



# Gemeinde Hehlen

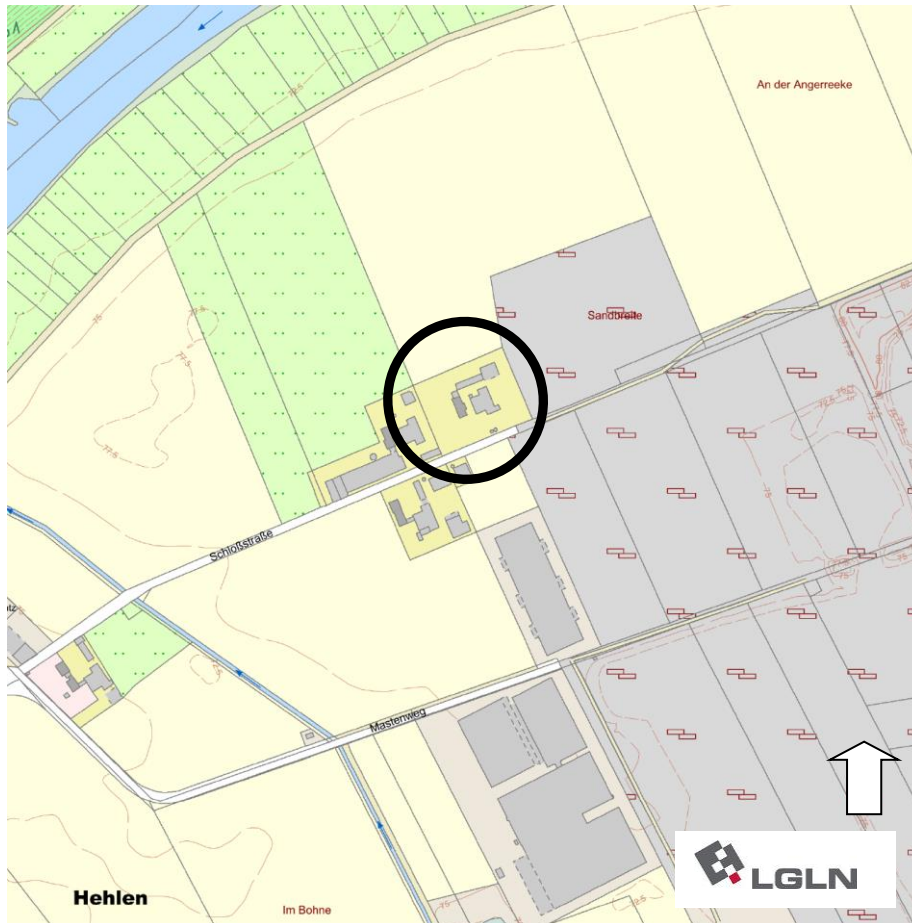
Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Bebauungsplan Nr. 073

„Schlossstraße 7“

Begründung

VORENTWURF 11-2024



Übersichtsplan (Kartengrundlage AK5)



PLANUNGSBÜRO  
**FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
ARCHITEKT & STADTPLANER  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoebler@t-online.de  
www.peter-flaspoebler.de

Gemeinde Hehlen  
Bebauungsplan Nr. 073 „Schlossstraße 7“  
Begründung

---

**Bauleitplanung:**



**Gemeinde Hehlen**  
Alte Schulstraße 12  
37619 Hehlen

**Planverfasser:**



**PLANUNGSBÜRO  
FLASPÖHLER**

**PETER FLASPÖHLER**  
DIPL.-ING.  
STADTPLANER & ARCHITEKT  
FALKENWEG 16  
31840 HESSISCH OLDENDORF  
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66  
peter.flaspoehler@t-online.de  
www.peter-flaspoehler.de



MITGLIED DER  
ARCHITEKTENKAMMER  
NIEDERSACHSEN  
**EL-Nr. 11.835 Architekt**  
**EL-Nr. 19.166 Stadtplaner**

## Bebauungsplanbegründung gem. § 2a Nr. 1 BauGB

1	Rechtsgrundlagen und Fachgutachten .....	4
2	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans .....	5
3	Geltungsbereich und Verfahren .....	6
4	Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets .....	7
5	Planerische und sonstige Vorgaben .....	9
5.1	Ziele der Raumordnung .....	9
5.2	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück .....	12
5.3	Bauleitplanung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und der Gemeinde Hehlen .....	13
5.4	Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen .....	14
6	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung .....	15
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans .....	18
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	20
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	22
7.4	Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser .....	23
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	28
8	Städtebauliche Werte .....	32
9	Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen .....	32
9.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	32
9.2	Ver- und Entsorgung .....	33
9.3	Archäologische Hinweise .....	33
9.4	Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund .....	34
9.5	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte .....	34
9.6	Erkundungspflicht .....	34
9.7	Immissionsschutz .....	34
10	Bodenordnung .....	35

### Hinweis:

**Ein Umweltbericht liegt zu diesem Verfahrensstand (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) noch nicht vor.**

# 1 Rechtsgrundlagen

**Rechtsgrundlagen** für diesen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 Abs. 3 NBauO sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14.06.2021 (BGBl. 1 S. 1802),
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist (BGBl. I S. 2240),
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306), m. W. v. 04.03.2021,
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202),
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409),
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)** i. d. F. vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2024 (Nds. GVBl. 2024 Nr. 51),
- **Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)** verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzgesetzes vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Nds. GVBl. S. 289; 2024 Nr. 13),
- **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)** i. d. F. vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2023 (Nds. GVBl. S. 111),

- **Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978 (Nds. GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135).

**Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Verwaltung der Samtgemeinde Bodenwerder Polle während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 2 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

**Anlass** für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Absicht eines privaten Investors, auf dem Gelände einer ehemaligen, leerstehenden Hofanlage **eine Betriebsstätte seines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zu errichten**. Die betroffene Fläche befindet sich im **Außenbereich** und ist im Flächennutzungsplan als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

Bei einem landwirtschaftlichen Lohnunternehmen handelt es sich um einen Gewerbebetrieb und deshalb nicht um ein privilegiertes Vorhaben (wie beispielweise land- oder forstwirtschaftliche Betriebe), sodass eine Baugenehmigung für die Betriebsstätte im Außenbereich derzeit durch den Landkreis Holzminden derzeit nicht erteilt werden kann.

Der Investor beabsichtigt auf dem Grundstück Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Marode Bausubstanz soll abgebrochen werden. Freiflächen sollen als Abstellflächen für die Fahrzeuge befestigt und das bestehende Wohnhaus zu betrieblichen Zwecken saniert werden. Es ist außerdem der Neubau einer Halle geplant. Die das Grundstück umgebenden Gehölzstrukturen sollen möglichst erhalten bleiben und ggf. ergänzt werden.

Die Gemeinde Hehlen unterstützt dieses private Investitionsvorhaben, da durch eine Folgenutzung des Grundstücks die Abwendung von Verwahrlosung als Folge von Leerstand dringend geboten ist.

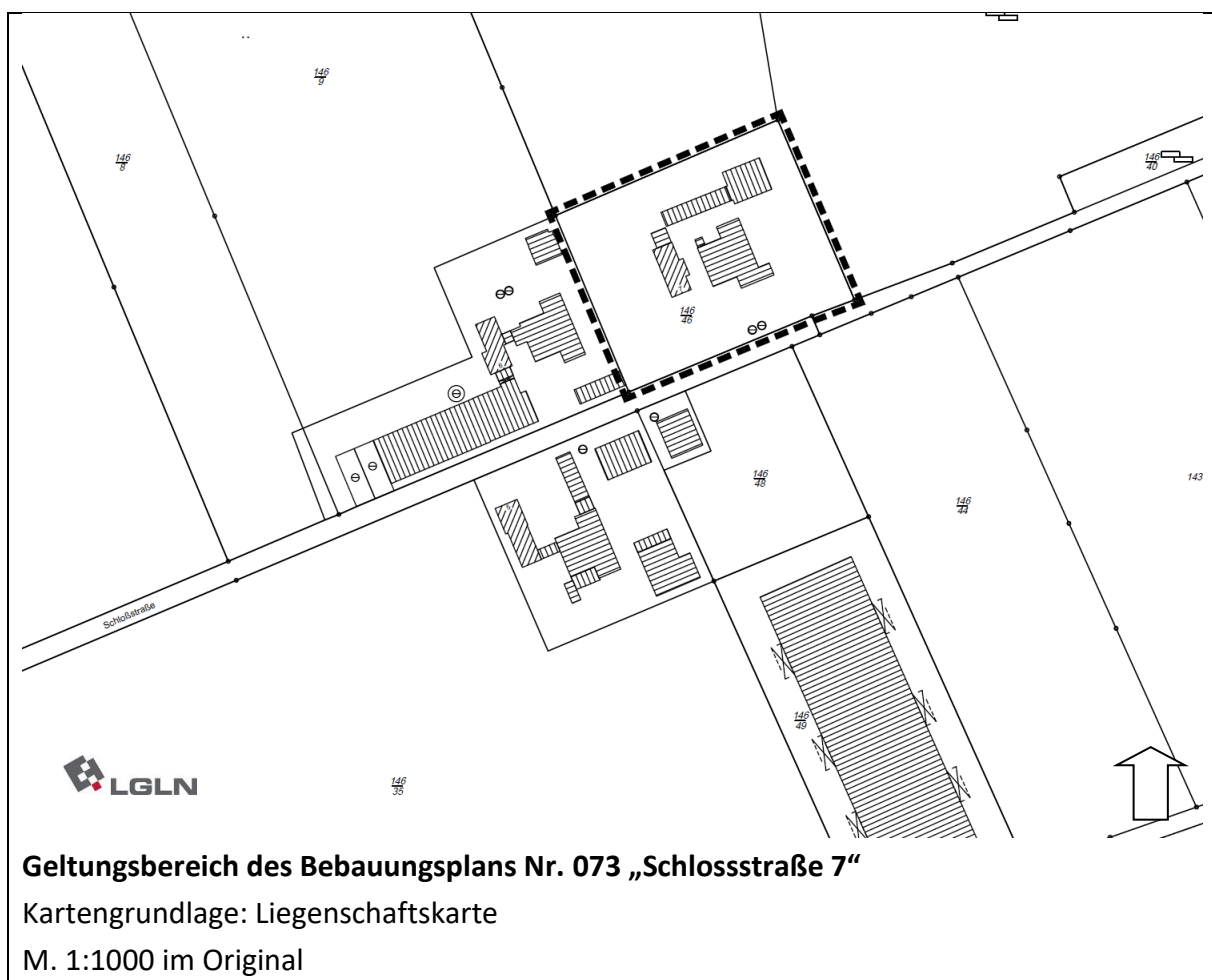
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen, sind die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Gemeinde Hehlen und die Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle erforderlich.

Gemeinden sollen gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufstellen bzw. ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Es besteht ein **Planungserfordernis**, da die Gefahr besteht, dass sich die leergefallene Hofstelle tendenziell zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt, der durch die Ansiedlung des Gewerbebetriebs und die damit verbundenen Ordnungs- und Investitionsmaßnahmen erfolgreich abgewendet werden kann. Deshalb hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hehlen in seiner Sitzung am \_\_. \_\_.2024 den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst.

**Aufgabe des Bebauungsplans** ist es, durch verbindliche Festsetzungen die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet zu leiten. Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten und die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftigen Generationen gegenüber in Einklang bringen.

### 3 Geltungsbereich und Verfahren



Der **Geltungsbereich** des Bebauungsplans liegt in der Gemeinde Hehlen, nördlich der Schlossstraße. Das Plangebiet umfasst das bebaute Grundstück *Schlossstraße 7*. Betroffen ist das Flurstück 146/46, der Flur 10 in der Gemarkung Hehlen mit einer Fläche von ca. 0,76 ha.

**Allgemeines Planungsziel** ist es, durch die Festsetzung eines **Gewerbegebiets** gem. § 8 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens zu schaffen und darüber hinaus für das Plangebiet eine nachhaltige

gewerbliche Entwicklungsperspektive zu eröffnen, um städtebauliche Missstände abzuwenden. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans **Anpflanzungen** festgesetzt.

Der Bebauungsplan wird im **Verfahren** nach § 2 BauGB mit Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Der Samtgemeinderat der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2024 den Beschluss gefasst, die 4. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) durchzuführen. Die FNP-Änderung wird im **Parallelverfahren** durchgeführt.

## 4 Rahmenbedingungen und Zustand des Plangebiets

Die Gemeinde **Hehlen** liegt im Landkreis Holzminden und gehört der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle an. Sie besteht aus den Ortsteilen Hehlen (mit Övelgönne), Hohe, Brökeln und Daspe im Wesertal und hat eine Einwohnerzahl von insgesamt rund 1.841.

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt im Ortsteil **Hehlen**.



**Luftbild des Plangebiets und der Umgebung; das Plangebiet ist mit einer Strichellinie gekennzeichnet.**

Quelle: GOOGLE (bearbeitet)

Das **Plangebiet** befindet sich an der *Schlossstraße*, die von der *Bundesstraße 83 (Hauptstraße)* abzweigt und am *Wasserschloss* vorbei in die *Feldmark* führt. Die *Schlossstraße* weist in ihrem

Verlauf eine lückige Bebauung auf, die überwiegend aus landwirtschaftlichen Gebäuden und Nebenerwerbsstellen geprägt wird. Sie endet im Bereich eines bestehenden Kiesabbaugebiets, das derzeit in nördliche Richtung erweitert wird.

Östlich und nördlich grenzt an das Plangebiet eine ausgedehnte Kiesabbaufäche, die sich derzeit noch als Ackerland darstellt. Der Nassabbau wird aktuell erweitert und das Plangebiet künftig im Norden und Osten umschließen. Im Rahmen der Abbautätigkeit ist mit den typischen Emissionen zu rechnen, die der geplanten gewerblichen Entwicklung des Plangebiets jedoch nicht entgegenstehen.

Südlich des Plangebiets befindet sich mit Anbindung an den *Mastenweg* ein modernes gewerbliches Produktionsunternehmen (PSL), dessen vor kurzem errichtete Erweiterung bis auf etwa 80 m an das Plangebiet heranreicht.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines kleinen Bebauungszusammenhangs, der aus drei Anwesen gebildet wird. Hierbei handelt es sich um zwei landwirtschaftliche Nutzungen, die westlich des Plangebiets liegen und die zu beiden Seiten der *Schlossstraße* angrenzen sowie die aufgegebene Hofstelle *Schlossstraße 7* selbst, welche Gegenstand dieser Bauleitplanung ist.

Das Plangebiet selbst (*Schlossstraße 7*) besteht aus einem Wohnhaus mit einem Anbau sowie den ehemaligen Stallungen und Nebengebäuden. Alle Gebäude stehen leer. Die Bausubstanz ist teilweise marode und muss abgebrochen werden. Teile des Wohnhauses der ehemaligen Hofstelle sowie die nördlich gelegene Halle weisen noch eine ausreichend gute Bausubstanz auf, sodass für diese Gebäude ein Umbau bzw. eine Folgenutzung in Erwägung gezogen wird. Die übrigen Gebäude sind im Laufe der Jahre mehrfach umgebaut und umgenutzt worden, sodass die Substanz einen Erhalt nicht rechtfertigt.

Topographisch ist das Plangebiet annähernd eben.

Auf dem Grundstück befindet sich insbesondere an der südlichen, westlichen und nördlichen Grenze recht ausgeprägter Baum- und Gehölzbestand.

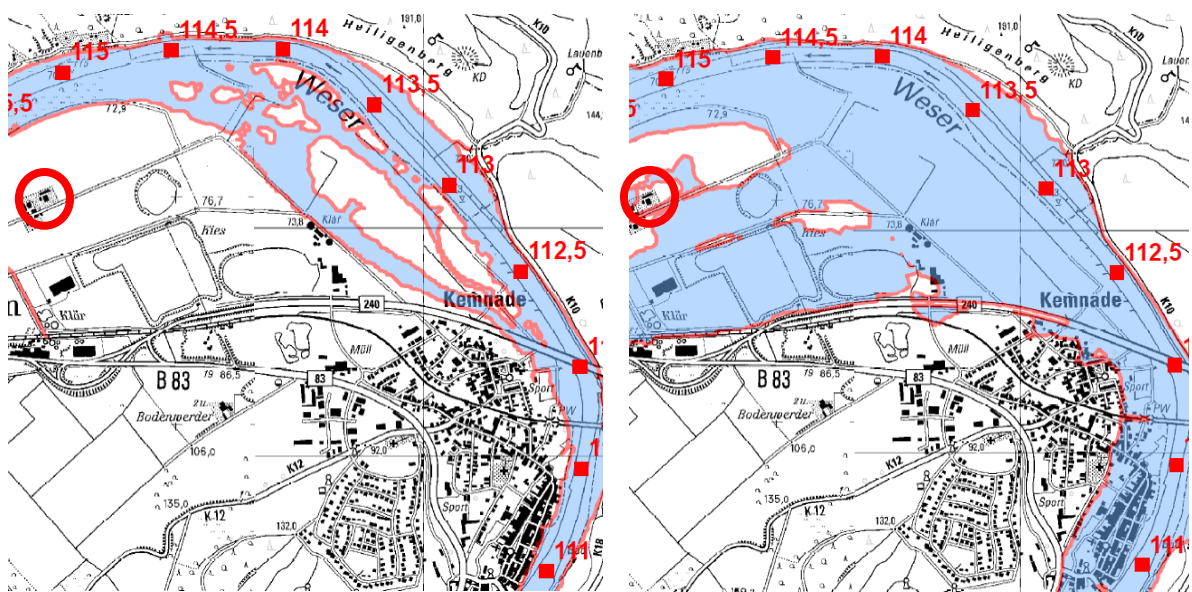
Denkmalgeschützte Bebauung besteht in der näheren Umgebung nicht.

Von den landwirtschaftlichen Nutzungen und Flächen in der Umgebung können im Zuge der Bewirtschaftung Emissionen (Geräusche, Staub, Gerüche) ausgehen, die im Rahmen des ortsüblichen hinzunehmen sind.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Gebiet befindet sich **nicht in einem festgelegten Überschwemmungsgebiet und wird auch nicht durch das Risikogebiet (HQextrem) erfasst**. Deshalb sind die Belange des Hochwasserschutzes für die vorliegende Bauleitplanung nicht in besonderer Weise zu berücksichtigen.



**Ausschnitt Hochwasserplan Oberweser, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch einen roten Kreis**



Überschwemmte Bereiche beim HQ100

und beim HQextrem

Quelle: Landkreis Holzminden

## 5 Planerische und sonstige Vorgaben

### 5.1 Ziele der Raumordnung

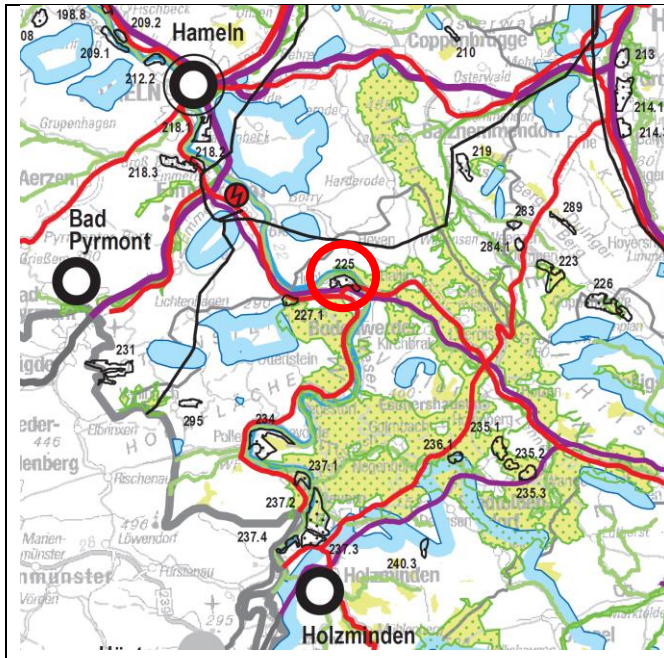
Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Festlegungen der Raumordnung sind im Wesentlichen im **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)** und in den Regionalplänen bzw. **Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP)** enthalten.

#### **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen**

Das **LROP des Landes Niedersachsen** basiert auf der Fassung aus dem Jahre 1994. Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen ist am 6. Oktober 2017 in der Fassung vom 26. September 2017 im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. Nr. 20/2017, S. 378) veröffentlicht worden. In dieser Neubekanntmachung der LROP-VO 2017 sind die Änderungen und Ergänzungen bis zum Jahre 2017 enthalten. Letztmalig wurde das LROP zum 17.09.2022 fortgeschrieben.

Das LROP 2017 ordnet die Gemeinde Hehlen dem *Ländlichen Raum* zu. Die Gemeinde Hehlen befindet sich zwischen den *Mittelzentren* Holzminden und Bad Pyrmont sowie dem *Mittelzentrum mit oberzentraler* Teilfunktion Hameln.

Das LROP beinhaltet aus raumordnerische Ziele das *Rohstoffgewinnungsgebiet Nr. 225*, welches unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Die *Bundesstraße 83* und die davon abzweigende *Bundesstraße 240* sind als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* und die *Weser* als *Vorranggebiet Wasserstraße* im LROP enthalten.<sup>1</sup>



**Ausschnitt zeichnerische Darstellung LROP Niedersachsen, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets durch einen roten Kreis**  
(Quelle: [sla.niedersachsen.de](http://sla.niedersachsen.de))

### **Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Holzminden**

Das **RROP für den Landkreis Holzminden** ist neu aufgestellt worden. *Es liegt derzeit zur Genehmigung beim Land Niedersachsen. Die Genehmigung sowie die abschließenden Schritte zur vollen Gültigkeit des RROP werden für Januar 2024 erwartet. Den Abschluss bildet die öffentliche Bekanntmachung.*<sup>2</sup>

Das RROP legt das benachbarte Bodenwerder als *Grundzentrum* fest. *In den Grundzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf zu sichern und zu entwickeln.* Hehlen ist dem *Grundzentralen Verflechtungsbereich* Bodenwerder zugeordnet.

Das im LROP enthaltene *Rohstoffgewinnungsgebiet* wird in das RROP als *Vorranggebiet* für den Kiesabbau übernommen.

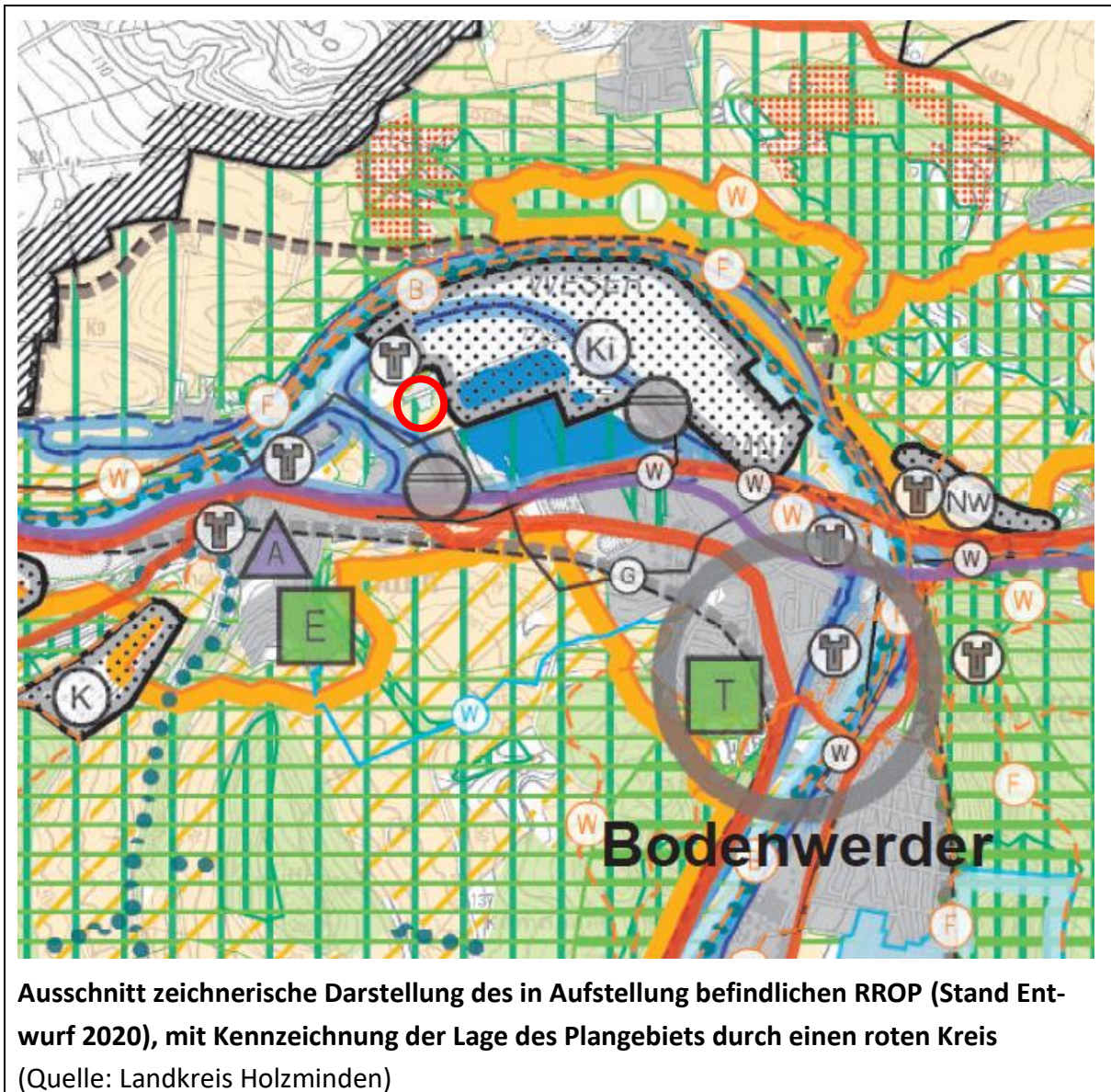
Die *Bundesstraßen B 83* und *B 240* legt das RROP als *Vorranggebiete Hauptverkehrsstraße* fest. Zudem ist die derzeit stillgelegte *Bahnstrecke Emmerthal-Vorwohle* als sonstige Eisenbahnstrecke in das RROP aufgenommen worden.

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://sla.niedersachsen.de>

<sup>2</sup> Quelle: <http://landkreis-holzminden.de>

Nachfolgend ist die der Gemeinde Hehlen vorliegende RROP-Entwurfsfassung (2020) abgebildet.



Die Festlegungen und Grundsätze der Regionalplanung zielen darauf ab, der Zersiedelung der Landschaft Einhalt zu gebieten. Darüber hinaus sind die allgemeinen Grundsätze zur Bauleitplanung zu berücksichtigen, wonach der Innenentwicklung ein Vorrang einzuräumen sowie mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist.

Die **Gemeinde Hehlen** ist als **Standort für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten** und als **Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung** dargestellt.

Das Plangebiet selbst und dessen Umgebung werden im RROP wie folgt dargestellt:

- *Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft*
- *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – auf Grund von besonderen Funktionen*

- *Östlich angrenzend Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung Kies*
- *Westlich ist ein Vorranggebiet Hochwasserschutz*

Durch diese Bauleitplanung werden ausschließlich bereits bebaute Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die einer nachhaltigen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen und sich als Bestandteil eines kleinen Siedlungszusammenhangs darstellen.

Das benachbarte Kiesabbaugebiet sowie dessen Erweiterungsbereich wird durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Mit dieser Bauleitplanung ist auch nicht der Verlust landwirtschaftlicher Böden verbunden.

Durch die Ansiedlung von Gewerbe kann das Arbeitsplatzangebot verbessert werden.

Die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen können genutzt werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen somit **nicht in Konkurrenz** zu den Zielen der Raumordnung. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den regionalplanerischen Grundsätzen nicht widerspricht und die regionalplanerischen Funktionszuweisungen nicht beeinträchtigt werden. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## 5.2 Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Holzminden

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. Die planungsrelevanten Inhalte des LRPs sind im Teil B der Begründung dem **Umweltbericht (liegt noch nicht vor)** dargelegt.

## 5.3 Bauleitplanung der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und der Gemeinde Hehlen

### Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan. Im FNP werden die städtebaulichen Entwicklungsziele der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle und somit auch der Mitgliedsgemeinde Hehlen flächenbezogen dargestellt. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Im **genehmigten FNP** sind im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung derzeit **Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.



Darstellung genehmigter  
Flächennutzungsplan  
(unmaßstäblich)  
M. 1:5.000 im Original  
Quelle: Samtgemeinde Bodenwerder-  
Polle



Darstellung der 2. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
(unmaßstäblich)  
M. 1:5.000 im Original  
Quelle: Samtgemeinde Boden-  
werder-Polle

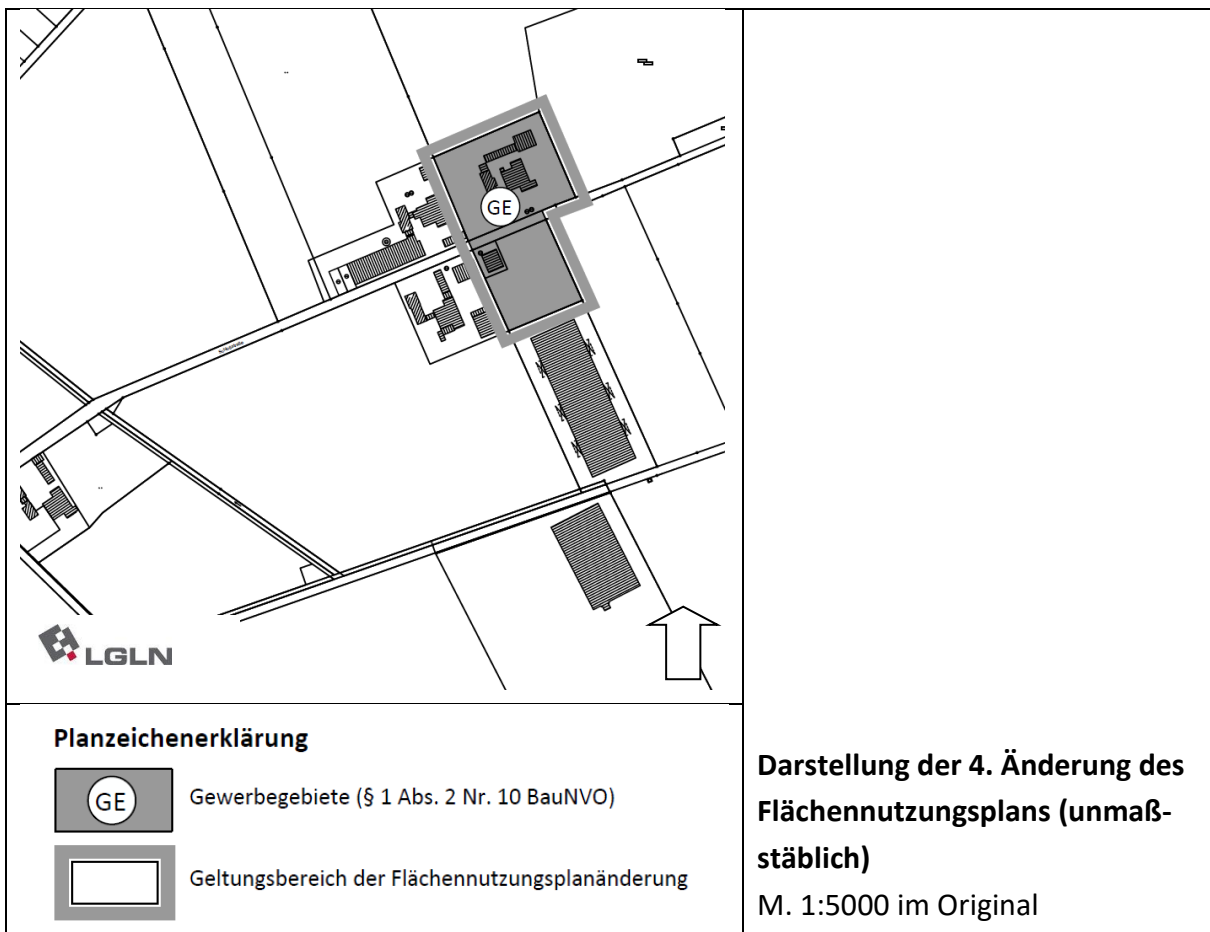
Südlich des Plangebiets stellt der FNP **Gewerbe- und Industriegebiete** dar. Das **Industriegebiet** wurde im Zuge der **2. Änderung des Flächennutzungsplans** in nördliche Richtung erweitert

und reicht inzwischen bis auf eine Grundstückstiefe von rund 70 m bis an die Schlossstraße, bzw. das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet heran.

Tatsächlich hat sich die gewerbliche Entwicklung bereits in diesem Umfang vollzogen.

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Bodenwerder-Polle

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die angestrebte gewerbliche Entwicklung auf dem Grundstück Schlossstraße 7 (Flurstück 146/46) zu schaffen, muss der FNP im Parallelverfahren geändert werden. Im Rahmen dieser **4. Flächennutzungsplanänderung** wird die Darstellung **Flächen für die Landwirtschaft** aufgehoben und durch die Darstellung **Gewerbegebiet** gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO ersetzt. Die Darstellung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet folgt der Systematik des vorliegenden Flächennutzungsplans.



Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich ein **Gewerbegebiet** gem. bzw. § 8 BauNVO festsetzen, damit wird das Entwicklungsgebot erfüllt.

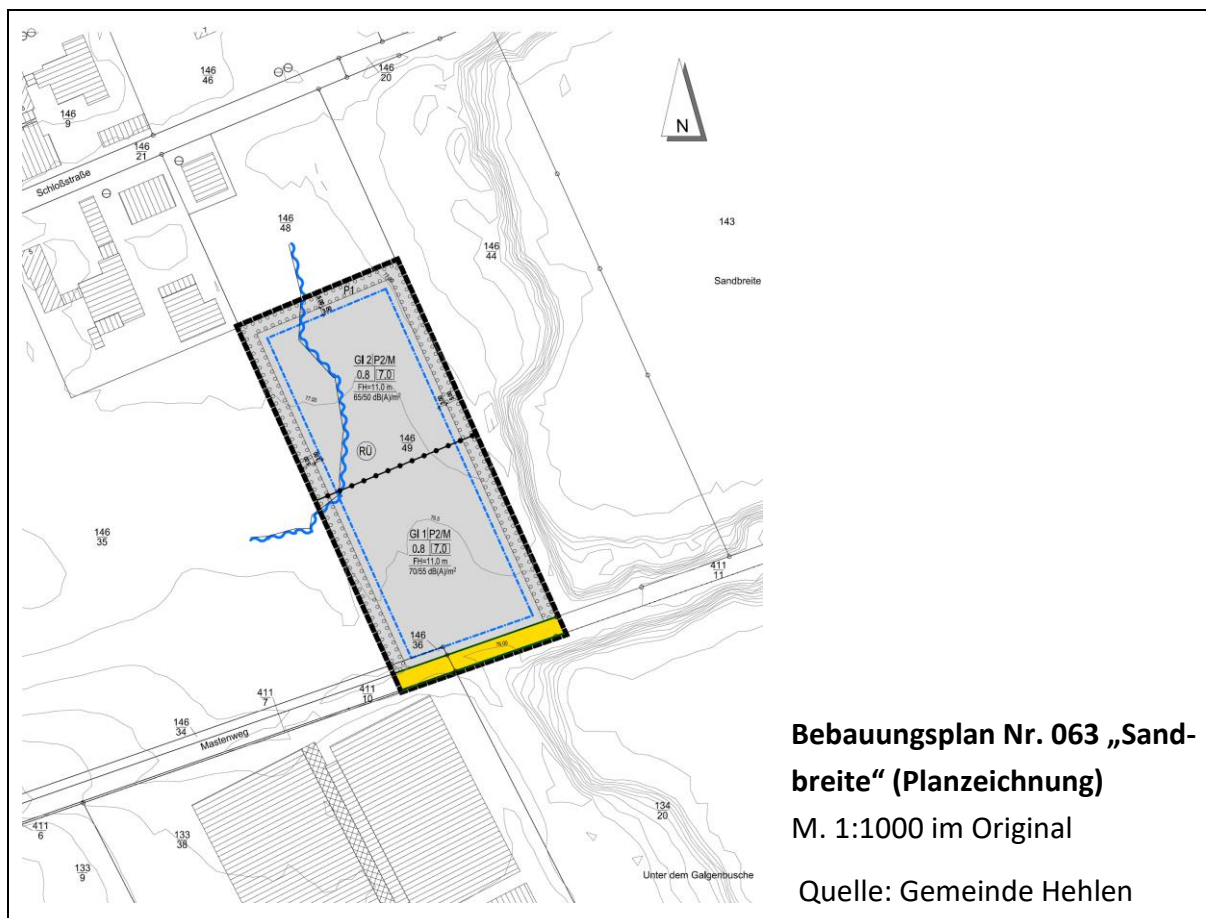
Im Zuge dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird auch das Flurstück 146/48 als Gewerbegebiet dargestellt, um auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung den Lückenschluss zwischen der südlich angrenzenden, bestehenden Bauflächendarstellung und dem Grundstück Schlossstraße 7 herzustellen.

## Verbindliche Bauleitplanung der Gemeinde Hehlen

Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan.

Südlich des Plangebiets besteht der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 063 „Sandbreite“**, der hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung **Industriegebiete (GI)** festsetzt. Dieser Bebauungsplan wurde im Jahre 2022 rechtskräftig.

Wesentliches Ziel der Planung war es, für den nördlich angrenzenden Betriebsstandort der Firma PSL Erweiterungsflächen zu schaffen, um dem anhaltenden Expansionskurs des Unternehmens gerecht zu werden. Inzwischen sind die im Plangebiet 063 ausgewiesenen Industriegebietsflächen durch die Firma PSL bebaut worden.



## 5.4 Ergebnisse der Fachgutachten und Untersuchungen

Folgendes **Fachgutachten** wurde für die Festsetzungen dieser Bauleitplanung herangezogen:

- **Artenschutzrechtliche Vorprüfung** für die Aufstellung des Bebauungsplans Hehlen „Schlossstraße 7“; Verfasser: Habitat.eins B. Eng. Igor Schellenberg, Stand Juli 2024.

**Weitere Fachgutachten oder Untersuchungen** wurden für diese Bauleitplanung nicht erarbeitet.

**Das Fachgutachten liegt dieser Planbegründung an.** Es stellt umweltbezogene Informationen i. S. v. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB dar, dessen Ergebnisse und Erkenntnisse in die Bauleitplanung bzw. den Umweltbericht einfließen.

### Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Ziel der **artenschutzrechtlichen Vorprüfung** war es, festzustellen, ob mit der Realisierung der Planung besonders und streng geschützte Arten betroffen sein könnten und ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) eintreten könnten. Hierzu wurde auf der Grundlage einer örtlichen Erfassung von Biotopstrukturen und potenzieller Habitate und der Ermittlung potenziell vorkommender, europarechtlich geschützter Arten eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Es werden im Gutachten **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Sie sind Voraussetzung für die Beurteilung der Verbotstatbestände. Im Plangebiet sind gebäudebewohnende Vogelarten vorhanden. Außerdem kann das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung bzw. Einhaltung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

- Gehölzrodung und Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (Bauzeitenregelung),
- Kontrolle auf Hinweise zu Winterquartieren von Fledermäusen,
- Schutz der Mehlschwalbennester,
- Anbringen von Nistkästen und Fledermauskästen zur Vorsorge,
- Spezielle Beleuchtung zum Fledermaus- und Insektenschutz

sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit der Aufstellung des Bebauungsplans ersichtlich.



## 6 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende **städtebauliche Konzept** sieht eine gewerbliche Entwicklung für das Grundstück *Schlossstraße 7* in Hehlen vor. Zu diesem Zweck soll ein *Gewerbegebiet* gem. § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Konkret sollen im Plangebiet die Betriebsstätte eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens, die erforderlichen Abstellflächen für Maschinen und Fahrzeuge, Hallen, Büroflächen und die Möglichkeit des Betriebswohnens etabliert werden.

Die bestehende wirkungsvolle Rahmeneingrünung des Grundstücks soll erhalten bleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere folgende **Ziele und Zwecke** verbunden:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebs,
- Stärkung der Gemeinde Hehlen als Gewerbestandort,
- Förderung der örtlichen Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur,
- Schaffen eines zusätzlichen Arbeitsplatzangebots,
- Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der das Plangebiet umgebenden Bebauung,
- Beachtung der in der Nachbarschaft bestehenden Nutzungen,
- Ausschluss städtebaulich unerwünschter Nutzungen.

Die Planung beinhaltet außerdem folgende **umweltbezogene Zielsetzungen**:

- Weitere Nutzung städtebaulich geeigneter, bereits bebauter Flächen, anstelle der Inanspruchnahme bislang unbelasteter Außenbereichsflächen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das städtebaulich notwendige Maß,
- sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit Grund und Boden,
- Nutzung des durch die bestehenden Straßen vorliegenden Erschließungsvorteils,
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers,
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes,
- Vermeidung, Minderung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet.

## 7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der im Kapitel 6 beschriebenen Konzeption und zum Erreichen der städtebaulichen Ziele. Maßgeblich für die Festsetzungen sind die im Kapitel 1 aufgeführten Gesetzesgrundlagen und das Fachgutachten zum Artenschutz.

Nachfolgend sind die bauleitplanerischen Festsetzungen jeweils aufgeführt (*kursiv* geschrieben) und begründet.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiete

*Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO fest.*

*Gewerbegebiete* dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

**Allgemein zulässig** sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO im hier festgesetzten *GE-Gebiet* die folgenden Nutzungen:

- *Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke.*

Im festgesetzten *Gewerbegebiet* können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zugelassen werden:**

- *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.*

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in *GE-Gebieten* zulässigen Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen worden sind.

## Nutzungsausschlüsse im Gewerbegebiet

(1) Im Gewerbegebiet sind weder **allgemein noch ausnahmsweise** zulässig:

- Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnliche Einrichtungen,
- Einzelhandelsbetriebe.

(2) Einzelhandel ist im Gewerbegebiet nur dann zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.

(3) Vorhaben, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen, sind in Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Wettbüros und ähnlichen Einrichtungen erfolgt aus Vorsorgegründen. Von Vergnügungsstätten wie beispielsweise Spielhallen, Diskotheken und auch Wettbüros können Störungen ausgehen, die zu Veränderungen führen können, die den Gewerbestandort insgesamt negativ beeinflussen. Als Folge wären Verdrängungseffekte und Milieuveränderungen zu befürchten, welche auch die Ansiedlung neuer Betriebe erschweren würden. Aus diesem Grunde werden derartige Nutzungen und Betriebe ausgeschlossen.

Einzelhandelsnutzungen werden weitgehend ausgeschlossen. Damit soll dem Entstehen von Überkapazitäten, die die bestehenden Versorgungsstrukturen gefährden, entgegengewirkt werden. Stattdessen sollen die Flächen für klassische Gewerbebetriebe, von denen auch arbeitsmarktpolitische Auswirkungen zu erwarten sind, vorgehalten werden. Im Gewerbegebiet ist Einzelhandel nur dann zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist. Diese einschränkenden Regelungen zum Einzelhandel im GE-Gebiet erfolgen neben dem Kriterium des Flächenverbrauchs auch, um einen Kaufkraftabfluss aus dem direkten Ortszentrum in die Randbereiche zu verhindern und den damit verbundenen Negativprozessen wie Leerständen und Verlust der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in dem Ortskern entgegen zu wirken und die bestehenden grundzentralen Versorgungsfunktionen zu unterstützen

Das neu festgesetzte Gewerbegebiet grenzt an die Außenbereichsgrundstücke *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6*, mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Vorhaben, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen, unzulässig sind.

Weitere Regelungen bzw. Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nutzungen sind nicht notwendig.

Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die **Regelungen des § 15 BauNVO** verwiesen. Danach sind Anlagen auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst bzw. in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch die *Grundflächenzahl (GRZ)* und die *Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß* bestimmt.

### Grundflächenzahl

*Grundflächenzahl: 0,6 als Höchstmaß*

Der maximale Versiegelungsgrad eines Baugrundstücks wird durch die *Grundflächenzahl (GRZ)* bestimmt. Diese gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Die festgesetzte **GRZ 0,6** ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung bzw. Bebauung. Sie liegt unter dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (früher Obergrenze) und ist somit als Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und zur Minderung der Flächenversiegelung zu werten.

### Überschreitung der Grundflächenzahl

*Im Gewerbegebiet ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen gem. § 12 BauNVO mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche unzulässig.*

Insgesamt dürfen somit 60% der Grundstücksfläche versiegelt werden. Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von maximal bis zur *GRZ 0,8*, **wird nicht zugelassen**. Diese Regelung trägt zur Minderung Flächenversiegelung im Plangebiet bei. Die Reduzierung der möglichen Flächenversiegelung mindert auch den Eingriff in das Schutzgut Boden. Es wird somit gewährleistet, dass innerhalb des Plangebiets Freiflächen- bzw. Grünflächenanteile verbleiben und die vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten bleiben können.

## Zahl der Vollgeschosse

*Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß*

Die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit ermöglicht sowohl die Errichtung von großvolumigen gewerblichen Betriebshallen, die in der Regel ein Vollgeschoss aufweisen, als auch den Bau von mehrgeschossigen Bürogebäuden, auch in Verbindung mit Betriebswohnungen.

Nach § 2 Abs. 7 NBauO ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat.

Gemäß § 2 Abs. 6 NBauO ist ein Kellergeschoss kein Vollgeschoss, wenn dessen Deckenoberkante im Mittel weniger als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, auch wenn die lichte Höhe von 2,20 m überschritten wird.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

### Bauweise

*Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.*

Im Plangebiet gilt eine *abweichende Bauweise*, die als offene Bauweise ohne die sonst geltende Längenbeschränkung definiert wird. So sind im Plangebiet auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand über 50 m Länge zulässig. Gewerbliche Nutzungen benötigen oftmals entsprechend lange Gebäudekörper.

### Überbaubare Grundstücksfläche

*Durch die Baugrenzen wird die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt.*

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch *Baugrenzen* umgrenzt. Innerhalb der durch die *Baugrenzen* gem. § 23 BauNVO bestimmten *überbaubaren Grundstücksfläche* müssen die Hauptgebäude errichtet werden. Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich an den Grundstücksgrenzen und den bestehenden Gehölzen, die das Grundstück nach Süden und Westen hin eingrünen und die durch entsprechende Festsetzung gesichert werden.

Darüber hinaus sind die Abstandsvorschriften des § 5 der Niedersächsischen Bauordnung NBauO. Die Regelungen haben auch nachbarschützenden Charakter. Somit ist ein ausreichender Abstand der neuen Bebauung zu den Nachbargrundstücken sowie der Neubebauung untereinander gewährleistet und der Effekt einer bedrängenden Wirkung oder unangemessenen gegenseitigen Beschattung ausgeschlossen.

## 7.4 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

*Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten.*

Für das auf den privaten Grundstücken **anfallende Oberflächenwasser** sind nach § 96 NWG i. V. m. § 56 WHG die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Kommune den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich ist. Grundsätzlich ist das anfallende Oberflächenwasser schadlos abzuleiten. Eine Versickerung der Niederschläge vor Ort ist dabei vorziehen. Um eine verträgliche und klimaangepasste Entwässerung zu erzielen, wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung empfohlen. Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte in Zisternen gesammelt und beispielsweise zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Da in der *Schlossstraße* kein Regenwasserkanal besteht, an den das Grundstück angeschlossen werden könnte, muss das Niederschlagswasser im Plangebiet, wie bisher auch, zur Versickerung gebracht werden.

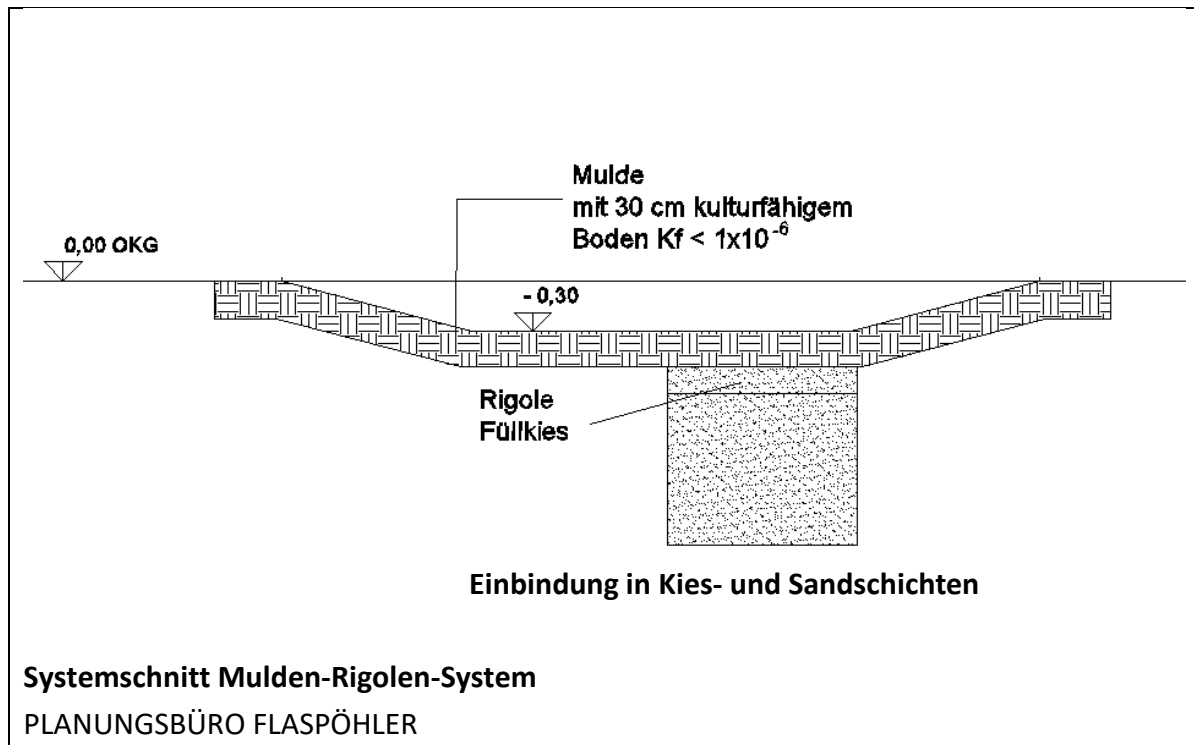
Zur Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz werden folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung auf den privaten Grundstücken empfohlen:

- Die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fugenanteil auszuführen und /oder mit entsprechendem Gefälle in benachbarte Pflanzflächen abzuleiten,
- im Rahmen der Bebauung die Errichtung von Regenwasserzisternen zur Aufnahme des Dachflächenwassers auf den Baugrundstücken vorzusehen,
- Flachdächer dauerhaft zu begrünen.

Zu Aufnahme des anfallenden Regenwassers insbesondere von den Gebäuden sind Versickerungsanlagen vorzusehen. Die Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) sind auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Versickerungsrate sind die Kiesrigolen der Mulden-Rigolen-Anlagen mit den tiefer liegenden Sand-/Kiesschichten zu verbinden.

Entsprechende Nachweise sind im Entwässerungsantrag zu führen. Eine Kombination der Versickerungsanlagen mit Teich- oder Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) ist zulässig.

Nachfolgend ist exemplarisch der Systemschnitt einer Versickerungsanlage Mulden-Rigolen-Anlage abgebildet.



## 7.5 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

*Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste wie folgt anzulegen:*

*Fläche für Anpflanzungen (1): Einreihige freiwachsende Strauchhecke,*

*Fläche für Anpflanzungen (2): Zweireihige freiwachsende Strauchhecke,*

*Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen.*

*Fläche für Anpflanzungen (3): Geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern und Bäumen.*

Zur Einbindung des Gewerbegebiets in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Plangebietsgrenzen *Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest. In diesen Bereichen ist nach Norden und Osten eine **einreihige** und zur Schlossstraße, unter Einbindung des Baumbestands, eine **zweireihige Feldgehölzhecke** aus standortheimischen Gehölzen anzulegen.

Zusätzlich soll im nordwestlichen Bereich des Plangebiets, unter Einbeziehung bestehender Gehölzstrukturen, ein **Feldgehölz** angelegt werden.

Diese Pflanzmaßnahmen dienen auch der Kompensation innerhalb des Plangebiets. Darüber hinaus bietet die Hecke Nahrungs- und Lebensraum für Insekten und die Avifauna.

Eine Mindestqualität gewährleistet eine frühzeitig wirkungsvolle Anpflanzung.

Die Baugrenze hält zum Pflanzgebot einen entsprechenden Abstand ein, sodass hier ausreichend Raum zur Ausbildung freiwachsender Hecken besteht.

### **Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Innerhalb der im Bebauungsplan durch Planzeichen festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und durch Anpflanzungen von Gehölzen der Gehölzliste so zu ergänzen, dass eine zweireihige, geschlossene Gehölzhecke entsteht.*

Am westlichen und südlichen Rand sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebiets bestehen ausgeprägte Baum-Strauch-Reihen aus überwiegend heimischen Gehölzen, die das Gelände gut eingrünen. Darüber hinaus haben die teilweise mehrere Jahrzehnte alten Gehölze eine besondere ökologische Bedeutung für den Artenschutz und das Kleinklima. Der Bebauungsplan umgrenzt diese Bereiche als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern* gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und sichert sie damit im Bestand ab.

Diese bestehenden Gehölzstrukturen sind durch Neuanpflanzungen zu ergänzen, sodass entlang der Grundstücksgrenzen insgesamt eine landschaftsgerechte Eingrünung des Geländes gewährleistet wird und die Neupflanzungen die bestehende Gehölzstruktur zur baulichen Nutzung gut abgrenzt und schützt.





**Baum-Strauch-Reihe am westlichen Rand des Plangebiets**

Foto: PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER

### Erhaltung von Bäumen

*Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichartig oder durch Bäume der Gehölzliste (große Bäume > 15m) zu ersetzen.*

Auf der Südseite des Grundstücks bestehen sieben Großbäume, die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Hierbei handelt es sich um vier Eichen, zwei Ahorne und eine Esche. Sollten die Bäume ausfallen, sind sie innerhalb des Plangebiets gleichartig oder mit einer anderen Art der Großbäume aus der Gehölzliste nachzupflanzen.

### Gehölzliste, Mindestqualität und Pflanzzeitpunkt

(1) Für die festgesetzten Anpflanzungen sind gebietsheimische Gehölze aus zertifizierter Herkunft der nachfolgenden Gehölzliste (Auswahlliste) zu verwenden:

Große Bäume (> 15m):	Große Sträucher:
<i>Acer platanoides</i> - Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i> - Haselnuss
<i>Acer pseudoplatanus</i> - Bergahorn	<i>Cornus mas</i> - Kornelkirsche
<i>Alnus glutinosa</i> - Erle	<i>Crataegus monogyna</i> - Eingriffl. Weißdorn* **
<i>Fagus sylvatica</i> - Rotbuche*	<i>Prunus padus</i> - Traubenkirsche **
<i>Quercus robur</i> - Stieleiche	<i>Salix alba</i> - Silberweide
<i>Tilia cordata</i> - Winterlinde	<i>Sambucus nigra</i> - Schwarzer Holunder **
	<i>Viburnum opulus</i> - Gemeiner Schneeball

Mittelgroße Bäume (10 – 20m):	Mittelgroße und kleine Sträucher :
<i>Acer campestre</i> - Feldahorn*	<i>Cornus sanguinea</i> - Roter Hartriegel
<i>Betula pendula</i> - Sandbirke	<i>Euonymus europaeus</i> - Pfaffenhütchen **
<i>Carpinus betulus</i> - Hainbuche*	<i>Lonicera xylosteum</i> - Heckenkirsche
<i>Populus tremula</i> - Zitterpappel	<i>Prunus spinosa</i> - Schlehe **
<i>Prunus avium</i> - Vogelkirsche	<i>Rosa canina</i> - Hundsrose **
<i>Sorbus aucuparia</i> - Eberesche	<i>Salix aurita</i> - Ohrweide
* für Schnitthecken geeignete Gehölze    **insektenfreundliche Gehölze	

*Gehölzqualität bei Bäumen: Hochstamm, zweimal verpflanzt, 10 – 12 cm Stammumfang; bei Sträuchern: mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt.*

(2) Die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind spätestens im darauffolgenden Jahr nach Beginn der Baumaßnahmen (Pflanzperiode Herbst/Winter bei Gehölzen) durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit und Eignung für diese Region sollen für die festgesetzten Neu- und Ersatzpflanzungen wirkungsvolle, heimische, standortgerechte Gehölze verwendet werden. Es wird empfohlen, auch für die übrigen Anpflanzungen im Plangebiet Gehölze dieser Liste zu verwenden, da sie für das Landschaftsbild der Weseraue typisch und prägend sind.

Seit 2020 müssen nach § 40 BNatSchG für Pflanzungen im Außenbereich sogenannte gebietsheimische Arten (autochthone Arten) verwendet werden. Da das Plangebiet unmittelbar an den Außenbereich angrenzt, sollen für die Anpflanzungen entsprechende Gehölze Verwendung finden.

Damit die Herstellung dieser Kompensationsmaßnahmen im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durch die Neubebauung steht, ist der Realisierungszeitpunkt (zwei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen im *Mischgebiet*) festgeschrieben.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Hinweise zum Artenschutz**

Zu dieser Bauleitplanung ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet worden, die dieser Planbegründung beiliegt. Im Plangebiet sind gebäudebewohnende Vogelarten vorhanden und es kann das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) zu vermeiden, werden im Gutachten **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen** vorgeschlagen. Diese werden vollständig in die Bauleitplanung übernommen, um artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen. Dabei muss zwischen **Hinweisen und Festsetzungen** unterschieden werden, da der Bebauungsplan nur

Festsetzungen mit bodenrechtlicher Relevanz treffen kann. Bauzeitenregelungen sowie Kontrollen und sonstige Tätigkeiten müssen hingegen als Hinweis aufgenommen werden. Auf der Grundlage des gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB trifft der Bebauungsplan folgende **Festsetzungen zum Artenschutz**:

### ***Nistkästen und Fledermauskästen***

*Dem Vorsorgeprinzip entsprechend sind zehn Nistkästen für Brutvögel und sechs Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes anzubringen. An den angrenzenden Gehölzen sind zehn Nistkästen für Vögel mit verschiedenen großen Einfluglöchern anzubringen. Ebenfalls an den angrenzenden Gehölzen sind drei Winterquartierkästen und drei Sommerquartierkästen für Fledermäuse anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kästen für die Fledermäuse zwischen drei und fünf Metern Höhe und in Zweiergruppen anzubringen sind. Je Gruppe werden also eine Ausführung des Winter- und eine des Sommerquartiers der selbstreinigenden Kästen untereinander angebracht. Auf eine freie Einflugschneise ist zu achten.*

### ***Beleuchtungskonzept***

*Für Außenbeleuchtungen sind folgende Bedingungen verbindlich:*

- *Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich unter 490 nm), wie z. B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit etc. nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik ausnahmsweise zulässig.*
- *Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.*

Darüber hinaus sind auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Vorprüfung folgenden **Hinweise zum Artenschutz** in die Bauleitplanung aufgenommen worden:

### ***Gehölzfällungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit***

*Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder Fledermäuse vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holzminden abzustimmen.*

### **Gebäudeabbruch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit**

*Zur Vermeidung von Störungen von brütenden Vögeln und der Tötung von potenziell vorkommenden Fledermäusen ist der Gebäudeabbruch und die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze oder Fledermausvorkommen im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.*

### **Kontrolle Winterquartier Fledermäuse**

*Damit bei Abbruch der Gebäude im Winterhalbjahr keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren gehen, oder gar Fledermäuse in ihren Quartieren getötet werden, sind zwei Forstschwärmkontrollen im Dezember und Februar innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Wurden Hinweise auf Winterquartiere ermittelt, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Holminden abzustimmen.*

### **Schutz der Mehlschwalbennester**

*Bei einer Gebäudesanierung des ehemaligen Wohngebäudes sind die Mehlschwalbennester zu erhalten. Ist dies nicht möglich sind 20 artspezifische Nisthilfen an geeigneter Stelle in mehr als drei Metern Höhe als Ersatz anzubringen. Das Entfernen der alten Nester ist nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gestattet und wenn die Nisthilfen bereits an anderer Stelle installiert worden sind.*

### **Baum- und Pflanzenschutz**

*Es gelten die Normen der DIN 18920 „**Schutz von Bäumen, Pflanzen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen**“ sowie die RAS-LP4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren“.*

*Auf die Einhaltung der ZTV-Baumpfleger (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.*

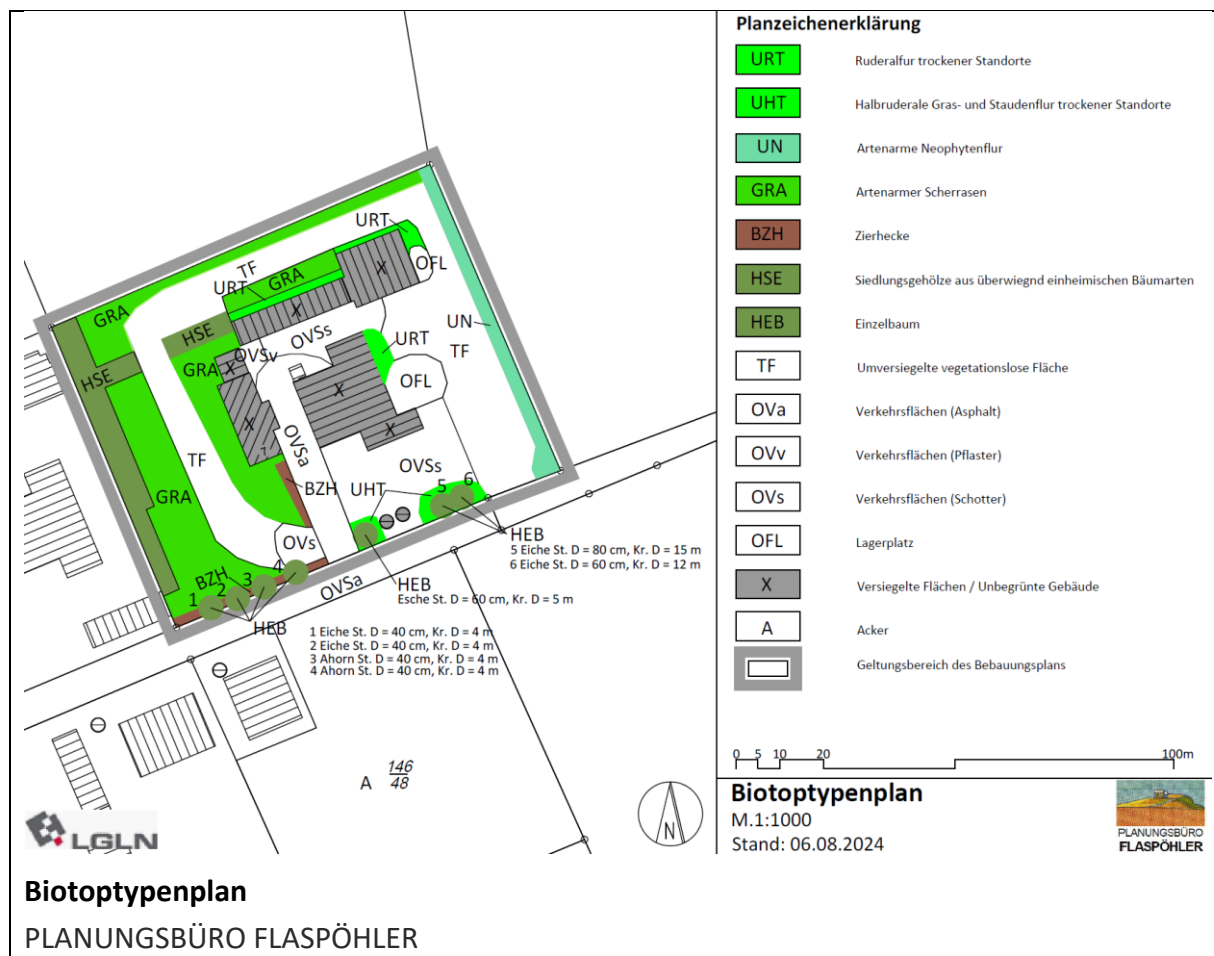
## Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Kompensationsmaßnahme

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Bodenversiegelungen planerisch vorbereitet. Da die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft als erheblich im Sinne des Gesetzes eingestuft werden, muss die Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG angewendet werden.

**Die Bestimmung des Kompensationsbedarfs erfolgt im Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht unter Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Der Umweltbericht liegt zur Vorentwurfsfassung noch nicht vor. Um abschätzen zu können, ob zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe externer Kompensationsbedarf besteht, ist im Rahmen dieser Bebauungsplanbegründung eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden.**

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs und die Herleitung notwendiger Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt im Wesentlichen auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag“ (2013) und berücksichtigt den Bestand vor und nach Durchführung der Planung.

Die **Biotoptypen** wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER im August 2024 erfasst.



Den Biotoptypen gemäß **DRACHENFELS, O. v. (2021)** werden in diesem Modell **Wertfaktoren** zugeordnet. Diese Wertfaktoren ergeben durch Multiplikation mit der Eingriffsflächengröße eines Biotops im Plangebiet einen Flächenwert.

Der **Flächenwert der Kompensationsmaßnahmen** ergibt sich ebenfalls aus dem Produkt aus Kompensationsfläche und dessen Wertfaktor. Die Kompensation ist erreicht, wenn Eingriffs-Flächenwert und Kompensations-Flächenwert in etwa übereinstimmen.

Die Grundlage für die Ermittlung des Eingriffs bilden die Festsetzungen des Bebauungsplans, der das Maß der baulichen Nutzung regelt. Zur Minderung der Eingriffe setzt der Bebauungsplan die **Erhaltung von Gehölzstrukturen und Bäumen** fest. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist Bebauungsplan die **Anlage von Gehölzpflanzungen** vorgesehen.

Die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt Gegenüberstellung von Ist-Zustand und dem Planungszustand ergeben eine annähernd **ausgeglichene Flächenbilanz**. Somit sind zusätzliche externe Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Ermittlung des Eingriffsflächenwertes			
Biotoptyp	Fläche <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wertfaktor <sup>2)</sup>	Werteinheiten
Ruderalflur trockener Standorte (URT)	142 m <sup>2</sup>	3	426
Halbruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte (UHT)	132 m <sup>2</sup>	3	396
Artenarme Neophytenflur (UN)	234 m <sup>2</sup>	2	468
Artenarmer Scherrasen (GRA)	1.496 m <sup>2</sup>	1	1.496
Zierhecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten (BZH)	103 m <sup>2</sup>	2	206
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten (HSE)	486 m <sup>2</sup>	3	1.458
Unversiegelte, vegetationslose Fläche (TF)	2.007 m <sup>2</sup>	1	2.007
Verkehrsflächen (OVa, OVb, OVc), Lagerplatz (OFL)	1.482 m <sup>2</sup>	0	0
Gebäude (X)	997 m <sup>2</sup>	0	0
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>7.078 m<sup>2</sup></b>	<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>6.457</b>
Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche			
Biotoptyp	Fläche <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wertfaktor <sup>2)</sup>	Werteinheiten
Versiegelte Flächen / unbegrünte Gebäude (x) 7.078 m <sup>2</sup> x 0,6	4.247 m <sup>2</sup>	0	0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Strauch-Baumhecke FHM)	950 m <sup>2</sup>	3	2.850
Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Strauch-Baumhecke FHM)	486 m <sup>2</sup>	3	1.458
Hausgarten (PH)	1.395 m <sup>2</sup>	1,5	2.093
<b>Gesamtgröße:</b>	<b>7.078 m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensationswert:</b>	<b>6.401</b>
Ermittlung des Kompensationsbedarfs			
→ Eingriffsflächenwert			6.457
→ abzüglich Kompensationswert			6.401
→ <b>Kompensationsdefizit</b>			<b>56</b>
<u>Erläuterungen:</u> <sup>1)</sup> Alle Flächenangaben gerundet; <sup>2)</sup> Wertfaktoren in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag“ (2013)); Biotoptypen nach v. Drachenfels (2021)			

## 8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Gewerbegebiet	7.078 m <sup>2</sup>
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(976 m <sup>2</sup> )
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(464 m <sup>2</sup> )
<b>Gesamtfläche des Plangebiets</b>	<b>7.078 m<sup>2</sup></b>

## 9 Erschließung, Hinweise und sonstige Auswirkungen

### 9.1 Verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet ist über die *Schlossstraße* und im weiteren Verlauf über die *Bundesstraße 83* an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Hehlen ist an das Netz des ÖPNV angeschlossen. In ca. 1 km Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

### 9.2 Ver- und Entsorgung

#### Wasserversorgung

Träger der **Trinkwasserversorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen.

#### Löschwasserversorgung und Brandschutz

Träger der **Löschwasserversorgung** ist die Gemeinde Hehlen, sie hat diesbezüglich den Grundschutz zu gewährleisten.

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 besteht ein Löschwasserbedarf für den Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löszeit von 2 Stunden.

Die Verkehrsflächen, Zuwegungen, Straßenbreiten, Kurvenradien, Wendebereiche, Aufstell- und Bewegungsflächen etc. für die Feuerwehr sind, gemäß §§ 1 und 2 der DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr – Niedersachsen (alternativ: gemäß der DIN 14090), zu bemessen.



## **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Träger der **Abwasserentsorgung** ist der Wasserverband Ithbörde/Weserbergland (WVIW). Das Plangebiet ist bereits an das **Schmutzwasserentsorgungsnetz** angeschlossen.

Das anfallende **Niederschlagswasser** ist im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind geeignete, ausreichend dimensionierte Versickerungsanlagen (Mulden-Rigolen) auf der Grundlage des ATV-Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ anzulegen und dauerhaft funktionstüchtig zu halten.

## **Stromversorgung**

Träger der Stromversorgung ist Westfalen Weser (WW). Das Plangebiet ist an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen.

## **Telekommunikation und Internet**

Das Plangebiet sind an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

## **Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Holzminden.

## **9.3 Archäologische Hinweise**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) zutage treten, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Holzminden oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.

Bodenfunde und Fundstellen sind nach §14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **9.4 Hinweise zum Bodenschutz und Baugrund**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden schonend umzugehen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen

sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu und für möglichst kurze Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

Es wird empfohlen die Oberflächenbefestigung der Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, Hauszuwegungen, die Stellplätze selbst und Terrassen mit versickerungsfähigem Pflaster und/oder Pflaster mit hohem Fuganteil auszuführen.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

## 9.5 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Sollten im Plangebiet bei der Durchführung von baulichen Maßnahmen Bodenkontaminationen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Holzminden zu unterrichten.

## 9.6 Erkundungspflicht

Beim Ausbau der technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbauunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer).

## 9.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an ein Kiesabbaugebiet sowie die Außenbereichsgrundstücke *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6*, mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden. Knapp 100 m entfernt befindet sich ein verbindlich festgesetztes *Industriegebiet (GI)*. Im Zuge der Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 063 „Sandbreite“**, welcher der Ausweisung des südlich gelegenen *Industriegebiets* diene, wurde eine **schalltechnische Untersuchung<sup>3</sup>** erarbeitet, auf dessen Grundlage Festsetzungen zum Schallschutz in den B-Plan 063 aufgenommen wurden. Für die Immissionsorte *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6* sowie das im Rahmen dieser Bauleitplanung überplante Grundstück *Schlossstraße 7* wurde beim Schallgutachten der Schutzanspruch eines *Mischgebiets (MI)* zugrunde gelegt, mit Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht.

---

<sup>3</sup> Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Sandbreite“ in Hehlen (Landkreis Holzminden); GeräuscheRechner PartG mbH, Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim, 06.09.2021

Im Zuge der hier in Rede stehenden Bauleitplanung erfolgt nun die Festsetzung eines *Gewerbegebiets* auf dem Grundstück Schlossstraße 7. Betroffen vom möglichen Geräuschimmissionen aufgrund der nun möglichen gewerblichen Nutzungen sind ausschließlich die Immissionsorte *Schlossstraße 5* und *Schlossstraße 6*, die schalltechnisch als *MI-Gebiete* eingestuft werden.

*Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.*

Da das neue *Gewerbegebiet* an ein festgesetztes *GI-Gebiet*, sowie an Außenbereichsgrundstücke angrenzt, für die der Schutzanspruch eines *Mischgebiets (MI)* zugrunde zu legen ist, wird diese Anforderung der Zuordnung von Nutzungen erfüllt.

Um auf der Ebene des Bebauungsplans Nr. 073, der das Grundstück *Schlossstraße 7* umfasst, Immissionskonflikten vorzubeugen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Vorhaben, die nach Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer UVP-Pflicht unterliegen, unzulässig sind. Als weitere vorbeugende Maßnahme wird durch die festgesetzte Baugrenze ein Mindestabstand zum Wohnhaus *Schlossstraße 6* und von 70 m zum Wohnhaus *Schlossstraße 5* von 45 m eingehalten. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im *GE-Gebiet* ermöglicht es darüber hinaus, immissionsträchtige Nutzungen einzuhausen oder weiter entfernt anzuordnen. Das gilt auch für die mögliche Grundstückszufahrt, die im östlichen Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze angeordnet ist. Durch diese städtebaulichen Regelungen werden die Voraussetzungen geschaffen, erforderlichenfalls Maßnahmen zum Schallschutz im *Gewerbegebiet* vorzusehen. Ob Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden, ist von der konkreten Nutzung abhängig. Entsprechende Untersuchungen und Nachweise sollen im Bedarfsfall im konkreten Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

## **10 Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## UMWELTBERICHT

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er hat die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient der Ermittlung der Umweltauswirkungen. Die Träger öffentlicher Belange sollen sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB äußern. **Aufgrund dessen erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes im Nachgang zu dieser Beteiligung und wird gemeinsam mit den Planunterlagen im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.**

## BESCHLUSS

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Gemeinde Hehlen in seiner Sitzung am ..... als Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss übereinstimmt.

Hehlen, .....

.....

Bürgermeisterin