 01.07.2011 durchgeführt. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.05.2011 gemäß § 4 (2) BauGB statt.

Der Rat der Gemeinde Faßberg hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB den Bebauungsplan Poitzen Nr. 7 „Allerbusch“ in seiner Sitzung am __.__.____ gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

.....
Bürgermeister

.....
Planverfasser/in