

PRÄAMBEL

Präambel und Ausfertigung des Bebauungsplanes (ohne örtliche Bauvorschriften)

Auf Grund des § 1 (3) und des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 30.07.2011 i.V.m. §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Neufassung vom 28.10.2006, jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Heyen diesen Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen:

Heyen, den

(gez. Zieseniß) (Siegel)
Bürgermeister

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

Für den beiliegenden Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" gelten außer den o.g. Rechtsgrundlagen
- die Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) i.d.F.v. 18.12.1990.

VERFAHRENSVERMERKE

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
E_BDA_001000241395_2012-07-04-13-47-33.zip
Maßstab 1:1000
Gemarkung Heyen Flur 6
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung



© 2012
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)
RD Hameln - Katasteramt Holzminden

Angaben und Präsentationen des amtlichen Vermessungswesens sind durch das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) sowie durch das Gesetz über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) gesetzlich geschützt.
Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen ist nur mit Erlaubnis der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde zulässig. Keiner Erlaubnis gem. § 5(3) NVerMG bedürfen:

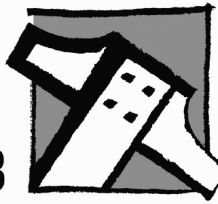
- die Verwertung von Angaben des amtlichen Vermessungswesens und von Standardpräsentationen für Aufgaben des Wirkungskreises der kommunalen Körperschaften
 - die öffentliche Wiedergabe von Angaben des Vermessungswesens und von Standardpräsentationen durch kommunale Körperschaften, soweit diese im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung eigene Informationen für Dritte bereitstellen.
- Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (L4-105/2012, Stand: 21.05.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei möglich. Holzminden, den

LGLN - RD Hameln, Katasteramt Holzminden

(gez. Meyer) (Siegel)
Vermessungsoberrat

Planverfasser

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von



PLANERWERKSTATT 3

Planungsbüro für Architektur, Stadtplanung und Dorferneuerung

Stephanusstraße 23 - 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 - Fax 0511/44 06 33
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

(Stempel) (gez. Scheuer)
Hannover Planverfasser

Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Heyen hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2(1) BauGB am 27.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Heyen hat in seiner Sitzung am 12.12.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung mit den nach Einschätzung der Gemeinde Heyen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 07.01.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung sowie die vorgenannten umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 21.01.2013 bis 21.02.2013 gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Gemeinde Heyen hat den Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" nach Prüfung aller Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10(1) BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Heyen, den (gez. Zieseniß)
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" durch die Gemeinde Heyen ist gem. § 10(3) BauGB am im Amtsblatt bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Heyen, den (gez. Zieseniß)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" ist die Verletzung von Vorschriften gem. § 214 i.V.m. § 215 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Heyen, den (gez. Zieseniß)
Bürgermeister

Ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern

Zur Behebung von Fehlern i.S. der §§ 214 und 215 BauGB ist ein ergänzendes Verfahren gem. § 214(4) BauGB durchgeführt worden.

Heyen, den (gez. Zieseniß)
Bürgermeister

Erneute Inkraftsetzung mit Rückwirkung

Nach Behebung von Fehlern i. S. der §§ 214 und 215 BauGB ist der Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" durch die Gemeinde Heyen am im Amtsblatt erneut bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" ist damit gem. § 214(4) BauGB am mit Rückwirkung erneut in Kraft gesetzt worden.

Heyen, den (gez. Zieseniß)
Bürgermeister

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Abschrift des Bebauungsplanes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" mit der Urschrift wird beglaubigt.

Heyen, den (Siegel) Bürgermeister
Im Auftrage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	03.12.2012

§ 1 Art der baulichen Nutzung

(1) Für die mit **GE (Gewerbegebiet)** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemein zulässig gem. § 8(2) BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(5) und (6) Nr.1 BauNVO von § 8(2) und 8(3) BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungstätigkeiten
- Einzelhandelsbetriebe in der Größenordnung auch unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche.

§ 2 Abweichende Bauweise

in den Baugebietsflächen, für die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt ist, sind unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände gem. NBauO Gebäudehöhen bis zu **100 m** zulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" Gemeinde Heyen dürfen in den mit GE festgesetzten Flächen gem. § 18 BauNVO (**Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen**) die als senkrecht Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der baulichen Anlagen mit der Oberkante der baulichen Anlage das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von **12,00 m** über der Bezugsebene **nicht überschreiten**. Dies gilt nicht für Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sowie untergeordnete Gebäudeteile mit jeweils bis zu max. 5 m höheren Bauhöhen.

(2) **Bezugsebene** i.S. des Absatz (1) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Baugrundstückes nächstgelegenen Erschließungsanlage in ihrem höchsten Punkt gemessen an der Straßengrenze des Grundstücks.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19(4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen **nicht überschritten** werden.

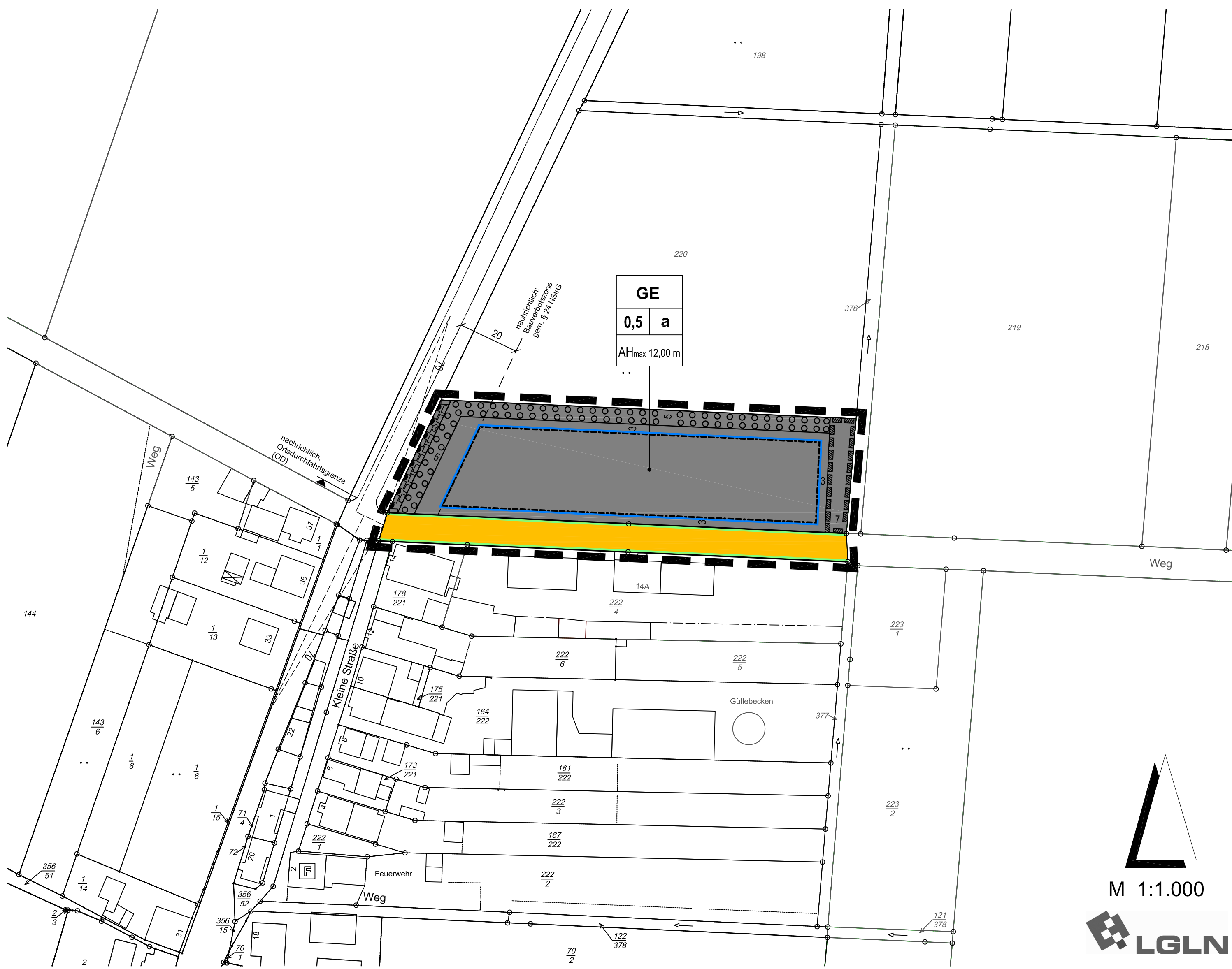
§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen (zugrundegelegte Immissionsorte s. schalltechnisches Gutachten) sind zum Schutz vor gewerblichen Lärmemissionen Regelungen zum max. zulässigen Lärmkontingenten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Emissionskontingente **L_{eq}** weder tags (6,00 - 22,00 Uhr) noch nachts (22,00 - 6,00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)		
Teilfläche	L _{eq} , tags	L _{eq} , nachts
GE	65	50

PLANZEICHNUNG

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	03.12.2012



§ 8 Zuordnung und Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die unter § 7 getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind als Einzelausgleich den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten privaten Baugrundstückflächen zugeordnet.

(2) Die vorgenannten Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vollzug eines erstmaligen Eingriffs durchzuführen. Sie müssen spätestens mit Beendigung eines entsprechenden Bauvorhabens (Baubehaltung bzw. endgültige Herstellung einer neuen oder geänderten Erschließungsanlage) oder in der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.

(3) Aus Gründen des Genressourcenschutzes ist bei allen o.g. Pflanzmaßnahmen nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des süd-niedersächsischen Berg- und Hügellandes zu pflanzen.

HINWEISE

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	03.12.2012

(1) Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen **Sichtfeldes** wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtsichernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs und Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandem nicht zulässig sind.

(2) Im Vollzug des B-Planes Nr. 063 "Gewerbegebiet Nord" ist zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überbauten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und getrosselt über einen längeren Zeitraum entweder in den Heyen-Graben am Ostrand des Plangebietes oder in den straßenbegleitenden Graben an der Esperder Straße abzugeben.

Die Einleitung von **Oberflächenwasser** von gewerblich genutzten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des LK Holzminden vor Baubeginn zu beantragen. Eine Einleitung in einen Straßenseitengraben bedarf der Zustimmung des Straßenbausträgers. Alternativ zur Ableitung in die angrenzenden Vorfluter könne die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken geprüft werden. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)

AH_{max} Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß)

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB

a abweichende Bauweise

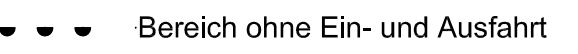


Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB

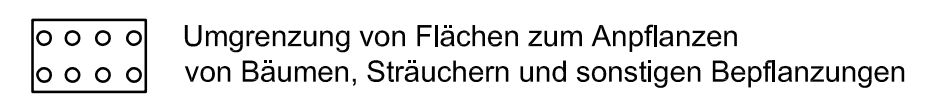


Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



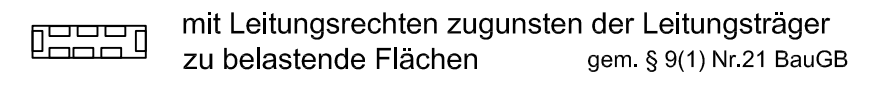
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB

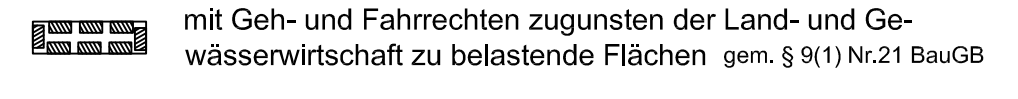


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen gem. § 9(1) Nr.21 BauGB



mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Land- und Gewässerwirtschaft zu belastende Flächen gem. § 9(1) Nr.21 BauGB



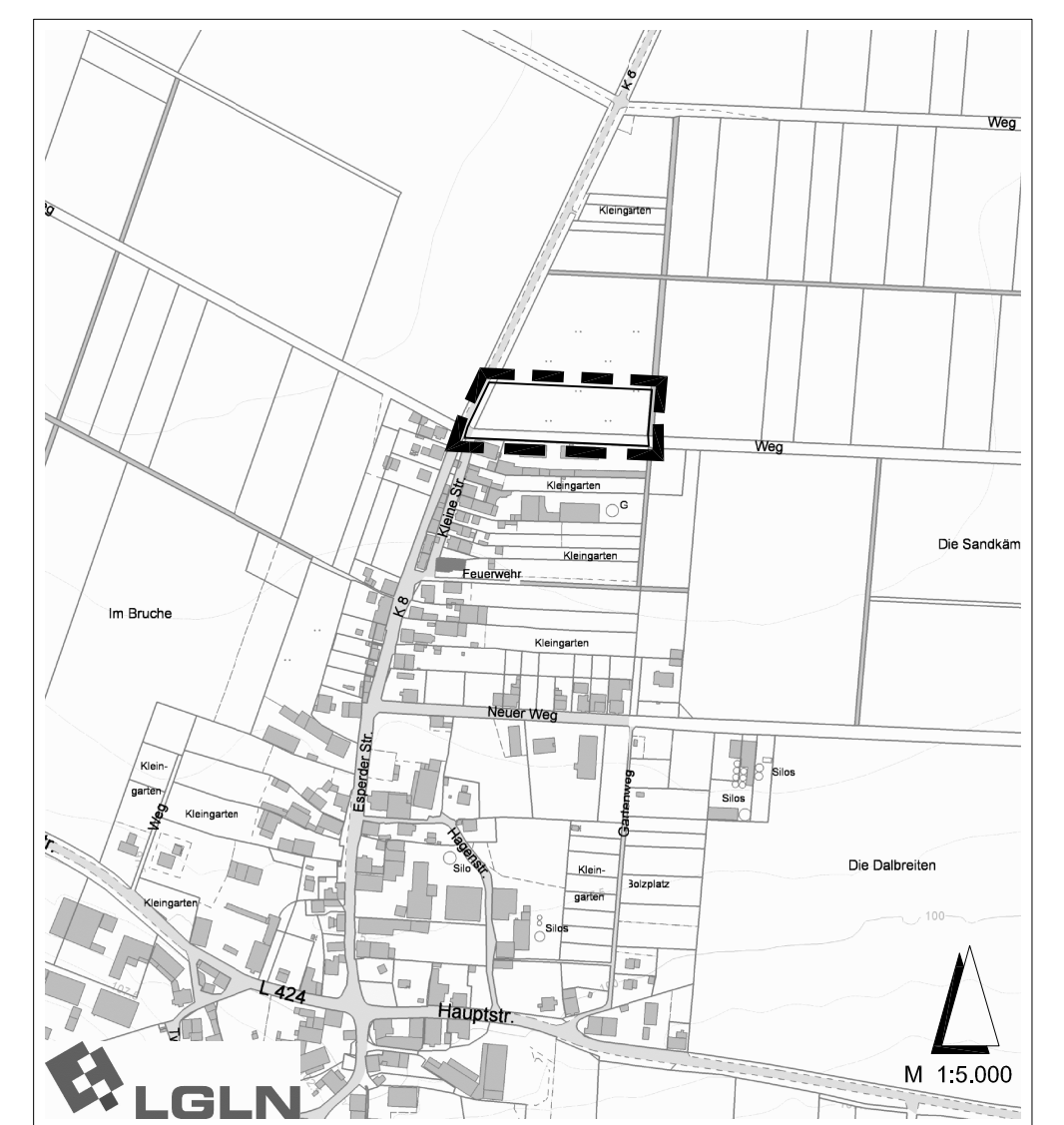
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 063 gem. § 9(7) BauGB

BEBAUUNGSPLAN NR. 063

"Gewerbegebiet Nord"

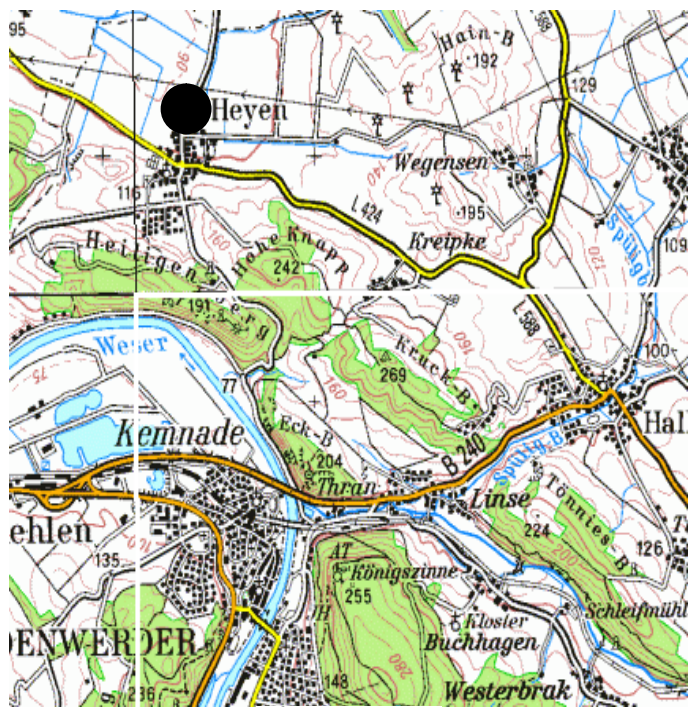
OT Heyen

SATZUNG



GEMEINDE HEYEN LANDKREIS HOLZMINDEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 063
„Gewerbegebiet Nord“
OT Heyen



Satzung

GEMEINDE HEYEN
LDKR. HOLZMINDEN

Die vorliegenden Unterlagen zum
vorliegenden SATZUNG umfassen:

6 Seiten Planzeichnung(en)
45 Seiten Begründung
2 Anhänge
1 Anlage CD

BEBAUUNGSPLAN NR. 063

„Gewerbegebiet Nord“

OT Heyen

Begründung

Verfahrensstand	SATZUNG 10(1)BauGB
Bearbeitungsstand	21.03.2013

**GEMEINDE HEYEN
LDKR. HOLZMINDEN**

Maßgebliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 30.07.2011
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.v. 23.01.1990
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) i.d.F.v. 18.12.1990

Gemeinde Heyen

BEBAUUNGSPLAN NR. 063

„Gewerbegebiet Nord“

OT Heyen

Begründung

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	21.03.2013

Auftraggeber:

Gemeinde Heyen
(LK Holzminden)

**Auftragnehmer
und Bearbeitung:**

Klaus Scheuer
Dipl.Ing. Städtebauassessor
Architekt SRL
PLANERWERKSTATT 3
Hannover

In Zusammenarbeit mit:

Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Langenhagen

PLANERWERKSTATT 3



Planungsbüro für Architektur,
Stadtplanung und Dorferneuerung

Stephanusstraße 23 · 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 · Fax 0511/44 06 93
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

Urheberschaft, Vervielfältigung und Nutzungsrechte

Die Gemeinde Heyen als Auftraggeberin darf die zur Aufstellung des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ erbrachten Leistungen für den Auftragszweck vervielfältigen, nutzen und veröffentlichen. Wesentliche Änderungen sind dabei grds. mit dem Urheber abzustimmen, bei Veröffentlichungen ist der Verfasser zu benennen.

Inhaltsübersicht

Teil A:	Bebauungsplan	1
1	Grundlagen	2
1.1	Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung	2
1.2	Anlass der Aufstellung des B-Planes Nr. 063	2
1.3	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4	Ziele der Raumordnung	3
1.5	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.6	Sonstige Planungsvorgaben	4
2	Bestand	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Verkehr	4
2.3	Bauliche Nutzungen	4
2.4	Technische Infrastruktur	5
2.5	Soziale Infrastruktur	10
2.6	Immissionen, Emissionen und Altlasten	10
2.7	Eigentumsverhältnisse	10
3	Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1	Festsetzungen	11
3.2	Hinweise	15
4	Städtebauliche Auswirkungen	15
4.1	Verkehrsentwicklung	15
4.2	Lärmentwicklung	16
5	Durchführung	18
5.1	Bodenordnung	18
5.2	Kosten und Finanzierung	18
6	Umweltbericht	19
6.1	Einleitung	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
6.3	Zusätzliche Angaben	28

Teil B:	Abwägungsübersicht	29
1	Abwägungsgebot	30
2	Abwägungsinhalte	30
2.1	Planungserfordernis	30
2.2	Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben	30
2.3	Berücksichtigung betroffener Belange	30
3	Gesamtabwägung	31
Teil D:	Beteiligungsverfahren	33
1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB	34
1.1	Angaben zum Verfahren	34
2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB	34
2.1	Angaben zum Verfahren	34
2.2	Übersicht vorgebrachter Äußerungen	34
3	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) i.V.m. § 4(2) BauGB	35
3.1	Angaben zum Verfahren	35
3.2	Übersicht vorgebrachter Stellungnahmen	35
	Verfahrensvermerke	37
	Anhang	39
	- Luftbild Plangebiet	
	- Eingriffsregelung, Gruppe Freiraumplanung Langenhagen September 2012	
	Anlagen (CD)	
	- Grundlagen	
	o Luftbild	
	o Fotos	
	- Begründung	
	- Fachbeiträge	
	o Eingriffsregelung	
	o Schalltechnische Untersuchung	
	- Planzeichnung(en) + Festsetzungen + Hinweise	
	- Titelblatt + Übersichtskarten	

Teil A:	Bebauungsplan
----------------	----------------------

- 1. Grundlagen**
- 2. Bestand**
- 3. Inhalt des Bebauungsplanes**
- 4. Städtebauliche Auswirkungen**
- 5. Durchführung**

1. Grundlagen

1.1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

Planungsrechtliche Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinden ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren das Baugesetzbuch BauGB i.d. Neufassung vom 30.07.2011. Aufgabe der gemeindlichen Bauleitplanung ist es dabei, alle raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen für den Bereich eines (Samt-)Gemeindegebietes zusammenzufassen und so vorzubereiten und zu leiten, dass dem Grundsatz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen wird. Dabei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Als Planinstrumente sieht das Baugesetzbuch (BauGB) neben überörtlichen Planungen und Fachplanungen den Flächennutzungsplan (F-Plan) als sog. vorbereitenden Bauleitplan sowie den Bebauungsplan (B-Plan) als sog. verbindlichen Bauleitplan vor. Die gemeindliche Bauleitplanung vollzieht sich demnach in zwei Stufen:

Der **Flächennutzungsplan** stellt gem. § 5 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte (Samt-)Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Dies betrifft z.B. Baugebiete und Bauflächen, Gemeinbedarfs-, Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen, überörtliche und örtliche Hauptverkehrsflächen, Grün-, Wald- und Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft u.a. Der Flächennutzungsplan ist Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen, für die Abstimmung unterschiedlicher Planungsträger und für Entscheidungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im sog. „Außenbereich“ gem. § 35 BauGB. In der Regel besteht der Flächennutzungsplan aus einer zeichnerischen Plandarstellung und evt. ergänzenden Teilplänen. Zu jedem Flächennutzungsplan gehört außerdem eine schriftliche Begründung, in der u.a. Ziele und Zwecke der Planung und die wichtigsten Auswirkungen der Planung erläutert und abgewogen werden.

Der **Bebauungsplan** schafft gem. § 9 BauGB die genaue planungsrechtliche Grundlage für die bauliche und sonstige Bodennutzung gemeindlicher Teilgebiete; er regelt u.a. insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Verkehrs- und Erschließungsflächen. Der Bebauungsplan setzt rechtsverbindlich fest, wie die einzelnen Grundstücke genutzt und bebaut werden dürfen. In der Regel besteht der Bebauungsplan aus einer zeichnerischen Plandarstellung, die durch Textliche Festsetzungen ergänzt sein kann. Zu jedem Bebauungsplan gehört außerdem eine schriftliche Begründung, in der u.a. Ziele und Zwecke der Planung genannt, die wichtigsten Auswirkungen abgewogen und die zur Verwirklichung nötigen Maßnahmen dargestellt werden.

Der Beschluss einen Bauleitplan aufzustellen wird getroffen, wenn es nötig ist, die städtebauliche Entwicklung des (Samt-)Gemeindegebietes oder von Gemeindeteilen zu steuern. Dabei erfolgen gem. §§ 2 - 10 BauGB im Wesentlichen folgende Verfahrensschritte: Aufstellungsbeschluss durch die (Samt-)Gemeindevertretung, Erarbeitung eines Vorentwurfs und erste Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, Erarbeitung eines überarbeiteten Entwurfs, Auslegungsbeschluss und öffentliche Auslegung mit erneuter Gelegenheit für die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorbringen von Äußerungen und Stellungnahmen, Entscheidung und Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss, Genehmigungs- bzw. Anzeigeverfahren und Rechtskraft durch Bekanntmachung. Die einzelnen Arbeitsschritte werden ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

1.2 Anlass der Aufstellung des B-Planes Nr. 063

Die **Gemeinde Heyen** beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Heyen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleine Siedlungserweiterung zu schaffen. Anlass ist der Umzugs- und Neubauwunsch eines in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen örtlichen Kfz-Betriebes. Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist dafür die **Aufstellung eines B-Planes** erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Heyen hat demgem. in seiner Sitzung am 26.06.2012 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen.

1.3 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeine Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung sind die Planungserfordernisse

- Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage gem. § 30 BauGB für erstmalig baulich zu nutzende **Baugrundstücksflächen zur Sicherung von Gewerbeflächenbedarf**.

1.4 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Ziele, die zu übernehmen sind. Sie sind einer Abwägung nicht zugänglich. Aus dem Nds. Landesraumordnungsprogramm 1994 mit Änderung 2008 i.d. aktuellen Fassung v. 03.10.2012 sowie aus dem derzeit bereits in Überarbeitung befindlichen **Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 des LK Holzminden** lassen sich mit Blick auf die vorliegenden Planungsaufgabe u.a. folgende wichtigste, allgemeine großräumige Aussagen als Planungsvorgaben zusammenfassen:

- Stärkung der ortsansässigen Klein- und Mittelbetriebe sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Sicherung und Schaffung zukunftsorientierter wohnungs- und siedlungsnaher Arbeitsplatzstrukturen
- dauerhafter Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
- Sicherung und Stärkung der naturräumlichen und ökologischen Potenziale, der umwelt- und sozialverträglichen Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsamer Freiräume
- bedarfsgerechte Gestaltung und Entwicklung der Siedlungsstruktur
- Herstellung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen in einem System zentraler Orte mit arbeitsteiligen Funktionen (Ober-, Mittel- und Grundzentren)
- Funktionsstärkung der Grund- und Mittelzentren
- Förderung umwelt- und sozialverträglicher wirtschaftlicher Entwicklung
- Nutzung und Stärkung der vorhandenen regionalen Entwicklungspotenziale

Der OT Heyen gehört zur Gemeinde Heyen in der SG Bodenwerder-Polle. Gemeinde und OT Heyen besitzen formal keine zentralörtliche Funktion. Der vorliegende B-Plan führt demgemäß in einem behutsamen Schritt lediglich eine kleinräumige Arrondierung zum Abschluss der Siedlungsentwicklung nördlich des Ortskerns für den örtlichen gewerblichen Eigenbedarf durch.

Die Gemeinde Heyen ist sich bewusst, dass aufgrund des demographischen Wandels das Schwergewicht der örtlichen Siedlungspolitik zukünftig auf der Stärkung des Innenbereiches zu legen ist. In diesem Zusammenhang sei auf die Teilnahme der SG Bodenwerder-Polle am Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs“ verwiesen.

Aufgrund der sich verändernden modernen Betriebsanforderungen werden auch bisher in bestehenden „Dorfbieten“ (MD) planungsrechtlich untergebrachte, häufig räumlich beengte örtliche Handwerks- und Gewerbebetriebe jedoch zunehmend veranlasst, ihre Produktionsstätten in „Gewerbegebieten“ (GE) mit günstigeren Grundstücksflächen und Nutzungsmöglichkeiten anzusiedeln. Soweit es sich dabei um örtlich bereits ansässige Betriebe handelt, ist ein dementsprechendes Flächenangebot sinnvoll. Dies gilt umso mehr, wenn es sich - wie im vorliegenden Fall - lediglich um die kleinflächige Arrondierung für eine beidseitige Bebauung an einem/r bereits bestehenden Erschließungsweg/-straße handelt.

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die seit 01.01.2010 neu gegründete SG Bodenwerder-Polle liegen die wirksamen Flächennutzungspläne der ehem. SG Polle und der SG Bodenwerder vor. Der zutreffende F-Plan der ehem. SG Bodenwerder stellt in dem betroffenen Teilbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8(2) BauGB gerecht werden zu können, ist für das o.g. Planungsziel demgem. auch eine Änderung des F-Planes erforderlich, die durch die **27. Änderung des F-Planes** im Parallelverfahren erfolgt.

1.6 Sonstige Planungsvorgaben

Zur fachgerechten planungsrechtlichen Beurteilung der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung sind insges. folgende weitere wesentliche Ausgangs- und Grundlagen zu benennen:

- Umweltbericht mit Eingriffsregelung und faunistischer Inaugenscheinnahme Gruppe Freiraumplanung Langenhagen September 2012
- Schalltechnisches Gutachten, Ing. Büro Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 30.07.2012

Digitalfassungen der o.g. Fachbeiträge sind in der Anlage (CD) zur vorliegenden Begründung beigelegt. Alle o.g. Unterlagen können darüberhinaus bei der Gemeinde Heyen und der SG Bodenwerder-Polle in der jeweiligen analogen Komplettfassung nachgefragt werden.

2. Bestand

2.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Heyen liegt nordöstlich von Bodenwerder im Weserbergland zwischen Weseraue und Ithbörde. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des OT Heyen, es grenzt südlich an die vorhandene Ortslage.

2.2 Verkehr

2.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist für den **motorisierten Individualverkehr (MIV)** von Westen über die Esperder Straße (K 8) sowie eine vorhandene und bereits in Teilen ausgebaute Gemeindestraße erschlossen.

Zahlen zur Verkehrsbelastung (DTV) der Esperder Str. (K 8) am nördlichen Ortseingang Heyen liegen leider nicht vor. Nach Rücksprache mit dem LK Holzminden kann jedoch erfahrungsgemäß von einer Belastung von ca. 500 - 600 KfZ/24 h ausgegangen werden.

2.2.2 Fuß- und Radfahrverkehr

Für Fußgänger bestehen außer auf dem o.g. Straßenanschluss innerhalb der bebauten Ortslage alternierend kombinierte Geh- und Radwege auf der West- bzw. Ostseite der Esperder Str. (K 8).

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Anschluss an das Netz des **öffentlichen Personennahverkehrs** (Bus) ist mit den ca. 150 m entfernten Haltestellen an der Esperder Str. (K 8) gewährleistet.

2.2.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Die vorhandene Gemeindestraße am Südrand des Plangebietes dient auch als **landwirtschaftlicher Erschließungsweg** zum Anschluss an die östlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die vorliegende Planung sind diesbezüglich keine Behinderungen zu erwarten.

2.3 Bauliche Nutzungen

2.3.1 Bebauung innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist derzeit noch komplett unbebaut.

2.3.2 Bebauung außerhalb des Plangebietes

Die direkte Umgebung südlich der vorhandenen Gemeindestraße ist mit gewerblich genutzten Gebäuden (Werkstätten, Baustofflager etc.) sowie zugehörigen Grundstücksflächen einschl. betriebszugehörigem Wohn- und Büronutzungen bebaut.

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Versorgung

Die technische Infrastruktur der **Versorgung** ist in der Esperder Str. (K 8) und der betreffenden Gemeindestraße vorhanden (Wasser, Elt, Telekommunikation). Die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke können demgem. durch entsprechende Grundstücks-/ Hausanschlüsse an die vorhandenen Ortsnetze komplett angebunden werden.

Die **Fa. e-on Westfalen Weser** weist mit Schreiben vom 08.11.2012 auf Folgendes hin:

Im Bereich des B-Planes befänden sich gem. mitgelieferter Karte Niederspannungskabel. Es werde gebeten, diese Anlagen in den B-Plan aufzunehmen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Bei dem angesprochenen Niederspannungskabel handelt es sich um das vorhandene Stromversorgungskabel zum Pumpwerk. Es ist in der Planzeichnung bereits „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger“ planungsrechtlich gesichert (s. auch Pkt. 3.1.6 der Begründung).

Der Hinweis der e-on zur Aufnahme des vorhandenen Niederspannungskabels ist bereits berücksichtigt. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit dennoch zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Fa. e-on Westfalen Weser** weist mit Schreiben vom 08.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtungen müssten der Betriebsstelle wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhang der von der Fa. e-on bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne bestünde die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschlüge, Suchschlitze o.ä. festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürften Arbeiten in deren Nähe nur von hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen sei auszuschließen.
2. Aus Sicherheitsgründen sei vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Ggf. seien hierfür notwendige Maßnahmen (z.B. Querschlüge) nach Anweisung der Fa. e-on durchzuführen.
3. Sollten Änderungen an den vorhandenen Versorgungseinrichtungen notwendig sein, sei ein Ortstermin mit der Betriebsstelle erforderlich. Es werde gebeten, rechtzeitig einen Termin abzustimmen, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich sei. In diesem Fall seien die Kostentragungspflichten zu klären.

Eine Mit- bzw. Umverlegung sei vonseiten der e-on nicht geplant.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung.

Die Hinweise der e-on zu Bauausführung und Kostentragungspflichten werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **LK Holzminden - Brand- und Katastrophenschutz** - weist mit Schreiben vom 27.11.2012 und 18.02.2013 auf Folgendes hin:

Es werde darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung, die Objektversorgung und die Zuwegung den feuerwehrtechnischen Anforderungen nach dem Nds. Brandschutzgesetz entsprechen müssten. Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes bestünden, wenn die Löschwasserversorgung in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt sei, keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung können nur sichergestellt werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf (hier vermutlich 1.600 l/min) vorhanden ist
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löschzeit von 2 Std. zur Verfügung steht
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeneingangsdruck) abfällt.

Bzgl. der Bewegungsfreiheit für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten werden auf die Zuständigkeit der Gemeinde (abwehrender Brandschutz) ggf. i.V.m. dem Kreisbrandmeister verwiesen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Zur Löschwasserversorgung s. unten stehende Stellungnahme zum WVIW vom 12.11.2012.

Die Zuwegung zum geplanten Gewerbegebiet kann uneingeschränkt über die öffentliche Gemeindestraße am Südrand des Plangebietes in ausreichender Breite erfolgen.

Die Objektversorgung obliegt nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Prüfungen im Rahmen von Bauanträgen.

Die Hinweise des LK Holzminden - Brand- und Katastrophenschutz - zu Löschwasserversorgung, Objektversorgung und Zuwegung werden aufgenommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 14.11.2012 auf Folgendes hin:

Es sei vonseiten der Telekom festgestellt worden, dass die Fa. nicht mehr von allen Kommunen bei der Bauleitplanung beteiligt werde. Daher möchte die Telekom noch einmal allen Kommunen Argumente für eine weiterhin frühzeitige Beteiligung ihres Hauses darlegen. Sollte die Telekom in der Kommune nach wie vor bei der Abstimmung von Bauleitplänen beteiligt werden, so solle man dieses Schreiben als eine Argumentationshilfe betrachten, warum diese Beteiligung notwendig und weiterhin erforderlich sei. Um das Verständnis für dieses Anliegen deutlich zu machen, werden zuerst einige rechtliche Erläuterungen vorausgeschickt:

Das Eigentum am öffentlichen Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG sei auf die Telekom Deutschland GmbH übertragen worden. Damit trete die Telekom Deutschland GmbH mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle der Deutschen Telekom AG. Im Folge der Privatisierung werde die Telekom nicht mehr in allen Kommunen als „Trägerung öffentlicher Belange“ i.S. des § 4 BauGB anerkannt und somit oftmals nicht mehr an der Abstimmung der Bauleitplanung beteiligt. Diese Auffassung werde für falsch gehalten, denn auch bei der Aufstellung der Bauleitpläne seien die Belange des Telekommunikationswesens gem. § 1(6) Nr.8d BauGB zu berücksichtigen.

Ebenfalls werde eine Rechtspflicht zur Beteiligung der Telekom aus dem öffentlich-rechtlichen Schuldverhältnis aufgrund des Nutzungsrechtes aus § 68(1) i.V.m. § 69 TKG sowie aus der allgemeinen Rücksichtnahmepflicht gesehen. „Träger öffentlicher Belange“ müssten nicht zwangsläufig Behörden sein. Private Rechtsträger könnten dann Träger öffentlicher Belange sein, wenn ihnen aufgrund geltender Gesetze die Wahrnehmung öffentlicher Belange übertragen werde. Dies gelte auch für die Telekom aufgrund der ihr gesetzlich auferlegten Universaldienstleistungsverpflichtung (UDV) (Art.87 f GG, § 78 TKG).

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die rechtlichen Erläuterungen werden nach hiesiger Rechtsauffassung geteilt. Die Telekom Deutschland GmbH bleibt im Verteiler der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Gemeinde Heyen bestehen.

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH zur Beteiligung bei der Bauleitplanung werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 14.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Die Telekom Deutschland GmbH - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68(1) TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Dazu gehöre auch die Bearbeitung der Bauleitplanung in dem für die Gemeinde Heyen zuständigen Ressort „Produktion Technische Infrastruktur 13 (PTI 13) der Technischen Infrastruktur Niederlassung Nordwest (TI NL Nordwest). Die Vorgänge zur Bauleitplanung seien bitte an folgende Anschrift zu senden: Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL Nordwest PTI 13, Dahlweg 100, 48153 Münster (im Folgenden zuständige Ansprechpartner und e-mail Adressen).

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung.

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH zum aktuellen Zuständigkeitsbereich und Ansprechpartner werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 14.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Die Telekom prüfe derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinein in Baugebieten. Dabei könnten verschiedene technische Lösungen wie der Einsatz von Kupfer- und/oder Glasfaserkabeln und/oder Funk zum Einsatz kommen. Auch würden unterschiedliche Bauweisen wie oberirdische und/oder unterirdische Verlegung für die Erstellung des Telekommunikationsnetzes realisiert. Ziel sei dabei immer die ökonomisch sinnvolle und für den Kunde bestmögliche Versorgung.

Dies habe allerdings nicht automatisch zur Folge, dass in allen Gebieten eine Breitbandversorgung hergestellt werde. Je nach Ausgang der Prüfung werde die Telekom eine Ausbauscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behielte sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau der Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter, auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG (UDV) werde aber in jedem Fall sichergestellt. Im Übrigen würden im Rahmen des Projektes „Mehr Breitband für Deutschland“ Lösungen für einen Breitbandanschluss angeboten. Speziell für neue Wohnbau- und Gewerbegebiete gäbe es die Möglichkeit, den Breitbandausbau über innovative und hochbitratige Breitbandlösungen zu realisieren.

Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung z.B. eines Neubaugebietes mit telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich sei. Dies könne bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolge.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung.

Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH zum Ausbau von Neubaugebieten werden zur Kenntnis genommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 14.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sei es notwendig, der

Deutschen Telekom Technik GmbH Beginn und Ablauf von Maßnahmen so früh wie möglich, je nach Umfang, mind. 4-6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung.

Der Hinweis der Telekom Deutschland GmbH zur rechtzeitigen Anzeige von Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Die **Telekom Deutschland GmbH** weist mit Schreiben vom 14.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Bzgl. möglicher Beeinträchtigungen bestehender Richtfunkverbindungen sollte die Ericsson Services GmbH unter eine angegebenen Anschrift mit beteiligt werden. Von der Ericsson Services GmbH würden sämtliche Aufgaben des Richtfunktrassenschutzes im Rahmen der Bauleitplanung wahrgenommen. Beeinträchtigungen von Richtfunkverbindungen könnten bereits ab einer Gebäudehöhe von 5 Metern verursacht werden.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung. Im Zuge der nachfolgenden Beteiligungsverfahren wird die Ericsson Services GmbH in den Verteiler mitaufgenommen.

Der Hinweis der Telekom Deutschland GmbH zu Richtfunkverbindungen wird zur Kenntnis genommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** weist mit Schreiben vom 12.11.2012 auf Folgendes hin:

Die technische Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist in der Kleinen Straße in Höhe der nach Osten abzweigenden Gemeindestraße vorhanden. Die geplanten Baugrundstücke könnten durch Erweiterung des Ortsnetzes komplett über die Gemeindestraße am Südrand des Plangebietes an die bestehende Trinkwasserleitung in der Kleinen Straße angebunden werden.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung.

Der Hinweis des WVIW zur Trinkwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** weist mit Schreiben vom 12.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz könne max. eine Wassermenge von 52 cbm/h bei 1,5 bar für Feuerlöschzwecke entnommen werden. Die Differenz zu der geforderten Löschwassermenge von 96 cbm/h sei entweder auf den Grundstücke vorzuhalten oder anderweitig sicherzustellen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Ortsbrandmeister weist darauf hin, dass zusätzlich zur Versorgung über die Trinkwasserleitung in einer Entfernung von ca. 270 m eine Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von 100 cbm und in einem Abstand von ca. 380 m eine zweite mit einer Kapazität von 150 cbm vorhanden sei. Nach Auskunft des Gemeindebrandmeisters reicht dieses zur Löschwasserversorgung auch eines Gewerbegebietes aus.

Der Hinweis des WVIW zur Löschwasserversorgung wird aufgenommen. Hinweis sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit ebenfalls zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

2.4.2 Entsorgung

Gleiches gilt für die **Entsorgung** über die vorhandenen SW- und RW-Kanalnetze im Trennsystem: Die vorhandenen Baugrundstücke östlich der Esperder Str. (K 8) / östlich Kleine Straße entwässern ihr Schmutzwasser über die vorgenannten Gemeindestraßen in eine entlang der Ostseite der Esperder Str. (K 8) durch das Plangebiet verlaufende **SW-Sammelleitung** des

WVIW einschl. Stromkabel der Fa. e-on Westfalen-Weser, ihr Oberflächenwasser innerorts nach Westen in einen vorhandenen **RW-Kanal**, der in Richtung Norden auf Höhe des Plangebietes als offenes Gewässer III. Ordnung straßenbegleitend weitergeführt wird. Das Baugrundstück Kleine Str. 14a südöstlich des Plangebietes in einen wegbegleitenden offenen Graben nach Osten.

Auch hier können die zur Neubebauung anstehenden Grundstücke durch entsprechende Grundstücks-/ Hausanschlüsse an die vorhandenen Ortsnetze angeschlossen werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den LK Holzminden.

Der **LK Holzminden - Wasser, Abfall und Bodenschutz** - weist mit Schreiben vom 27.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Soweit Oberflächenwasser gefasst über bestehende oder neue Entwässerungsanlagen abgeleitet werden sollte, sei für die Einleitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, LK Holzminden zu beantragen. Dabei sei nachzuweisen, dass durch geeignete Maßnahmen durch die neu versiegelten Flächen in der Spitze nicht mehr Wasser abgeleitet werde, als dass dieses heute der Fall sei.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung. Sie können zur Sicherung nachfolgender Genehmigungsverfahren als Hinweis auf die Planzeichnung mit aufgebracht werden.

s. auch Stellungnahme zum WVIW

Die Hinweise des WVIW zum Oberflächenwasser werden aufgenommen. Es wird ein zusätzlicher Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht, Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** weist mit Schreiben vom 12.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Das im westlichen Teil des Plangebietes liegende Baugrundstück können durch Herstellung eines Hausanschlusses direkt an die entlang der Ostseite der Esperder Straße verlaufende SW-Transportleitung angebunden werden. Die übrigen zur Neubebauung möglichen Grundstücksflächen könnten im Falle einer weiteren Bebauung durch Erweiterung des Ortsnetzes über die vorhandene Gemeindestraße am Südrand des Plangebietes an die SW-Kanalisation in der Kleinen Straße angeschlossen werden.

Sei für das Ableiten der Abwässer in den Kanalanschluss ein natürliches Gefälle nicht vorhanden oder bestünde Rückstaugefahr, so müsse eine Abwasserhebeanlage eingebaut werden. Sei damit zu rechnen, dass das aus der gewerblichen Nutzung anfallende Schmutzwasser nicht den Anforderungen gem. den Allgemeinen Entsorgungsbedingungen des WVIW entspreche, so seien geeignete Vorbehandlungsanlagen zu erstellen.

Die vorhandene SW-Leitung des WVIW entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches sei dauerhaft zu sichern. Es sei insbes. erforderlich, die Abstände für die Bepflanzungen einzuhalten: Bei Abständen unter 2,50 m seien Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung (z.B. Trennwände aus Stahl, beton oder wurzelfeste Kunststoffplatten etc.) erforderlich, wenn die Kanaltiefe nicht mehr als 2,00 m betrage.

Der/die zukünftige(n) Grundstückseigentümer räumt/en dem WVIW eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhaltes ein, wonach der WVIW berechtigt sei, in dem Grundstück eine Schmutzwasserleitung zu betreiben, zu unterhalten und zu belassen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen vorrangig einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung. Die entlang der Ostseite der Esperder Str. (K 8) verlaufende vorhandene SW-Kanalleitung einschl. zugehörigem Stromversorgungskabel zum Pumpwerk sind in einer Breite von 3 m als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger“ planungsrechtlich gesichert. Die o.g. zusätzlichen Erfordernisse angrenzender Bepflanzungen sind in § 6 der Textlichen Festsetzungen bereits angesprochen, können aber noch um die o.g. Abstandsangaben ergänzt werden.

Die Hinweise des WVIW zur Abwasserbeseitigung werden aufgenommen. Die Textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt, Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Der **WVIW** weist mit Schreiben vom 12.11.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Ein öffentlicher RW-Kanal zur Entwässerung des Plangebietes sei, entgegen den Ausführungen in der Begründung, weder vorhanden noch geplant. Bei dem angesprochenen RW-Kanal, der in Richtung Norden auf Höhe des Plangebietes als offener Graben straßenbegleitend weitergeführt werde, handele es sich um ein verrohrtes Gewässer III.Ordnung.

Das im Bereich der Neubaugrundstücke anfallende Regenwasser/ Drainagewasser sei entweder in den Heyen-Graben am Ostrand des Plangebietes oder in den straßenbegleitenden Graben an der Esperder Straße einzuleiten. Die Einleitung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen in ein Gewässer bedürfe einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese sei bei der Unteren Wasserbehörde des LK Holzminden vor Baubeginn zu beantragen. Eine Einleitung in einen Straßenseitengraben bedürfe der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Alternativ zur Ableitung in die angrenzenden Vorfluter könne die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken geprüft werden.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die Hinweise dienen einer sachgerechten Durchführung und Umsetzung der Planung. Sie können zur Sicherung nachfolgender Genehmigungsverfahren als Hinweis auf die Planzeichnung mit aufgebracht werden.

Die Hinweise des WVIW zum Oberflächenwasser werden aufgenommen. Es wird ein zusätzlicher Hinweis auf die Planzeichnung aufgebracht, Hinweise sowie Prüfung und Abwägung sind hiermit zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

2.5 Soziale Infrastruktur

2.5.1 Öffentliche Einrichtungen

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im **öffentlichen Bereich** sind gem. der geringen Ortsgröße im Heyenser Dorfkern nur begrenzt vorhanden, Auswirkungen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der damit kaum zu erwartenden Veränderung der Einwohnerschaft in ihrer Leistungsfähigkeit nicht zu erwarten.

2.5.2 Private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen

Zur Versorgung mit **privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen** dienen im Wesentliche die Möglichkeiten im benachbarten Grundzentrum Bodenwerder.

2.6 Immissionen, Emissionen und Altlasten

Nennenswerte **Immissionen** bzw. **Emissionen** sind im Plangebiet oder der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die südlich der Gemeindestraße gelegenen vorhandenen Werkstätten und Lagerplätze liegen im üblichen Rahmen von MD-Nutzungen. Probleme in der Nachbarschaft mit evt. Lärmimmissionen o.ä. sind nicht bekannt. Übermäßige Belastungen des neuen Plangebietes durch den weiterhin aufrechtzuerhaltenden landwirtschaftlichen Verkehr auf der Gemeindestraße sind auch aufgrund der gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten.

Über **Altlasten** im Plangebiet liegen nach Auskunft des LK Holzminden keine Erkenntnisse vor.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich nördlich der Gemeindestraße in Privatbesitz, die Straßenfläche im Eigentum der Gemeinde Heyen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Festsetzungen

3.1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ liegt innerhalb der Gemarkung Heyen, Flur 6. Er wird begrenzt

- im Norden mit parallelen Linie durch das Flurstück 220 in 37 m Abstand zur Nordgrenze der Gemeindestraße
- im Westen durch Teile der Ostgrenze der Esperoder Str. (K 8)
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 178/221 und 222/4 (Südgrenze der Gemeindestraße)
- im Osten durch Teile der Ostgrenze des Flurstückes 220 (Westgrenze des Flurstücks 376 Entwässerungsgraben).

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - RD Hameln, Katasteramt Holzminden** weist mit Schreiben vom 28.10.2012 auf Folgendes hin:

Bei den Verfahrensvermerken werde unter „Planunterlage“ noch „ALK“ als Kartengrundlage angegeben. Es werde gebeten, diese Bezeichnung redaktionell zu ändern und durch „Liegenschaftskarte“ zu ersetzen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient der redaktionell korrekt formulierten Bezeichnung der Kartengrundlage.

Der Hinweis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung zur Bezeichnung der Planunterlage wird aufgenommen. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend geändert, Hinweis sowie Prüfung und Abwägung werden zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung - RD Hameln, Katasteramt Holzminden** weist mit Schreiben vom 28.10.2012 desweiteren auf Folgendes hin:

Es werde gebeten, die Auftragsnummer und den Stand der Planunterlage redaktionell zu ändern, da vonseiten der Katasterverwaltung ursprünglich falsche Angaben gemacht worden seien. Die richtigen Angaben lauteten: (L4-105/2012, Stand: 21.05.2012).

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Der Hinweis dient der redaktionell korrekt formulierten Auftragsnummer und Stand der Kartengrundlage.

Der Hinweis des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung zur Auftragsnummer und Stand der Planunterlage wird aufgenommen. Die Verfahrensvermerke sind entsprechend geändert, Hinweis sowie Prüfung und Abwägung werden zusätzlich in die Begründung

3.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gem. den Darstellungen der parallelen 27. Änderung des F-Planes wird gem. § 1(3) BauNVO als **Art der baulichen Nutzung** innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt (s. Textliche Festsetzungen):

Allgemein zulässig gem. § 8(2) BauNVO sind dabei:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gem. § 1(6) Nr.1 BauNVO sind von § 8(2) und (3) BauNVO:

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe in der Größenordnung auch unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche.

Mit den o.g. Festsetzungen sollen die wesentlichen gewerblichen Nutzungen einschl. der Betriebsverlagerung der vorhandenen Anlagen ermöglicht werden. Die Möglichkeit für betriebliches Wohnen soll nur ausnahmsweise zulässig sein, um eine punktuelle Steuerung im Einzelfall durch eine gesonderte Einverständniserklärung der Gemeinde zu sichern. Dies bezieht sich im wesentlichen auf die Vermeidung möglicher Ansprüche an einschränkende Lärmschutzauflagen. Gleiches gilt für Anlagen zu kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken. Ähnliches gilt auch für Anlagen für sportliche Zwecke, deren ggf. erhöhtes Verkehrsaufkommen im Einzelfall steuerbar bleiben soll.

Der grds. Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten soll verhindern, dass an diesem speziellen Standort die Ansiedlung möglicher Nutzungen mit erhöhtem öffentlichen Ziel- und Quellverkehr vollzogen werden könnte. Der Ausschluss jeglicher Einzelhandelsbetriebe wie z.B. größerer Super- und Verbrauchermärkte soll zusätzlich die Schwächung der vorhandenen Angebote in den benachbarten Ortschaften und zusätzlichen Verkehr außerhalb der Ortschaften vermeiden.

Als **Maß der baulichen Nutzung** ist gem. § 16(3) BauNVO im gesamten Plangebiet ein gegenüber der gem. § 17 BauNVO max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,5 reduzierter Wert festgesetzt. Dieser Wert erlaubt ausreichend Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen im dörflichen Rahmen und vermeidet darüber hinaus erhöhte Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen. Im Interesse einer vereinfachten planungsrechtlichen Zulässigkeitsprüfung ist diese GRZ-Festsetzung als Gesamtwert sowohl der Hauptbauwerke als auch der nachgeordneten Nutzungen gem. § 19(4) Nr. 1. - 3. (Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) gefasst. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen dem. nicht noch zusätzlich um bis zu 50% überschritten werden.

Damit werden die Dichtewerte der bereits vorhandenen Bebauungen südlich der Gemeindestraße berücksichtigt und zukünftigen Neubebauungen ausreichend Raum gegeben. Ein aus siedlungsökologischen Gründen ausreichender unbebauter Grundstücksanteil bleibt damit dennoch ebenfalls gewährleistet. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist im gesamten Plangebiet verzichtet worden.

Dies gilt in den mit GE festgesetzten Flächen gleichermaßen auch für die Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze): Die bei gewerblichen Bauten kaum vorhersehbaren z.T. extrem unterschiedlichen Geschosshöhen (z.B. flache Produktionshallen, Silos, Hochregallager o.ä.) lassen eine Festsetzung der max. zulässigen Geschosshöhe wenig sinnvoll erscheinen. Im Interesse der Sicherung einer angemessenen Orts- und Landschaftsbildeinpassung am Übergang zur freien Landschaft ist es jedoch erforderlich, der Höhe der baulichen Anlagen (Gebäude, Transportbänder, Silos, dauerhaft hergerichtete Lagerplätze, Aufschüttungen etc.) dennoch einen Rahmen zu geben: Auf der Grundlage bereits in der Nachbarschaft vorhandener Anlagenhöhen sowie von Mindestanforderungen an die Anlagenhöhen neuer baulicher Gewerbeanlagen ist deshalb innerhalb der GE - Flächen gem. § 18 BauNVO das max. zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt. In der Nutzungsschablone der Planzeichnung ist demgem. die max. zulässige Anlagenhöhe (AHmax) von 12,00 m festgesetzt.

Dabei ist in den textlichen Festsetzungen unterschieden in die max. zulässigen Höchstmaße für Hauptgebäude sowie für gesondert benannte Ausnahmen für punktuell höhere Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenstrahler, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sowie untergeordnete Gebäudeteile. Ein ausreichend großer Spielraum für zukünftige gewerbliche Nutzungen ist mit dem vorgegeben Rahmen damit insges. gewährleistet.

3.1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Als **Bauweise** ist gem. § 22(2) BauNVO in den mit GE festgesetzten Flächen gem. § 22(4) BauNVO durchgängig „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt: Damit sind gem. heutigen gewerblichen Betriebsanforderungen in diesen Teilflächen Gebäudelängen auch über 50 m bis zu max. 100 m zulässig (s. Textliche Festsetzungen).

Bei der Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** kann auf die Festsetzung von Baulinien im vorliegenden Fall verzichtet werden. Die Baugrenzen sind großzügig festgesetzt,

um ausreichend Bewegungsspielraum bei den einzelnen Grundstücksbebauungen zu gewährleisten. Dabei berücksichtigt sind

- a) die gem. § 24 NStrG einzuhaltende Bauverbotszone von 20 m ab Fahrbahnkante entlang freier Strecken von klassifizierten Straßen (hier: Esperder Str. K 8) an der Westseite des Plangebietes
- b) ein für die jährliche Mahd sowie ca. fünfjährige Räumung (Aushub) erforderliche Freihaltung einer Zuwegung von Bebauung entlang der Westseite des vorhandenen Entwässerungsgrabens an der Ostgrenze des Plangebietes.

3.1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Das erstellte schalltechnische Gutachten hatte zu untersuchen, inwieweit die Belange gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch mögliche Zusatzbelastungen der vorhandenen Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 betroffen sind (s. hierzu auch Pkt. 2.6 Immissionen, Emissionen und Altlasten sowie Pkt. 4. 2 Lärmentwicklung und 6. Umweltbericht):

Aufgrund der Empfehlung des schalltechnische Gutachtens werden demgem. zum **Schutz von außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes gelegener Nutzungen vor gewerblichen Lärmemissionen** innerhalb des gesamten GE-Gebietes max. zulässige flächenbezogene Emissionskontingente festgesetzt:

Emmissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	LEK, tags (6.00 - 22.00 Uhr)	LEK, nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GE	65	50

Diese Werte entsprechen den üblichen Grenzwerten uneingeschränkter GE-Gebiete und sichern gleichzeitig die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Altbebauungen. Um die planungsrechtliche Festsetzung dieser flächenbezogenen Emissionskontingente auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelbauvorhaben handhabbar zu machen, sind die Formulierungsempfehlungen des Gutachtens für Ausnahmen und Anwendungen in den textlichen Festsetzungen zusätzlich übernommen.

3.1.5 Verkehrsflächen

Die planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung des vorliegenden Plangebietes erfolgt gem. § 9(1) Nr.11 BauGB mit folgenden Festsetzungen:

- **Straßenverkehrsflächen**

Teilflächen der Gemeindestraße zum Anschluss der geplanten neuen Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen:

Die Festsetzung der vorhandenen Gemeindestraße als örtliche Verkehrsfläche wird vorgenommen, um die Anforderungen des § 30(1) BauGB an einen sog. „qualifizierten“ B-Planes zu gewährleisten. Damit sind zukünftig allein die Festsetzungen des B-Planes planungsrechtlich maßgebend für die Beurteilung von Einzelbauvorhaben.

- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Zur Sicherung geordneter Verkehrsverhältnisse außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze (OD) ist mit Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt an der Ostseite der Esperder Str. (K 8) die Lage der zukünftigen neuen Grundstückerschließung nur von Süden über die vorhandene Gemeindestraße aus vorgegeben. Die OD-Begrenzung befindet sich auf der Westseite der Esperder Str. (K 8) in Höhe der Nordgrenze beider nach West und Ost abzweigenden Gemeindestraßen/ - Feldwege.

3.1.6 Mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die entlang der Ostseite der Esperder Str. (K 8) verlaufende vorhandene **SW-Kanalleitung** einschl. zugehörigem **Stromversorgungskabel** zum Pumpwerk ist in einer Breite von 3 m als „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Leitungsträger“ planungsrechtlich gesichert.

Gleiches gilt für den zur **Erschließung** der nördlich des Plangebietes verbleibenden **landwirtschaftlichen Flächen** sowie für die jährliche **Mahd** und ca. 5jährige **Räumung / Aushub** des **Grabens** zu sichernden Wegeflächen am östlichen Rand des B-Plangebietes: Hier sind entsprechende Geh- und Fahrrechte zugunsten der Land- und Gewässerwirtschaft festgesetzt.

3.1.7 Planungen, Nutzungsregelungen sowie Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aufgrund der Nachbarschaft zu offenen Landschafts- und Grünbereichen kommt der Sicherung einer ausreichenden Randeingrünung der zukünftig gewerblich genutzten Flächen besonders große Bedeutung zu.

- Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden nach § 9(1) Nr.25a BauGB am Nord- und Westrand des Plangebietes **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** festgesetzt. In dem 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine zweireihige Pflanzung mit Sträuchern (Pflanzabstand 1 m, die Reihen versetzt, zweimal verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Aufbau eines raumwirksamen Ortsrandes ist zusätzlich pro angefangene 100 qm ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm).
- (2) In den **nicht überbauten Grundstücksteilen** der Baugrundstücke werden zusätzlich **Pflanzflächen ohne örtliche Festlegung** gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB in einem Umfang von insges. 400 qm für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die jeweiligen Einzelanteile pro Grundstück werden anteilig gem. dem Verhältnis von Gesamtnettobauland zu einzelner Baugrundstücksgröße ermittelt:
Die Flächen sind vollflächig mit Sträuchern (zweimal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Aufbau einer raumwirksamen Pflanzkulisse ist zusätzlich pro angefangene 100 qm ein heimischer Laubbaum (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die entlang der Ostseite der Esperder Str. (K 8) innerhalb des Plangebietes liegende SW-Kanalleitung einschl. Elt-Leitung zum SW-Pumpwerk nördlich des Plangebietes ist von den o.g. Pflanzflächen ausgespart. Eine Eingrünung durch einfache Rasensaat ist erwünscht.

3.1.8 Flächenbilanz und städtebauliche Werte

Nettobauland		5.207 qm
Gewerbegebiet (GE)	5.207 qm	
Flächen zur baulichen Nutzung	4.016 qm	
Flächen zum Anpflanzen	789 qm	
Flächen mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten	402 qm	
Verkehrsflächen		1.359 qm
Wirtschaftsweg/ Gemeindestraße	1.359 qm	

Bruttobauland / B-Plangebiet

6.566 qm

3.2 Hinweise

3.2.1 Sichtflächen

Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zugrundegelegt sind die Schenkellängen zur Sicherung der Anfahrtsicht bei einer auf der K 8 im fraglichen Bereich auf 50 km/h zulässigen max. Fahrgeschwindigkeit.

Sichtflächen nach Straßenverkehrsrecht können nicht als direkte planungsrechtliche Festsetzungen i.S. von § 9 BauGB sondern lediglich mit Hinweis auf das vorgenannte Fachrecht als Bestimmungsfaktor für sonstige Festsetzungen des Bodenplanungsrechtes wie z.B. Baugrenzen etc. getroffen werden. Da die o.g. Sichtflächen im vorliegenden Fall aufgrund des breiten Straßenzuschnitts der K 8 einschl. östlichem Graben außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes liegen, können bzw. müssen - wie bereits oben erwähnt - keine direkten planungsrechtlichen Festsetzungen i.S. von § 9 BauGB getroffen werden.

Als zusätzlicher textlicher Hinweis ist folgender Text aufgenommen:

„Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen Sichtfeldes wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtbehindernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs und Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrändern nicht zulässig sind.“

3.2.1 Niederschlagswasser

Im Vollzug des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ ist zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überbauten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen längeren Zeitraum entweder in den Heyen-Graben am Ostrand des Plangebietes oder in den straßenbegleitenden Graben an der Esperder Straße abzugeben.

Die Einleitung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des LK Holzminden vor Baubeginn zu beantragen. Eine Einleitung in einen Straßenseitengraben bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Alternativ zur Ableitung in die angrenzenden Vorfluter könne die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken geprüft werden.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt

4. Städtebauliche Auswirkungen

Neben den Zielen und Zwecken des vorliegenden B-Planes sowie den Belangen des Umweltschutzes (s. Pkt. 6 Umweltbericht) sind in der Begründung gem. § 2a BauGB auch die wesentlichen **städtebaulichen Auswirkungen** der vorliegenden Bauleitplanung darzulegen. Dies betrifft im vorliegenden Fall im Wesentlichen die Belange der Verkehrs- und der Lärmentwicklung:

4.1 Verkehrsentwicklung

4.1.1 Veränderungen der Verkehrsbelastungen

Durch die mit dem städtebaulichen Konzept zur Betriebsverlagerung der Fa. Kfz Meyer sowie möglicher ergänzender gewerblicher Nutzungen im anschließenden östlichen Teil des Plangebietes insges. geplanten neuen Nutzungen sind **keine wesentlichen Änderungen** der heutigen

Verkehrsbelastungen im Straßennetz der Ortslage Heyen zu erwarten. Dies ist zum einen begründet durch

- die lediglich als Betriebsverlagerung geplante Umsiedlung der Fa. KfZ-Meyer auf die gegenüberliegende Straßenseite
- die Einschränkungen von GE-Nutzungsmöglichkeiten mit erhöhten Publikumsverkehren in den Textlichen Festsetzungen
- die raumordnerisch nachrangige Bedeutung des Standortes
- den insges. nur kleinen Zuschnitt des Gesamtgebietes.

Für die zu erwartenden zukünftigen Verkehrsbelastungen auf der Esperder Str. (K 8) durch mögliche Neunutzungen der Plangebietsfläche wie die geplante Betriebsverlagerung der Fa. KfZ-Meyer, evt. zukünftige Neuansiedlungen im weiter östlichen Abschnitt des Plangebietes wie auch Neunutzungen der heutigen MD-Nutzungen südlich der Gemeindestraße nach Umzug der Fa. KfZ-Meyer kann ein durch anerkannte Berechnungsverfahren und Kenndaten bestätigte Rahmen flächenbezogener Erfahrungswerte für durchschnittlich zu erwartende Verkehrserzeugung bei geplanten GE-Nutzungen bzw. -Flächen (Nutzungsschwerpunkt handwerkliches und produzierendes Gewerbe) von ca. 175 PKW-Fahrten und 25 LKW-Fahrten pro ha Bruttobauland (BBL) benannt werden. Aufgrund der vorhandenen örtlichen Situation ist jedoch mit deutlich weniger Zuatzverkehren zu rechnen, der sich der vorhandenen Belastung auf der Esper Str. (K 8) zahlenmäßig deutlich unterordnet.

4.1.2 Auswirkungen auf Verkehrssicherheit und -qualität

Alle o.g. Verkehre werden bisher und auch zukünftig über die Esperder Str. (K 8) abgewickelt. Hinsichtlich der Frequentierungen sind jedoch gem. dem o.G. auch keine gravierenden Veränderungen gegenüber dem heutigen Bestand zu erwarten, zumal sowohl die Parzellenbreite der Gemeindestraße als auch die Einmündung mit der Kleinen Straße / Esperder Str. (K 8) ausreichend Platz bieten. Die dabei zu beachtenden Auswirkungen auf eine evt. erforderlich werdende bauliche Ausgestaltung der Gemeindestraße einschl. Einmündungsbereich in die Esperder Str. (K 8) hinsichtlich der Verkehrssicherheit (Schleppkurven etc.) obliegen nachfolgenden Planungen.

Im Rahmen des hier lediglich betroffenen planungsrechtlichen Regelungsbedarfes wird auf die Berücksichtigung der o.g. Auswirkungen bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche sowie den Hinweis auf die freizuhaltenden Sichtflächen verwiesen.

4.2 Lärmentwicklung

Mit Festsetzung von Gewerbegebieten (GE) ist die Vorabklärung möglicher, von den dortigen zukünftigen Nutzungen ausgehender evt. schädlicher Umwelteinwirkungen durchzuführen. Die Auswirkungen der im Planungsbereich des B-Planes Nr. 063 möglichen und bereits geplanten neuen Nutzungen hinsichtlich der Lärmentwicklung müssen dabei grds. unterschieden werden in **Verkehrslärm-** und in **Gewerbelärmimmissionen**. Zur Berücksichtigung der Belange gesunder und sicherer Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1(6) Nr.1 BauGB sind dabei bei möglichen Belastungen desweiteren folgende Ansätze zu differenzieren:

- a) mögliche Belastungen der zukünftigen Nutzer innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 :

Davon betroffen wären ggf. Belastungen durch Verkehrslärm der Esperder Str. (K 8) und ggf. möglicher Nutzungen im benachbarten MD-Gebiet südlich der Gemeindestraße.

- b) mögliche Zusatzbelastungen der vorhandenen benachbarten Bevölkerung mit Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen durch die geplanten neuen Nutzungen innerhalb des Plangebietes des B-Planes Nr. 063:

Davon betroffen sind im Wesentlichen die vorhandene Wohnbebauung südlich der Gemeindestraße (Kleine Straße 14 und 14a) mit dem Schutzansprüche eines Dorfgebietes (MD) sowie die vorhandene Wohnbebauung an der Esperder Str. (K 8) Nr. 37, die im wirksamen F-Plan der ehem. SG Bodenwerder als Dorfgebiet (MD) dargestellt, aber in

den schalltechnischen Untersuchungen mit dem höheren Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt ist.

Bei dem oben bereits erwähnten schalltechnischen Gutachten des Ing.Büros Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen 30.07.2012 bei der Beurteilung und Abwägung der schalltechnischen Belange die gebietsspezifischen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte folgender Verordnungen, Richtlinien und Normen zugrundegelegt worden:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV).

4.2.1 Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen

Auf die detaillierte Darstellung evt. veränderter Verkehrslärmbelastungen auf die zukünftigen Nutzer des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 wie auch auf die Nutzer der o.g. angrenzenden Altbebauungen kann im vorliegenden Fall aufgrund der o.g. örtlichen Gegebenheiten verzichtet werden :

- Belastungen der zukünftigen Nutzer innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes Nr. 063 durch Verkehrslärmimmissionen von öffentlichen Straßen
Hier ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Belastungszahlen der K 8 **keine Beeinträchtigung** der ohnehin nur begrenzten Schutzbedürftigkeit innerhalb des geplanten GE-Gebietes vorausgesetzt werden können
- mögliche Mehrbelastungen der vorhandenen benachbarten Bevölkerung durch Verkehrslärmimmissionen von öffentlichen Straßen
Hinsichtlich der Mehrbelastungen im Bereich der vorhandenen umgebenden Altbebauung ist mit Erschließung des Plangebietes des B-Planes Nr. 063 **keine wesentliche Änderung der Verkehrslärmbelastung** zu erwarten:
Anhand erfahrungsgemäßer Annahmen ist festzustellen, dass die mit höchstens geringfügigen Verkehrserhöhungen begrenzte Steigerung der Verkehrslärmbelastung beiderseits der Esperder Str. (K 8) im Verlauf der Ortslage deutlich unter dem für evt. Schallschutzforderungen maßgeblichen Schwellenwert von 3 dB(A) resp. 2,1 dB(A) liegt und damit als „nicht wesentlich“ weil mit dem menschlichen Ohr kaum wahrnehmbar angesehen werden kann.

4.2.2 Veränderungen der Gewerbelärmimmissionen

Die Darstellung der Verkehrslärmbelastung auf die zukünftigen Nutzer des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 wie auch auf die Nutzer der angrenzende Altbebauung erfolgte im Rahmen des o.g. schalltechnischen Gutachtens in Form farbiger Lärmkarten und konkreten Hinweisen für die Festsetzung von Emissionskontingenten:

- Belastungen der zukünftigen Nutzer innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes Nr. 063 durch Gewerbelärmimmissionen
Die südlich der Gemeindestraße zu erwartenden Neunutzungen der vorhandenen Werkstattgebäude nach Umzug der Fa. KfZ-Meyer müssen sich innerhalb des Rahmens der bauordnungs- und planungsrechtlich eingeschränkten Immissionsmöglichkeiten eines MD-Gebietes halten. Unter Berücksichtigung der im Umfeld somit kaum vorhandenen möglichen Geräuschvorbelastungen kann festgestellt werden, dass für die Nutzer der zukünftig gewerblich genutzten Plangebietsflächen des B-Planes Nr. 063 unter Festsetzung der für Gewerbegebiete (GE) noch gebietstypischen flächenbezogenen Emissionskontingente zwischen 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts **keine Belastungen** zu erwarten sind.
- mögliche Mehrbelastungen der vorhandenen benachbarten Bevölkerung durch Gewerbelärmimmissionen
Unter Berücksichtigung dieser relevanten flächenbezogenen Emissionskontingente aus dem schalltechnischen Gutachten zeigen die Berechnungen des Gutachtens hinsichtlich der einzuhaltenden Schutzbedürftigkeiten der o.g. nächstgelegenen Wohnnutzungen einschl. möglicher Geräuschspitzen (LKW-verkehr, Werkstattnutzung ...), „... dass die für MD- und WA-Gebiete maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsgrenzwerte tags und nachts **unterschritten** werden.

In der Nachtzeit wäre dabei ohne Betriebsbeschränkungen oder Lärminderungsmaßnahmen ein Immissionskonflikt jedoch nicht auszuschließen. Dies müsste im jeweiligen Einzelfall im Zuge nachfolgender bauordnungs- und immissionsschutzrechtlicher Einzelgenehmigungsverfahren geprüft werden.

5. Durchführung

5.1 Bodenordnung

Zur Durchführung des B-Planes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist durch den erfolgten Verkauf der westlichen Plangebietsflächen aus Privatbesitz an die Fa. KfZ-Meyer z.T. bereits gesichert.

5.2 Kosten und Finanzierung

Die Siedlungsmaßnahme wird hinsichtlich Grund und Boden direkt von der heutigen Grundeigentümerin umgesetzt. Evt. zukünftige zusätzliche Erschließungs-, Entsorgungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden über die einzelnen öffentlichen Haushalte sowie Versorgungsträger mit entsprechenden Abgaberechtsregelungen und bei Bedarf ergänzende Städtebauliche Verträge zwischen Gemeinde und Grundeigentümer abgewickelt.

Teil A:	Bebauungsplan
----------------	----------------------

6. Umweltbericht

Bearbeitung:

Dr. Stefan Bochnig
Gruppe Freiraumplanung
Landschaftsarchitekten
Unter den Eichen 4
30855 Langenhagen

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Zur Anpassung des deutschen Planungsrechts an die Bestimmungen des europäischen Rechts hinsichtlich der Prüfung von Umweltauswirkungen wurde die **Durchführung einer Umweltprüfung** verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eingeführt¹. Gem. § 2 (4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Plan-UP- und Projekt-UVP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau der Anlage zu § 2 (4) und § 2a des EAG Bau.

6.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“, Gemeinde Heyen, OT Heyen

Die Gemeinde Heyen beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Heyen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleine Siedlungserweiterung zu schaffen. Anlass ist der Umzugs- und Neubauwunsch eines in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen örtlichen KFZ-Betriebes. Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist dafür die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Ortsrand in diesem Bereich ist nicht eingegrünt, im Plangebiet und seiner Umgebung finden sich ebenfalls keine prägenden Vegetationsstrukturen oder Bereiche besonderer Biotopausstattung. Am Ostrand des Plangebietes verläuft der Heyen-Graben. Das Gelände ist mit einer Höhe von ca. 92 m über NN weitgehend eben.

6.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Fachgesetze

Naturschutzrecht

Nach Maßgabe des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Niedersächsischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) sind Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzbarkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Als Instrument zur Umsetzung der genannten Belange im Rahmen der Bauleitplanung dient nach § 1a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 13 - 18 BNatSchG die Eingriffsregelung. In der Eingriffsregelung werden Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der aus dem geplanten Vorhaben folgenden Eingriffe in Natur und Landschaft getroffen und durch entsprechende Festsetzungen in den Bauleitplänen umgesetzt. Zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Eingriffsregelung als Fachgutachten erstellt und dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 wurde das nationale Naturschutzrecht an die europarechtlichen Artenschutzvorgaben angepasst. Danach sind die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung zu beachten. Nach § 44 BNatSchG ist das Potenzial des Plangebietes für das Vorkommen planungsrelevanter (= gefährdeter und / oder streng geschützter) Arten zu erheben und zu

¹ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr. L 197 S. 30 in Verbindung mit dem Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) i. d. F. vom 24.06.2004

bewerten, um daraus Rückschlüsse auf ein mögliches Gefährdungspotenzial durch den Bebauungsplan abzuleiten.

In einem ersten Schritt der Artenschutzprüfung ist dabei durch geeignete Erhebungen zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Für den Fall möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist eine vertiefende Betrachtung der relevanten Arten erforderlich mit dem Ziel, Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement für die betroffenen Arten zu entwickeln. Sollte trotz dieser Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen werden, ist in einem dritten Schritt zu klären, ob eine Ausnahme zulässig sein kann.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurden im Rahmen der örtlichen Kartierung das Potenzial an Vorkommen besonders und streng geschützten Arten (Anteil Flora und Fauna) erhoben und im vorliegenden Umweltbericht ausgewertet (s. Punkt 6.2.1). Die Auswertung erfolgt unter Punkt 6.2.3.

Wasserrecht

Nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) unterliegen die ober- und unterirdischen Gewässer als Lebensgrundlage für den Menschen und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere, als klimatischer Ausgleichsfaktor und als prägender Landschaftsbestandteil einem besonderen Schutz. Dabei ist das Grundwasser vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen, die Grundwasserneubildung zu fördern und das natürliche Abflussverhalten der vorhandenen Fließgewässer zu erhalten.

Abfall- und Bodenrecht

Nach Maßgabe des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) ist darauf zu achten, dass der Umgang mit Abfällen den Grundsätzen der Nachhaltigkeit folgt. Dazu sind die Prinzipien der Vermeidung und stofflichen Wiederverwertung zu beachten.

Der Boden als wesentlicher und nicht vermehrbarer Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen unterliegt nach den Bestimmungen des BauGB und des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) einem besonderen Schutz. Mit Boden ist sparsam und nachhaltig umzugehen. Zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind möglichst die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

Immissionsschutzrecht

Die Atmosphäre ist nach Maßgabe des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vor schädlichen Luftverunreinigungen zu schützen, dem weiteren Entstehen von Luftverunreinigungen ist vorzubeugen.

Die Bevölkerung ist vor schädlichem Lärm zu schützen. Dabei hat die Lärminderung an der Quelle (aktiver Lärmschutz) grundsätzlich Vorrang vor anderen Lärmschutzmaßnahmen (passiver Lärmschutz).

Fachpläne

Regionales Raumordnungsprogramm

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für den Landkreis Holzminden liegt das Regionale Raumordnungsprogramm aus dem Jahr 2000² vor, in dem die Ziele der Raumordnung und Regionalplanung im Plangebiet festgelegt sind. Die wesentlichen umweltrelevanten Aussagen für die vorliegende Planungsaufgabe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu schützen

² Regionales Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Holzminden, aufgestellt vom Landkreis Holzminden, Holzminden

- Die naturräumlichen und ökologischen Potentiale, die umwelt- und sozialverträgliche Nutzung der natürlichen Ressourcen sowie bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu stärken
- Die Energieversorgung ist regionsspezifisch so auszugestalten, dass die Möglichkeiten der Energieeinsparung, der rationellen Energieverwendung sowie der wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energiegewinnung und –verteilung ausgeschöpft werden
- Das Plangebiet liegt in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft (R 2.208) auf Grund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials (R 1.9).

Landschaftsrahmenplan

Im Rahmen der Abwägung sind gem. § 1a BauGB die Ziele von Landschaftspflege und Naturschutz zu berücksichtigen, die in Landschaftsplänen und sonstigen Plänen dargestellt sind. Für den Landkreis Holzminden liegt der Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1996³, vor, in dem die übergeordneten Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet festgelegt sind. Die wesentlichen Aussagen für die vorliegende Planungsaufgabe lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Arten und Biotope
Das engere Plangebiet weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung Arten und Biotope von geringer Wertigkeit auf
- Landschaftsbild
Die ebene bis schwach geneigte Eschershausener Senke ist weitgehend ausgeräumt und nur wenig gegliedert. Das Landschaftsbild ist besonders ungünstig bzw. stark eingeschränkt (Zieltyp V).
- Die Böden sind einem hohen bzw. sehr hohen Beeinträchtigungsrisiko durch Erosion, Verdichtung und Schadstoffeinträgen ausgesetzt.
- Der Bereich nördlich der Ortslage hat die Funktion von Kaltluftabflussbahnen.
- Als Ziel wird im Bereich des nordöstlichen Ortsrandes die vorrangige Verbesserung der Einbindung regionsuntypischer Siedlungsråder formuliert.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Heyen beabsichtigt am nördlichen Ortsrand von Heyen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kleine Siedlungserweiterung zu schaffen. Anlass ist der Umzugs- und Neubauwunsch eines in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhandenen örtlichen Kfz-Betriebes. Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit ist dafür die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der Ortsrand in diesem Bereich ist nicht eingegrünt, im Plangebiet und seiner Umgebung finden sich ebenfalls keine prägenden Vegetationsstrukturen oder Bereiche besonderer Biotopausstattung. Am Ostrand des Plangebietes verläuft der Heyen-Graben. Das Gelände ist mit einer Höhe von ca. 92 m über NN weitgehend eben.

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Wasser und Boden

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes verdunstet und versickert vor Ort. Von den bebauten Grundstücken südlich des Plangebietes wird das Oberflächenwasser innerorts nach Westen in einen vorhandenen RW-Kanal geleitet, der in Richtung Norden auf Höhe des Plangebietes als offenes Gewässer III. Ordnung straßenbegleitend weitergeführt wird.

³ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden 1996, bearbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Planungsgruppe Ökologie + Umwelt und ALAND Arbeitsgemeinschaft Landschaftsökologie, Holzminden

Am Ostrand des Plangebietes verläuft in Nord-Süd Richtung der Heyen-Graben.

Im Plangebiet liegen als Leitbodentyp Gley vor. In den bisher intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sind die natürlichen Bodeneigenschaften in starkem Umfang überformt.

Aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass kein Anfangsverdacht auf Bodenverunreinigungen vorliegt. Dem NIBIS – Kartenserver⁴ des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (Hg.) sind keine Hinweise auf Altlasten zu entnehmen. Dem Landkreis Holzminden sind nach informeller Vorabfrage ebenfalls keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt. Weitere Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

Natur- und Landschaft, Arten und Biotop, Schutzgebiete

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Vorkommen an besonders und streng geschützten Arten

Im Plangebiet findet sich aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung kein Vorkommen an besonders und streng geschützten **Pflanzenarten**. Von den in Niedersachsen bislang nachgewiesenen 18 streng geschützten Arten (inklusive historische bzw. seit langem verschollene Arten) sind keine Vorkommen im Planungsgebiet bekannt oder anzunehmen.

Die Beurteilung des Potenzials an Vorkommen besonders und streng geschützten **Tierarten** erfolgte durch Auswertung der einschlägigen Planwerke⁵ sowie im Rahmen der örtlichen Bestandsaufnahme. Anhand der entsprechenden Bundes- und EU-Gesetzgebung wird eine mögliche Betroffenheit von europarechtlich geschützten Arten durch das geplante Vorhaben geprüft. Dabei werden mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und bewertet. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sind folgende Artengruppen zu betrachten:

- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 EU-VS-RL.

Die Liste der Säugetiere des Anhang IV in Niedersachsen (inklusive ehemaliger Vorkommen) umfasst 42 Arten. Für den Untersuchungsraum sind potenziell ausschließlich Vorkommen streng geschützter Fledermausarten zu erwarten. Da es im Plangebiet weder Gebäude noch Altbaumbestände mit Baumhöhlen gibt, kann das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für diese Artengruppe ausgeschlossen werden. Die beanspruchten Flächen werden u.U. von gebäude- bzw. siedlungsbewohnenden Fledermausarten (z.B. Zwergfledermaus) als Jagdhabitat genutzt. Die Flächen besitzen jedoch keine existenzielle Bedeutung für diese Arten und fallen damit nicht unter den Begriff der Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Ihre Inanspruchnahme / Umgestaltung führt nicht zum Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes.

Die Liste der Amphibien des Anhang IV der FFH-Richtlinie in Niedersachsen (inkl. ehemalige Vorkommen) umfasst 11 Arten. Vorkommen dieser Arten sind aufgrund der artspezifischen Lebensraumanprüche sowie der vorhandenen Biotopstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Liste der Libellen des Anhang IV in Niedersachsen (inkl. ehemalige Vorkommen) umfasst 7 Arten. Die Liste der Schmetterlinge des Anhang IV in Niedersachsen (inkl. ehemaliger Vorkommen) umfasst 10 Arten (Tag- und Nachtfalterarten). Angesichts der aktuellen Habitatausstattung des Gebietes sind keine Vorkommen dieser anspruchsvollen Arten zu erwarten.

Vorkommen von Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie mit Bindung an Gewässer (Weichtiere, Fische und Rundmäuler) sind auszuschließen, Heuschrecken-, Hautflügler-, Netzflügler-, Web-spinnen-, Krebs- und Stachelhäuterarten sind nicht im Anhang IV der FFH-Richtlinie enthalten und infolge dessen für eine artenschutzrechtliche Betrachtung nicht relevant.

⁴ NIBIS® - Kartenserver, Herausgeber: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover, abgerufen am 06.09.2012

⁵ Niedersächsische Umweltkarten, Herausgeber: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, abgerufen am 06.09.2012

Europäische Vogelarten entsprechend Art. 1 EU-VS-RL

Die ackerbaulich genutzten Flächen stellen ein potenzielles Habitat für Vögel der Feldflur dar. Die Wachtel (*Coturnix coturnix*) ist eine typische Art der Feldflur. Sie kann jahrweise invasionsartig in großer Anzahl auftreten und in anderen Jahren eher geringe Bestände aufweisen. Die Hauptgefährdungsursachen für diese Art liegen in den tiefgreifenden Veränderungen der Feldlandschaften durch intensive Bewirtschaftung, Verschwinden von krautreichen Säumen und Kleinstrukturen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vögel der Feldflur ist aufgrund des Mangels an Kleinstrukturen nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist damit nicht gegeben.

Die engere Umgebung des Plangebietes zeichnet sich ebenfalls nicht durch geschützte oder schutzwürdige Landschaftsstrukturen aus. Schutzgebiete von nationalem oder internationalem Rang liegen im Plangebiet oder seiner Umgebung nicht vor.

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage des Plangebietes am Rand des Ortsgebietes. Es bildet einen Übergang zwischen offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Die Feldflur nördlich der Ortslage bildet einen Abflussraum für Kaltluft.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebiets für landwirtschaftliche Zwecke gehen über die im üblichen Rahmen bleibenden Verkehrsemissionen (Lärm, gas- und staubförmige Emissionen) keine negativen Umwelteinflüsse auf die Umgebung aus.

Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Das heute geringe Verkehrsaufkommen zur Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche führt nicht zu einem erheblichen Lärmpegel.

Luftbelastung und klimatische Belastung

Im Plangebiet ist heute aufgrund des geringen Nutzungsumfanges keine erhöhte Belastung mit Luftschadstoffen festzustellen.

Erholung

Das Plangebiet weist aufgrund seiner Lage in der ausgeräumten Feldflur am Ortsrand keine spezifischen Qualitäten zur landschaftsgebundenen Erholung auf.

Sach- und Kulturgüter

Spezifische Sach- und Kulturgüter liegen im Plangebiet nicht vor.

6.2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet umfasst laut Entwurf des B-Planes Nr. 063 (Vorentwurf in der Planfassung 14.09.2012) eine Fläche von ca. 0,66 ha. Davon entfallen ca. 0,52 ha auf das Nettobauland und ca. 0,14 ha auf Verkehrsflächen.

Für das Plangebiet ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,5 vorgesehen. Laut §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete (GE) der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist davon auszugehen, dass das Plangebiet als Erstes in seinem westlichen Teil als KFZ-Werkstatt mit den erforderlichen Nebenflächen genutzt werden soll.

Die zu erwartenden Auswirkungen im Falle der Umsetzung der mit den Festsetzungen des B-Planes zulässigen Baurechte werden im folgenden Abschnitt, getrennt nach den einzelnen Umweltfaktoren, behandelt.

Wasser und Boden

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Die Gemeinde strebt in Bezug auf Schmutz- und Regenwasserentsorgung für das Plangebiet in Zukunft eine gleichartige Regelung an wie für die bereits vorhandenen bebauten Grundstücke südlich des Plangebietes.

Aufgrund der erheblich über den heutigen Zustand hinausgehenden Baurechte wird vorhandene Bodenoberfläche in größerem Ausmaß als heute durch Bautätigkeit vollständig überformt und geht für natürlich Lebensvorgänge verloren. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt 6.2.3) werden hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen entwickelt und verbindlich in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

Natur und Landschaft, Arten und Biotope, Schutzgebiete

Flächen für Arten und Biotope

Aufgrund der erheblich über den heutigen Zustand hinausgehenden Baurechte gehen gleichermaßen Flächen für Arten und Biotope verloren. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (siehe Punkt 6.2.3) werden auch hierfür entsprechende Kompensationsmaßnahmen entwickelt und verbindlich in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übernommen.

Artenschutz

Auf Grundlage der faunistischen Potenzialabschätzung ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Überformung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten haben wird. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist demnach nicht gegeben. Eine vertiefende Betrachtung und Artenschutzprüfung ist daher nicht erforderlich.

Schutzgebiete

Da keine Schutzgebiete im Einwirkungsbereich des Plangebietes liegen, ist eine nachteilige Beeinflussung von Schutzgebieten durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuschließen.

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Die vorgesehene Nutzung des geplanten Gewerbegebietes gegenüber dem heutigen unversiegelten Zustand kann zu einer nachteiligen Beeinflussung des lokalen Klimas und zur Reduzierung der Funktion als Kaltluftabflussgebiet führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der nur maßvollen Verdichtung allerdings die Größe ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Für die Anlage des Gewerbegebietes wurde ein Schallgutachten⁶ erstellt, dass zu folgendem Ergebnis kommt: Auswirkungen auf die Gesundheit von in der Umgebung lebenden Menschen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Die Zunahme des KFZ-Verkehrs wird ebenfalls nicht zu einem erheblichen Anstieg des Lärmpegels führen.

Sach- und Kulturgüter

Aufgrund des Fehlens von spezifischen Sach- und Kulturgüter im Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen durch die Planung möglich.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Null-Variante)

Es ist davon auszugehen, dass sich bei Nicht-Durchführung der Planung in Hinsicht auf die Umweltmedien für wesentliche Teile des Plangebietes keine umfassenden Änderungen

⁶ Bonk; Maire; Hoppmann, Quellenangabe bitte ergänzen

einstellen würden. Die landwirtschaftliche Nutzung würde fortgesetzt. Die Umweltsituation würde damit gegenüber dem heutigen Zustand weitgehend unverändert bleiben. Es wäre allerdings zu erwarten, dass der Bedarf an Erweiterungsflächen für den angrenzenden Gewerbebetrieb zur Ausweisung von Bauflächen an anderen Standorten im Gemeindegebiet, aufgrund der dann räumlich getrennten Lage ggf. in weit größerem Umfang, führen und dort entsprechende Folgen für die Umweltmedien nach sich ziehen würde.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

Die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes nimmt auf die spezifischen Ausgangsbedingungen der einzelnen Umweltfaktoren Rücksicht, entsprechende Festsetzungen sind integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Zusammenfassend sind hier zu nennen:

- Festsetzung einer nur maßvollen Verdichtung unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO
- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes,
- Festsetzung von weiteren Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbauten Flächen des Nettobaulandes.

Darüber hinaus werden die nach einschlägigen gesetzlichen Grundlagen ggf. erforderlichen fachlichen Einzelgutachten im folgenden Abschnitt zusammenfassend gewürdigt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB in Verbindung mit §§ 13 - 18 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Gewerbegebietserweiterung des Bebauungsplanes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ zu beurteilen und differenzierte Aussagen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich zu entwickeln. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind die Wertigkeiten der Schutzgüter (Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) im heutigen Zustand zu ermitteln und ihre Beeinträchtigungen durch die geplanten Festsetzungen zu beurteilen. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren (Vermeidungs- und Verminderungsgebot) und entsprechende Wertverluste durch Aufwertungen von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleich).

Die Konzeption des vorliegenden Bebauungsplanes nimmt auf die spezifischen Ausgangsbedingungen der einzelnen Umweltfaktoren Rücksicht, entsprechende Festsetzungen sind integraler Bestandteil des Bauleitplanverfahrens, sie umfassen:

- Festsetzung einer nur maßvollen Verdichtung unter Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 BauNVO.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden darüber hinaus über den heutigen Versiegelungsgrad hinausgehende Versiegelungsanteile ermöglicht, daraus leiten sich flächenhafte Kompensationserfordernisse ab.

Zur Kompensation der gestörten Werte und Funktionen des Naturhaushaltes werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende textliche Festsetzungen abgesichert. Die Maßnahmen dienen der Einbettung in die umgebende Landschaft bzw. der inneren Durchgrünung, sie umfassen:

- Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes,
- Festsetzung von weiteren Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbauten Flächen des Nettobaulandes.

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gemäß § 3 c (1) UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (sog. "Screening") durchzuführen, wenn das Vorhaben zu den in Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") unter Punkt 18.7.2 aufgeführten Projekten gehört. Ziel der Vorprüfung ist die Klärung der Frage, ob bei Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen besteht und sich daraus die Pflicht zur Durchführung einer förmlichen UVP ergibt. Bei der Vorprüfung ist zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Vorhabenträger vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Da der Flächenumfang des vorliegenden B-Planes die in der Anlage 1 UVPG (Liste "UVP-pflichtige Vorhaben") unter Punkt 18.7.2 genannte Größenordnung von 10 ha unterschreitet, ist eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG

Nach § 44 BNatSchG sind die Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung zu beachten. Dazu ist das Potenzial des Plangebietes für das Vorkommen planungsrelevanter (= gefährdeter und / oder streng geschützter) Arten zu erheben und zu bewerten, um daraus Rückschlüsse auf ein mögliches Gefährdungspotenzial durch den Bebauungsplan abzuleiten. Die Artenschutzprüfung umfasst drei Schritte.

Im in einem **ersten Schritt** ist zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Für den Fall möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist in einem **zweiten Schritt** eine vertiefende Betrachtung der relevanten Arten erforderlich mit dem Ziel, Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und ggf. ein Risikomanagement für die betroffenen Arten zu entwickeln. Sollte trotz dieser Maßnahmen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen werden, ist ggf. in einem **dritten Schritt** zu klären, ob eine Ausnahme zulässig sein kann.

In der Bestandsaufnahme des vorliegenden Umweltberichtes wurde ausgeführt, dass keine artenschutzrechtlichen Konflikte vorliegen. Die Durchführung der artenschutzrechtlichen Prüfung im Einzelnen ist daher nicht erforderlich.

6.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat das Ziel festzustellen, ob alternative Planungen in Hinsicht auf die Planungsziele sowie Art und Maß der baurechtlichen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes oder in Hinsicht auf den Standort der vorgesehenen Nutzungen zu weniger beeinträchtigenden bzw. günstigeren Auswirkungen auf die Umweltfaktoren führen würden. In diesem Fall wären die Alternativen im Einzelnen zu erörtern und zu prüfen.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt mit dem vorrangigen Ziel, Flächen zur Umsiedlung eines derzeit direkt südlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebes bereitzustellen. Die vorgesehene Festsetzung eines Gewerbegebietes (GE) erfolgt in dem Umfang, der dem Erfordernis des Betriebes entspricht zzgl. möglicher Erweiterungsflächen Richtung Osten. Vor diesem Hintergrund ist die vorgesehene bauliche Arrondierung als sinnvoll anzusehen.

Andernfalls müssten alternative – heute noch nicht bauliche genutzte – Standorte erschlossen werden, deren nachteilige Umweltauswirkungen voraussichtlich wesentlich umfangreicher ausfallen würden.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Wichtigste Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren zur Umweltprüfung wurden im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht angewendet. Lücken bei der Umweltprüfung oder fehlende Kenntnisse liegen nach dem derzeitigen Wissensstand nicht vor.

Mögliche Boden- und Grundwasserbelastungen (Altlasten) lassen sich aufgrund der aktuellen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche weitgehend ausschließen. Sonstige Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt. Aus diesem Grund wurde keine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr.3 BbodSchV vorgenommen.

6.3.2 Schwierigkeiten bei der Erstellung der Umweltprüfung

Lücken bei der Umweltprüfung oder fehlende Kenntnisse liegen nach dem derzeitigen Wissensstand nicht vor.

6.3.3 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB dienen die Maßnahmen zur Überwachung der Überprüfung der Umsetzung und der Einlösung der Ziele der umweltrelevanten Festsetzungen des vorliegenden Bauleitplanes. Sie obliegen der Gemeinde Heyen als Planverfasserin.

Nach Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ sind daher folgende umweltrelevante Festsetzungen auf ihre Umsetzung und Wirksamkeit zu prüfen:

- Die Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Nord- und Westseite des Plangebietes,
- Die Festsetzung von weiteren Pflanzmaßnahmen innerhalb der nicht überbauten Flächen des Nettobaulandes.

Im Hinblick auf die üblichen Zeiträume der Umsetzung von Bauleitplänen scheint es angemessen, den Bebauungsplan im Abstand von drei Jahren im Hinblick auf die o.g. Faktoren und Umweltauswirkungen zu überprüfen. Diese Überprüfung ist als Aufgabe der laufenden Verwaltung durchzuführen und den politischen Entscheidungsgremien zur Kenntnis zu geben.

6.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die in diesem Umweltbericht zusammengestellte Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die erstmalige Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet vorbereitet. Die bisherige Nutzung hat aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes zu einer nur mäßigen Vorbelastung der Umweltmedien geführt. Bei der Festsetzung des geplanten Baugebietes werden erstmals neue Baurechte festgesetzt, die zu Beeinträchtigungen der Umweltmedien führen können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen die möglichen Umweltauswirkungen als integralen Bestandteil, die Beeinträchtigungen werden daher auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. In Bezug auf die **Umweltfaktoren Wasser und Boden, Natur und Landschaft, Arten und Biotope** werden für den Anteil an versiegelten Flächen im Rahmen der Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung geeignete Kompensationsflächen in ihrem Umfang ermittelt und entsprechende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes entwickelt und in die Festsetzungen übernommen. Für die **Umweltfaktoren Klima und Luft, Emissionen und Immissionen sowie** in Bezug auf den Umweltfaktor **Mensch und seine Gesundheit** werden von den nach derzeitigem Kenntnisstand geplanten Nutzungen keine erheblichen Beeinträchtigungen ausgehen.

Teil B:	Abwägungsübersicht
----------------	---------------------------

- 1. Abwägungsgebot**
- 2. Abwägungsinhalte**
- 3. Gesamtabwägung**

1. Abwägungsgebot

Neben der Darlegung der Ziele und Zwecke des B-Planes sowie der Darlegung der Auswirkungen der Planung fordert § 1(7) i.V.m. § 2(3) BauGB zusätzlich die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Dabei sind im Einzelnen zu berücksichtigen:

- **Planungserfordernis** gem. § 1(3) BauGB
- **Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben** wie z.B. die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gem. § 1(4) BauGB, des Naturschutz-, Wasser-, Boden- und Abfallrechts, des Immissionsschutzrechtes u.a.
- **Berücksichtigung betroffener öffentlicher und privater Belange** gem. § 1(6) BauGB
- **Leitlinien** für eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung gem. § 1(5) BauGB.

2. Abwägungsinhalte

2.1 Planungserfordernis

Mit dem **Bedarf nach Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen** im Gebiet der Gemeinde Heyen ist die Aufstellung des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der betreffenden Liegenschaften östlich der Ersperder Str. (K 8) am nördlichen Ortsrand von Heyen gem. § 1(3) BauGB erforderlich geworden.

2.2 Beachtung bindender rechtlicher Vorgaben

Die Bauleitpläne sind gem. § 1(4) BauGB den **Zielen der Raumordnung** anzupassen. Der OT Heyen gehört zur Gemeinde Heyen in der SG Bodenwerder-Polle. Gemeinde und OT Heyen besitzen formal keine zentralörtliche Funktion. Der vorliegende B-Plan führt demgemäß in einem behutsamen Schritt lediglich eine kleinräumige Arrondierung zum Abschluss der Siedlungsentwicklung nördlich des Ortskerns für den örtlichen gewerblichen Eigenbedarf durch.

Die Vorgaben des **Naturschutz-, Wasser-, Boden- und Abfallrechtes** sowie des **Immissionsschutzrechtes** werden mit der ausführlichen Umweltprüfung der Planung im gesonderten Umweltbericht der Begründung gem. § 2a BauGB beachtet und im vorliegenden Fall vorrangig durch die getroffenen Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und zum Lärmschutz berücksichtigt.

2.3 Berücksichtigung betroffener Belange

2.3.1 Öffentliche Belange

Die wichtigsten öffentlichen Belange gem. § 1(6) i.V.m. § 1a BauGB, die bei der Abwägung zu berücksichtigen sind, sind im vorliegenden Fall folgende Berücksichtigungsgebote:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbes. des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange der Land- und Forstwirtschaft

- die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- die Belange der geregelten Ver- und Entsorgung
- die Belange des Verkehrs.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ soll dem öffentlichen Belang „Bereitstellung von Gewerbegebietsflächen“ und damit den Belangen **Wirtschaft und Arbeitsplätze** vorrangig Rechnung getragen werden. Den Bedürfnissen nach entsprechenden Bauungsmöglichkeiten wird durch erstmalige Schaffung von Planungsrecht gem. § 30 BauGB in einem GE- Gebiet Rechnung getragen.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden B-Planes sind bzgl. der Belange **gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowohl für die zukünftigen Nutzer/innen des Plangebietes wie auch für die vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen detaillierte Nachweise wie z.B. die Prüfung von Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm geliefert worden, die ein städtebaulich geordnetes und verträgliches Nebeneinander nachweisen.

Das **Orts- und Landschaftsbild** wird insbes. durch die Regelungen für Bepflanzungsfestsetzungen der Eingriffsregelung an den der freien Landschaft zugewandten Seiten des Baugebietes sowie entlang der Hauptortsdurchfahrt K 8 i.S. einer regional angepassten Gestaltung positiv entwickelt.

Die menschenwürdige **Umwelt** und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen werden im Wesentlichen durch die Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen geschützt und entwickelt.

Die geregelte **Ver- und Entsorgung** wird durch den kompletten Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen bzw. zu erweiternden Leitungsnetze gewährleistet.

Die geordnete sonstige **verkehrliche Erschließung** der zur Bebauung anstehenden Flächen ist durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen der vorhandenen Gemeindestraße bis zum Anschluss an mögliche zukünftige Baugrundstücke gesichert. Das Plangebiet liegt in direkter fußläufiger Entfernung zu einer Bushaltestelle und trägt somit auch den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung.

2.3.2 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belange gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass bestehende Vorteile nicht geschmälert werden
- das Interesse an einer ausreichenden Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Die **privaten Interessen** betreffen im vorliegenden Fall in erster Linie die ausreichende bauliche Nutzbarkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und den damit verbundenen Bodenwertsteigerungen. Mit den vorliegenden Nutzungsfestsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung ist dem ausreichend Genüge getan. Zum anderen stellen die gewählten Festsetzungen die Fortsetzung in der Nachbarschaft vorhandener Nutzungsstrukturen und damit eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung sicher.

3. Gesamtabwägung

In der abschließenden Gesamtabwägung soll die vorliegende Planung nach den in § 1(5) BauGB aufgeführten Leitlinien überprüft werden:

- Die Planung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodenordnung gewährleisten
- Die Planung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln
- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ gewährleistet insgesamt eine nachhaltige, geordnete städtebauliche Entwicklung. Unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Anforderungen wird er aus der parallelen 27. Änderung des F-Planes der SG Bodenwerder-Polle sowie den vorgeschalteten Gutachten entwickelt und fügt sich damit in die geplante Gesamtentwicklung der Gemeinde Heyen ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung wird durch die genauen Regelungen der Grundstückerschließung und -nutzung sowie durch Schaffung entsprechender Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich gewährleistet. Mit Grund und Boden wird durch das vorliegende Konzept sparsam und schonend umgegangen.

Teil D:	Beteiligungsverfahren
----------------	------------------------------

- 1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3(1) BauGB**
- 2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4(1) BauGB**
- 3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2)
i.V.m. § 4(2) BauGB**

1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

1.1 Angaben zum Verfahren

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens fand die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB** zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Heyen einschl. Begründung durch die öffentlich bekannt gemachte Möglichkeit der Einsichtnahme der Unterlagen mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung vom 31.10.2012 bis 30.11.2012 in den Räumen der Gemeindeverwaltung statt. Während dieses Zeitraumes wurden **keine Äußerungen** vorgebracht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB

2.1 Angaben zum Verfahren

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens wurden die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** mit Schreiben vom 24.10.2012 eingeleitet mit der Bitte, ihre Stellungnahmen **gem. § 4(1) BauGB** zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Heyen einschl. Begründung bis zum 30.11.2012 abzugeben.

Nachfolgend sind in einer Übersicht die Verfasser der dabei eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zusammengefasst aufgelistet. Die zugehörigen einzelnen Inhalte, Prüfungen und Abwägungen sind den vorstehenden, jeweils betroffenen Gliederungspunkten dieser Begründung zugeordnet.

Folgende Äußerungen und Erörterungen wurden vorgebracht:

2.2 Übersicht vorgebrachter Äußerungen

2.2.1 Umweltbezogene Stellungnahmen

Landkreis Holzminden	27.11.2012
Wasserverband Ithbörde/Weserbergland	12.11.2012

2.2.2 Sonstige Stellungnahmen

e-on / Westfalen Weser AG	08.11.2012
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung RD Hameln - Katasteramt Holzminden	28.10.2012
Landkreis Holzminden	27.11.2012
Telekom Deutschland GmbH	14.11.2012
Wasserverband Ithbörde/Weserbergland	12.11.2012

Keine Äußerungen und Stellungnahmen wurden mit Antwortschreiben vorgebracht von:

Flecken Ottenstein	30.10.2012
Handwerkskammer Hildesheim	22.11.2012
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	30.10.2012
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	30.11.2012
Samtgemeinde Bevern	29.10.2012
Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf	29.11.2012
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	15.11.2012
Stadt Bad Pyrmont	06.11.2012

3. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(2) i.V.m. § 4(2) BauGB

3.1 Angaben zum Verfahren

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens hat der B-Plan Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ der Gemeinde Heyen einschl. Begründung mit der Entwurfsfassung in der Zeit vom 21.01.2013 bis 21.02.2013 gem. **§ 3(2) i.V.m. §§ 4(2) BauGB öffentlich ausgelegt.**

Nachfolgend sind auch hier in einer Übersicht die Verfasser/innen der dabei eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen zusammengefasst aufgelistet. Die zugehörigen einzelnen Inhalte, Prüfungen und Abwägungen sind den vorstehenden, jeweils betroffenen Gliederungspunkten dieser Begründung zugeordnet.

Folgende Äußerungen und Erörterungen wurden vorgebracht:

3.2 Übersicht vorgebrachter Äußerungen

3.2.1 Umweltbezogene Stellungnahmen

- keine -

3.2.2 Sonstige Stellungnahmen

LK Holzminden 18.02.2013

Keine Äußerungen und Stellungnahmen wurden mit Antwortschreiben vorgebracht von:

e-on Westfalen Weser	16.01.2013
Ericsson Services GmbH	30.01.2013
Handwerkskammer Hildesheim	14.02.2013
Kabel Deutschland	15.01.2013
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	14.02.2013
Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf	21.01.2013
Wasserverband Ithbörde / Weserbergland	21.02.2013

Verfahrensvermerke

PLANERWERKSTATT 3



Planungsbüro für Architektur,
Stadtplanung und Dorferneuerung

Stephanusstraße 23 · 30449 Hannover
Tel. 0511/44 44 88 · Fax 0511/44 06 93
e-mail: mail@planerwerkstatt3.de
www.planerwerkstatt3.de

(Stempel)

Hannover, den 21.03.2013

(gez. Scheuer)

.....
Planverfasser

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ und den nach Einschätzung der Gemeinde Heyen wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen vom bis gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heyen, den

(Siegel)

(gez. Zieseniß)

.....
Bürgermeisterin

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Heyen nach Prüfung aller Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Begründung gem. § 9(8) BauGB i.V.m. § 2a BauGB beschlossen.

Heyen, den

(Siegel)

(gez. Zieseniß)

.....
Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung dieser Abschrift der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ mit der Urschrift wird beglaubigt.

Heyen, den

.....
Bürgermeister
Im Auftrage

Anhang

HINWEISE

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	03.12.2012

(1) Die in der Planzeichnung als Hinweis übernommenen gestrichelten Dreiecksflächen dienen dem Nachweis und der Gewährleistung ausreichender Sichtmöglichkeiten im betreffenden Einmündungsbereich. Zur Freihaltung des jeweils erforderlichen **Sichtfeldes** wird darauf hingewiesen, dass gem. § 31(2) Nds. Straßengesetz sichtbehindernde Einrichtungen einschl. Anpflanzungen, Bewuchs und Zäune sowie gleichartige Stapel, Haufen u.a. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen in mehr als 0,80 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnrandern nicht zulässig sind.

(2) Im Vollzug des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ ist zur Begrenzung nachteiliger Auswirkungen auf den Natur- und Grundwasserhaushalt das auf den privaten Baugrundstücken von versiegelten oder überbauten Flächen anfallende **Niederschlagswasser** auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt über einen längeren Zeitraum entweder in den Heyen-Graben am Ostrand des Plangebietes oder in den straßenbegleitenden Graben an der Esperder Straße abzugeben.

Die Einleitung von Oberflächenwasser von gewerblich genutzten Flächen in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde des LK Holzminden vor Baubeginn zu beantragen. Eine Einleitung in einen Straßenseitengraben bedarf der Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Alternativ zur Ableitung in die angrenzenden Vorfluter könne die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken geprüft werden.

Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Sonstige wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt

Prüfung und Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3(2) BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4(2) BauGB

Im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens hat der **B-Plan Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“** der Gemeinde Heyen einschl. Begründung mit der Entwurfsfassung in der Zeit vom 21.01.2013 bis 21.02.2013 gem. § 3(2) i.V.m. §§ 4(2) BauGB öffentlich ausgelegen. Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:

1. Landkreis Holzminden 1.1 Brandschutz

Der **LK Holzminden - Brand- und Katastrophenschutz** - weist mit Schreiben vom 18.02.2013 auf Folgendes hin: Gegen die Aufstellung des o.g. B-Planes bestünden, wenn die Löschwasserversorgung in dem ausgewiesenen Gebiet sichergestellt sei, keine Bedenken. Die Löschwasserversorgung können nur sichergestellt werden, wenn

- a) der nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW „Bereitstellung von Löschwasser durch öffentliche Trinkwasserversorgung“ erforderliche Löschwasserbedarf (hier vermutlich 1.600 l/min) vorhanden ist
- b) die vorgenannte Löschwassermenge für eine Löszeit von 2 Std. zur Verfügung steht
- c) ausreichende Entnahmemöglichkeiten vorgesehen werden
- d) bei Sicherstellung aus dem Versorgungsnetz der Netzdruck während der Entnahme nicht unter 1,5 bar (erforderlicher Kraftspritzeingangsdruck) abfällt.

Bzgl. der Bewegungsfreiheit für den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten werden auf die Zuständigkeit der Gemeinde (abwehrender Brandschutz) ggf. i.V.m. dem Kreisbrandmeister verwiesen.

Die Gemeinde Heyen stellt nach Prüfung und Abwägung dazu fest:

Die o.g. Belange waren bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB vonseiten des LK Holzminden mit Schreiben vom 27.11.2012 vorgebracht worden. In Pkt. 2.4.1 der Begründung waren entsprechende Aussagen bereits aufgenommen und gemeinsam mit den Aussagen des WVIW zur Löschwasserversorgung abgewogen worden:

„Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann max. eine Wassermenge von 52 cbm/h bei 1,5 bar für Feuerlöschzwecke entnommen werden. Die Differenz zu der geforderten Löschwassermenge von 96 cbm/h sei entweder auf den Grundstücke vorzuhalten oder anderweitig sicherzustellen.

Der Ortsbrandmeister weist des weiteren darauf hin, dass zusätzlich zur Versorgung über die Trinkwasserleitung in einer Entfernung von ca. 270 m eine Löschwasserzisterne mit einer Kapazität von 100 cbm und in einem Abstand von ca. 380 m eine zweite mit einer Kapazität von 150 cbm vorhanden sei. Nach Auskunft des Gemeindebrandmeisters reicht dieses zur Löschwasserversorgung auch eines Gewerbegebietes aus.

Die Zuwegung zum geplanten Gewerbegebiet kann uneingeschränkt über die öffentliche Gemeindestraße am Südrand des Plangebietes in ausreichender Breite erfolgen.

Die Objektversorgung obliegt nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Prüfungen im Rahmen von Bauanträgen.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise des LK Holzminden - Brand- und Katastrophenschutz - zu Löschwasserversorgung, Objektversorgung und Zuwegung werden nochmals aufgenommen. Hinweise sowie Prüfung und Abwägung werden zusätzlich in die Begründung mit eingefügt.

Keine Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden mit Antwortschreiben vorgebracht von:

e-on Westfalen Weser	16.01.2013
Ericsson Services GmbH	30.01.2013
Handwerkskammer Hildesheim	14.02.2013
Kabel Deutschland	15.01.2013
Landwirtschaftskammer Niedersachsen	14.02.2013
Samtgemeinde Eschershausen-Stadtoldendorf	21.01.2013
Wasserverband Ithbörde / Weserbergland	21.02.2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Verfahrensstand	SATZUNG § 10(1) BauGB
Bearbeitungsstand	03.12.2012

§1 Art der baulichen Nutzung

Für die mit **GE (Gewerbegebiet)** festgesetzten Flächen wird gem. § 9(1) Nr.1 BauGB die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Allgemein zulässig gem. § 8(2) BauNVO sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig gem. § 8(3) BauNVO sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

gem. § 1(5) und (6) Nr.1 BauNVO sind von § 8(2) und (3) BauNVO:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsbetriebe in der Größenordnung auch unter jeweils 1.200 qm Geschossfläche.

§ 2 Abweichende Bauweise

In den Baugebietsflächen, für die abweichende Bauweise (**a**) festgesetzt ist, sind unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände gem. NBauO Gebäudelängen bis zu **100 m** zulässig.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

(1) Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 063 „Gewerbegebiet Nord“ Gemeinde Heyen dürfen in den mit GE festgesetzten Flächen gem. § 18 BauNVO (**Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen**) die als senkrechtes Maß ermittelten äußeren Schnittlinien der baulichen Anlagen mit der Oberkante der baulichen Anlage das in der Planzeichnung festgesetzte Maß von **12,00 m** über der Bezugsebene **nicht überschreiten**. Dies gilt nicht für Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennenträger, Förder- und Transportbänder, Silos, Tanks und Flüssigkeitsbehälter sowie untergeordnete Gebäudeteile mit jeweils bis zu max. 5 m höheren Bauhöhen.

(2) **Bezugsebene** i.S. des Absatz (1) ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Baugrundstückes nächstgelegenen Erschließungsanlage in ihrem höchsten Punkt, gemessen an der Straßengrenze des Grundstücks.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung - Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19(4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19(4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen **nicht überschritten** werden.

§ 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die außerhalb des Plangebietes gelegenen Nutzungen (zugrundegelegte Immissionsorte s. schalltechnisches Gutachten) sind zum **Schutz vor gewerblichen Lärmemissionen** Regelungen zu max. zulässigen Lärmkontingenten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 063 festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen flächenbezogenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Emmissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	<i>LEK, tags</i>	<i>LEK, nachts</i>
GE	65	50

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth-Verlag Berlin, Oktober 1999) und / oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des flächenbezogenen Emissionskontingentes zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503 ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des B-Planes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Bzgl. der vorstehenden Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen.

§6 Mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf den mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Stellplätze und Garagen i.S. von § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nicht zulässig. Bei Abständen unter 2,50 m sind Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung (z.B. Trennwände aus Stahl, beton oder wurzelfeste Kunststoffplatten etc.) vorzusehen, wenn die Kanaltiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

§ 7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden gem. §§ 1a (2) Nr.2 i.V.m. § 9(1) Nr.15 und 25 BauGB innerhalb des Plangebietes festgesetzt:

(1) Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden am Nord- und Westrand des Plangebietes **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9(1) Nr.25a BauGB festgesetzt. In dem 5 m breiten Pflanzstreifen ist eine zweireihige Pflanzung mit Sträuchern (Pflanzabstand 1 m, die Reihen versetzt, zweimal verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm) anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Aufbau eines raumwirksamen Ortsrandes ist zusätzlich pro angefangene 100 qm ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm).

(2) In den **nicht überbauten Grundstücksteilen** der Baugrundstücke werden zusätzlich **Pflanzflächen ohne örtliche Festlegung** gem. § 9(1) Nr. 25 BauGB in einem Umfang von insges. 400 qm für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die jeweiligen Einzelanteile pro Grundstück werden anteilig gem. dem Verhältnis von Gesamtnettobauland zu einzelner Baugrundstücksgröße ermittelt:

Die Flächen sind vollflächig mit Sträuchern (zweimal verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zum Aufbau einer raumwirksamen Pflanzkulisse ist zusätzlich pro angefangene 100 qm ein heimischer Laubbaum (Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 8 Zuordnung und Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen

(1) Die unter § 7 getroffenen Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind als Einzelausgleich den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten privaten Baugrundstücksflächen zugeordnet.

(2) Die vorgenannten Maßnahmen sind vom jeweiligen Vorhabenträger im zeitlichen Zusammenhang mit dem Vollzug eines erstmaligen Eingriffs durchzuführen. Sie müssen spätestens mit Beendigung eines entsprechenden Bauvorhabens (Bauabnahme bzw. endgültige Herstellung einer neuen oder geänderten Erschließungsanlage) oder in der darauffolgenden Pflanzperiode erfolgen.

(3) Aus Gründen des Genressourcenschutzes ist bei allen o.g. Pflanzmaßnahmen nur herkunftsgesichertes Pflanzgut aus dem Wuchsbezirk des südniedersächsischen Berg- und Hügellandes zu pflanzen.

