



## **Flecken Ahlden (Aller)** **Landkreis Heidekreis**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19** **"Gewerbegebiet Mörschfeld"**

### **BEGRÜNDUNG**

#### **Vorentwurf**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB

**Stand: 18.10.2018**

---

Bearbeitung:



H&P Ingenieure  
Laatzen / Soltau

## **INHALTSVERZEICHNIS**

## **Seite**

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| <u>Teil A:</u>                                                           | 4  |
| 1    Rechtsgrundlagen                                                    | 4  |
| 2    Einleitung                                                          | 4  |
| 2.1   Verfahren                                                          | 5  |
| 2.2   Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung | 5  |
| 2.3   Konzeptplanung                                                     | 6  |
| 3    Übergeordnete Planungsvorgaben                                      | 7  |
| 3.1   Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan                            | 7  |
| 3.2   Raumordnerische Vorgaben                                           | 7  |
| 3.3   Belange benachbarter Gemeinden                                     | 8  |
| 3.4   Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen                           | 8  |
| 3.5   Standortwahl / Alternativstandorte                                 | 8  |
| 4    Umfang und Erfordernis der Festsetzungen                            | 9  |
| 4.1   Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung      | 9  |
| Art und Maß der baulichen Nutzung                                        | 10 |
| 4.1.1   Art der baulichen Nutzung                                        | 10 |
| 4.1.2   Maß der baulichen Nutzung                                        | 11 |
| 4.2   Immissionsschutz                                                   | 11 |
| 4.3   Verkehrserschließung                                               | 11 |
| 4.4   Ver- und Entsorgung                                                | 12 |
| 4.5   Grünordnung, Kompensation und Artenschutz                          | 12 |
| 5    Städtebauliche Werte                                                | 13 |
| <u>Teil B: VEP / Durchführungsvertrag</u>                                | 14 |
| 6    Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)                               | 14 |
| 7    Durchführungsvertrag                                                | 14 |
| <u>Teil C:</u>                                                           | 16 |
| 1    Umweltbericht                                                       | 16 |
| 1.1   Einleitung / Rahmenbedingungen                                     | 16 |
| 1.2   Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes                   | 16 |
| 1.3   Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen   | 17 |
| 1.4   Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung                      | 17 |
| 1.5   Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                  | 18 |
| 1.6   Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB                | 21 |
| 1.7   Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung                              | 23 |
| 1.8   Bilanzierung                                                       | 23 |
| 1.9   Kompensation                                                       | 23 |

|                |                                                         |    |
|----------------|---------------------------------------------------------|----|
| 1.10           | Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort) | 24 |
| 1.11           | Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten    | 24 |
| 1.12           | Allgemeinverständliche Zusammenfassung                  | 25 |
| 1.13           | Quellenangaben:                                         | 26 |
| <u>Teil C:</u> |                                                         | 27 |
| 2              | Abwägung und Beschlussfassung                           | 27 |

| <b><u>Abbildungsverzeichnis</u></b>                                                            | <b><u>Seite</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Abbildung 1: Lageplan Hallenneubau (Büro Dipl.-Ing. Hans Söhnholz (Hodenhagen)) .....          | 6                   |
| Abbildung 2: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert).....         | 9                   |
| Abbildung 3: Blick auf das Baufeld in Richtung Westen. Im Hintergrund das Bestandsgebäude..... | 10                  |

| <b><u>Tabellenverzeichnis</u></b> | <b><u>Seite</u></b> |
|-----------------------------------|---------------------|
| NN                                |                     |

| <b><u>Anlagen</u></b> |
|-----------------------|
| NN                    |

## **Teil A:**

### **1 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan (B-Plan) wird aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

### **2 Einleitung**

Der Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) nutzt derzeit das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Straße „Mörschweg“ und die daran anschließenden Flächen zur Lagerung von notwendigen Maschinen und Material. Die Flächen des Bauhofs befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude stellt sich nunmehr nicht mehr als zeitgemäß und als zu klein für die Ansprüche und die Nutzung als Bauhof dar. Daher sollen durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle auf dem derzeitigen Bauhofgelände geschaffen werden. Somit kann der Standort des Bauhofes langfristig gesichert werden und eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen. Zu diesem Zweck wird im Zuge der vorliegenden Planung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Das bisher genutzte Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird weiterhin durch den Flecken Ahlden (Aller) genutzt.

Für das hier vorliegende Bebauungsplanverfahren betrachtet der Flecken eine Durchführung nach § 12 BauGB mit Vorhabenbezug als geboten, weil die Planung einem konkreten, standortansässigen Vorhaben dient und auch keinerlei andere gewerbliche oder anderweitige Nutzungen dort vorgesehen sind und auch nicht langfristig vorgesehen sein sollen.

Demgemäß wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan zugeordnet, der den Stand der Vorhabenplanung abbildet – siehe dazu näher Teil B dieser Begründung. Dabei ist ausschließlich die Fläche des Bauhofes Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP). Für die südlich verlaufende Verkehrsfläche ergibt sich keine Notwendigkeit zur Aufnahme in den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein kleinflächiger Bereich im Süden des Plangebietes wird als Außenbereich dargestellt. Aufgrund der Kleinflächigkeit und der großflächigen Festsetzung als Pflanzstreifen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) werden die Festsetzungen des B-Planes aus dem FNP als entwickelt angesehen.

Mit der Bearbeitung des Verfahrens wurde die H&P Ingenieure GbR, Laatzen / Soltau, beauftragt.

## 2.1 Verfahren

Der Flecken Ahlden (Aller) hat sich für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB entschieden, weil das hier geplante Baukonzept hinsichtlich seiner Lage konkreter Regelungen bedarf, die über den in sonstigen Bebauungsplänen festgesetzten Festsetzungsrahmen auf Basis von § 9 BauGB hinausgehen, und mit dem Vorhabenträger somit im Durchführungsvertrag verbindliche Regelungen auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) und der Vorhabenbeschreibung getroffen werden können. Gegenstand der Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden sein:

- Festsetzungsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
- Präambel und Verfahrensvermerke,
- VEP,
- Lageplan,
- Vorhabenbeschreibung.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ist nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hier handelt es sich um eine öffentliche Verkehrsfläche, bei der eine Beschreibung durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan nicht notwendig ist.

## 2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### Ziele und Zwecke

Die im vorhergehenden Abschnitt genannten allgemeinen Ziele werden konkretisiert bzw. ergänzt durch folgende Ziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für den Neubau einer Lagermöglichkeit (Lagerhalle) für den Bauhof des Flecken Ahlden (Aller),
- Sicherung öffentlicher Aufgaben (Grünpflege, Winterdienst, Straßen- und Wegeunterhaltung etc.),
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Nutzung eines bereits vorbelasteten und genutzten Standortes.

### Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planaufstellung folgende Auswirkungen erwarten:

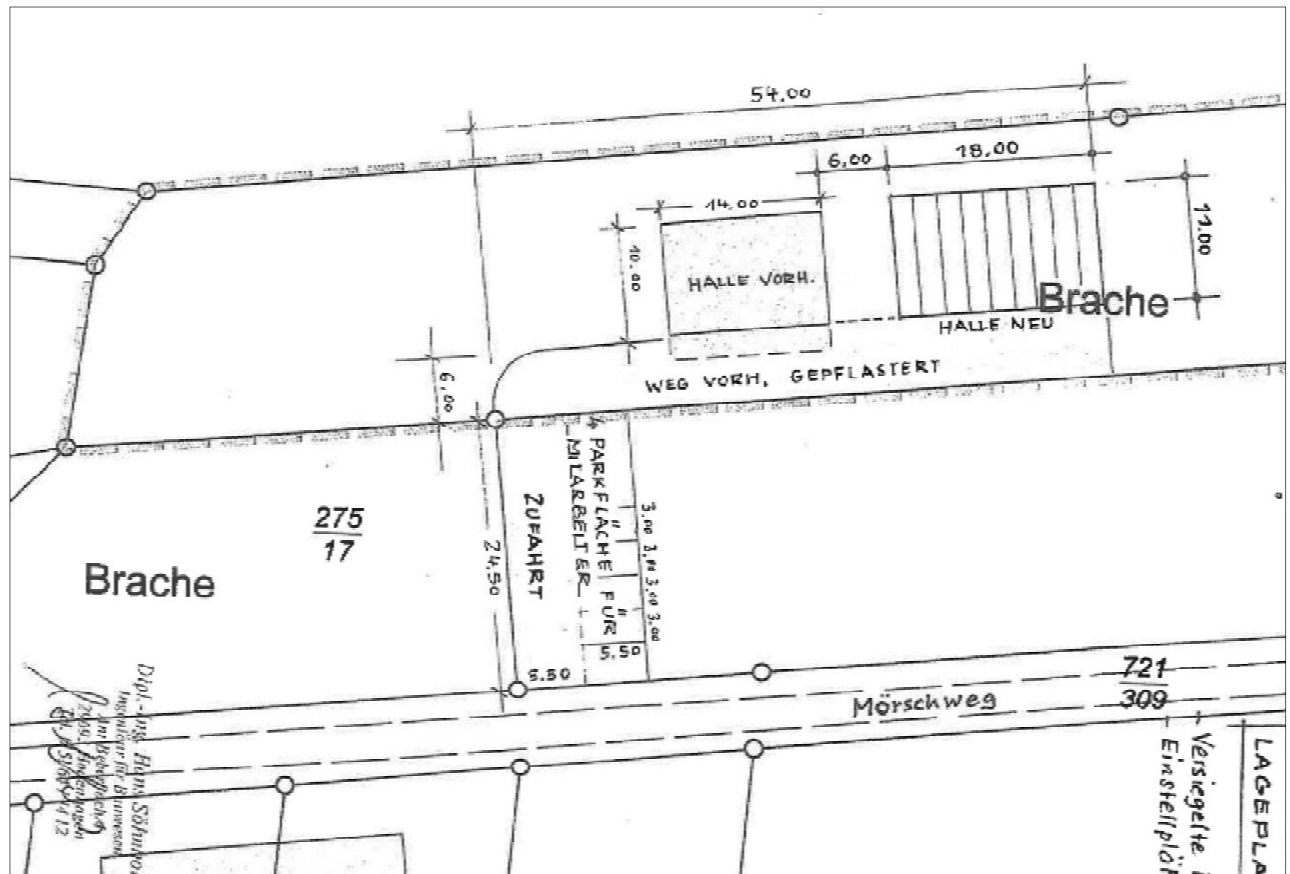
- Inanspruchnahme einer kleinflächigen Außenbereichsfläche (bereits genutzte Bauhoffläche, Lagerfläche, Rangierfläche) in direktem Anschluss an die vorhandenen Nutzungen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

## 2.3 Konzeptplanung

Für die Planung liegt ein Lageplan vom Büro Dipl.-Ing. Hans Söhnholz (Hodenhagen), siehe Abb. 1, vor. Demnach soll durch einen Hallenanbau eine notwendige Erweiterung des Bauhofes erfolgen. Somit werden die Möglichkeiten geschaffen, eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material des Bauhofes vorzunehmen.

Der Anbau soll im Bereich der Freiflächen, östlich der bestehenden Halle erfolgen.

Abbildung 1: Lageplan Hallenneubau (Büro Dipl.-Ing. Hans Söhnholz (Hodenhagen))



## 3 Übergeordnete Planungsvorgaben

### 3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden werden die Flächen des Plangebietes als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Ein kleinflächiger Bereich im Süden des Plangebietes wird als Außenbereich dargestellt.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der großflächigen Festsetzung als Pflanzstreifen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) werden die Festsetzungen des B-Planes aus dem FNP als entwickelt angesehen.

### 3.2 Raumordnerische Vorgaben

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem
- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

Im Landesraumordnungsprogramm (LROP 2017) werden für das Plangebiet keine besonderen Darstellungen abgebildet. Östlich vom Flecken Ahlden (Aller) wird ein Vorranggebiet „Natura 2000“ und ein Vorranggebiet Biotopverbund dargestellt. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Nach Punkt 1.1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu der Flecken Ahlden (Aller) zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Durch die Erweiterung des Bauhofes kann eine Sicherung der Öffentlichen Aufgaben erfolgen. Wie zum Beispiel Winterdienst, Grünflächenpflege, Straßen- und Wegeunterhaltung etc.

Besondere Darstellungen sind für den Änderungsbereich dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

Seitens des RROP 2015 wird das Plangebiet selbst mit folgender Ausweisung belegt:

- Siedlungsfläche
- „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ Radfahren und Wandern

#### Hierzu ist festzuhalten:

Das Plangebiet wird bereits als Siedlungsfläche im Entwurf des RROP (2015) des Heidekreises dargestellt. Die zur Erschließung notwendige Straße „Mörschweg“ wird als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ Radfahren und Wandern dargestellt.

Durch den Neubau der Halle des Bauhofes des Fleckens Ahlden (Aller) werden sich die Verkehre nicht signifikant erhöhen. Somit ist nicht mit Beeinträchtigungen der Straße „Mörschweg“ zu rechnen.

Im Norden grenzt ein kleinflächiges „Vorbehaltsgebiet Erholung“ an das Plangebiet an. Die Schutzziele des Vorbehaltsgebietes werden durch die Nutzung als Bauhof nicht beeinträchtigt.

tigt, da die Nutzung nicht mit einer klassischen gewerblichen Nutzung, in der Nutzungsfrequenz, vergleichbar ist. Die Nutzungsfrequenz des Bauhofes stellt sich deutlich geringer dar.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist.

### **3.3 Belange benachbarter Gemeinden**

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren vorbehaltlich der Ergebnisse der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

### **3.4 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen**

#### Altlasten / Bodenschutz

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet selbst keine Verdachtsflächen dar. Im Norden des Plangebietes werden die Altlastenflächen „Galgenberg I-III“ dargestellt.<sup>1</sup>

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten. Dies könnten z.B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.) sein.

#### Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### **3.5 Standortwahl / Alternativstandorte**

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Der Standort des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) hat sich am bestehenden Standort bereits seit Jahren etabliert und befindet sich in ausreichender Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen. Auch die Verkehrserschließung stellt sich als ausreichend dimensioniert und geeignet für die Nutzung als Bauhof für den Flächen Ahlden (Aller) dar.

<sup>1</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

Die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.3, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Bauhofstandort zu entwickeln, erscheinen sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, direkt an das Bestandsgebäude angrenzender Bereich (Freifläche) durch den Neubau der Lagerhalle in Anspruch genommen.

## 4 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

### 4.1 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 0,5 ha und liegt im westlichen Bereich des Flecken Ahlden (Aller) und umfasst die Flächen des derzeitigen Bauhofs. Dazu gehören ein Gebäude (ehemaliges Bahnhofsgebäude) und Lagerplätze im Freien. Die Zufahrt erfolgt von Süden von der Straße Mörschweg. Im Süden des Plangebietes befinden sich straßenbegleitend Gehölzstrukturen, welche im Zuge der Planung gesichert werden. Im Plangebiet selbst befinden sich einzelne Gehölze. In der Umgebung des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, Ackerflächen und Außenbereichsnutzungen (Wohnen / Landwirtschaft). Nördlich befindet sich ein Gewerbegebiet.

Abbildung 2: Übersicht Lage des Plangebietes (unmaßstäblich, Plangebiet markiert)<sup>2</sup>



<sup>2</sup> <http://www.landkreis-verden-navigator.de/>

Das folgende Bild gibt einen Überblick über das geplante Baufeld im Plangebiet:

**Abbildung 3: Blick auf das Baufeld in Richtung Westen. Im Hintergrund das Bestandsgebäude.<sup>3</sup>**



## **Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich auf die Festsetzungen der Gemeinbedarfsfläche.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der „Zweckbestimmung Bauhof“ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die dem Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Lagerhallen für Material und Maschinen auch Sozialräume, Werkräume, Stellplätze, Waschplätze sowie überdachte und nicht überdachte Lagerflächen für Materialien, wie Kleinmengen an Holz und Pflaster oder Verkehrsschilder.

Insgesamt soll durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Lagerhalle des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) geschaffen werden. Somit kann zukünftig eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen.

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wird die südlich verlaufende Gemeindestraße „Mörschweg“, mit Anschluss an den „Mühlendamm“ im Osten, in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Zusammenfassend kann durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ der Betrieb des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) gesichert werden.

<sup>3</sup> Quelle: Flecken Ahlden (Aller)

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Versiegelung

Es wird für das Plangebiet im Bereich der Gemeinbedarfsfläche eine Grundfläche (GR) von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit wird eine standortgerechte Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf die geplanten und bestehenden Nutzungen erreicht.

##### Höhenentwicklung

Die maximale Höhenentwicklung wird auf I-Vollgeschoss begrenzt. Somit wird eine dem Umfeld gerechte Höhenentwicklung sichergestellt.

##### Baugrenzen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen festgelegt. Die überbaubaren Flächen orientieren sich zum einen an den vorhandenen baulichen Anlagen, sowie zum anderen an den geplanten baulichen Anlagen.

#### **4.2 Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich, abgewandt von schutzwürdigen Wohnnutzungen, ist durch den weiteren Betrieb des Bauhofes nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von umliegenden schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen zu rechnen. In der Umgebung befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen, bzw. Außenbereichsnutzungen (landwirtschaftliches Lohnunternehmen). Eine Nutzung als Bauhof findet bereits derzeit auf den Flächen statt. Durch die hier vorliegende Planung sollen lediglich weitere zeitgemäße Lagermöglichkeiten für Material und Maschinen geschaffen werden. Ferner sind mit der Nutzung als Bauhof keine Verkehre verbunden, wie zum Beispiel im Rahmen einer klassischen gewerblichen Nutzung. Es ist mit einer deutlich geringeren Frequentierung zu rechnen. Daher sind ebenfalls keine erheblichen Auswirkungen durch den Verkehrslärm zu erwarten.

Zusammenfassend sind mit der Planung und dem Neubau einer Lagerhalle des Bauhofs am Standort des Plangebietes keine erheblichen Beeinträchtigungen von umliegenden schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

##### Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen erfolgt im Süden an die Gemeindestraße „Mörschweg“ und im weiteren Anschluss an die Gemeindestraße „Mühlendamm“. Infolge der kleinflächigen Erweiterung (Neubau Lagerhalle) ist nicht mit einem erheblichen Mehrverkehr zu rechnen. Die angrenzende Straße stellt sich als ausreichend dimensioniert dar, die Verkehre aufzunehmen. Weitere Maßnahmen zur Ertüchtigung sind nicht erkennbar.

##### Plangebietsinterne Erschließung

Die Notwendigkeit für etwaige Regelungen zur internen Erschließung ist derzeit nicht erkennbar.

## **4.4 Ver- und Entsorgung**

### **Regelungen für den Wasserhaushalt**

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie anfallendes Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen des Plangebietes ist örtlich zu versickern.

### **Löschwasser / Ver- und Entsorgung**

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 800 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Die Brandbekämpfung erfolgt zentral durch die Samtgemeinde Ahlden.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

Das Plangebiet ist bereits an eine Stromversorgung angeschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht vorhanden.

## **4.5 Grünordnung, Kompensation und Artenschutz**

### Kompensation

Aussagen zur Kompensation werden zur Entwurfsfassung ergänzt.

### Pflanzungen

Innerhalb der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze und Sträucher zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Die Einzelbäume im Bereich des Plangebietes sollen soweit wie möglich erhalten werden.

### Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich die Erweiterungsflächen als bereits intensiv als Bauhoffläche genutzte Flächen darstellen (Lagerfläche, Fahrweg, Schotterflächen etc.). Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den bereits genutzten und frequentierten Flächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

In den südlichen Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen bzw. ein Brutbestand jedoch nicht auszuschließen. Daher werden die Gehölze im Zuge der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt. Die Einzelgehölze im Plangebiet bleiben im Zuge der Planung ebenfalls erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sind im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe kein Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Weitere Ausführungen zum Thema Grünordnung, Kompensation und Artenschutz enthält der Umweltbericht.

## **5 Städtebauliche Werte**

*NN*

## **Teil B: VEP / Durchführungsvertrag**

### **6 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Der Vorhabenträger beauftragte das Büro Dipl.-Ing. Hans Söhnholz (Hodenhagen), mit der Erarbeitung der Hochbauplanungen. Diese waren Grundlage für den VEP, der durch das Büro H&P-Ingenieure GbR, Laatzen, zusammengestellt und vorgelegt wurde. Der VEP ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, siehe bereits vorne Abschnitt 2 dieser Begründung.

Auf dem Flurstück 275/26 an der Straße „Mörschweg“ im Flecken Ahlden (Aller) ist der Neubau der Lagerhalle für den Bauhof geplant. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplans. Auf dem Flurstück befindet sich das ehemalige Bauhofgebäude, welches vom Bauhof bereits als Lagerhalle genutzt wird. Das Gebäude bleibt erhalten und wird weiterhin als Lagermöglichkeit genutzt. Östlich des Bestandsgebäudes soll die neue Lagerhalle mit den Maßen 11,00 m x 18,00 m als Stahlkonstruktion entstehen.

Optisch wird die neue Lagerhalle unauffällig in anthrazit mit einem Satteldach mit einer Neigung von 15 Grad und einer Deckung mit Trapezblechen in rot ausgeführt. Sie wird sich somit an der Form des Bestandsgebäudes orientieren.

Durch die Erweiterungsmaßnahme entsteht ein Mehrbedarf an Stellplätzen. Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan wird hingewiesen: Dieser enthält neben einem Lageplan mit Bestand und Erweiterung auch Ansichten des Vorhabens.

Zum VEP gehört eine Vorhabenbeschreibung, die entsprechend auch auf dem VEP zu finden ist. Die Vorhabenbeschreibung enthält neben den vorstehenden Aussagen zur Konstruktion Aussagen zur weiteren Gestaltung, z.B. der Materialwahl der Fassaden. Die schriftlichen Inhalte der Vorhabenbeschreibung sind insofern verbindlich. Dagegen sei an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ansichten auf dem VEP zwar den aktuellen Planungsstand darstellen und soweit auch das gestalterische Grundkonzept berücksichtigen, aber bis zur Bauantragstellung kleinere Anpassungen nicht ausgeschlossen werden können. Die Ansichten sind insofern nicht abschließend verbindlich.

### **7 Durchführungsvertrag**

Auf Grundlage des VEP sowie der Vorhabenbeschreibung wird der Durchführungsvertrag geschlossen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Mörschfeld“ Festsetzungen enthält, die über die im VEP festgelegten Maßnahmen hinausgehen, wird durch die textliche Festsetzung § 2 geregelt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB im Gebiet VEP nur Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger insbesondere folgende Verpflichtungen verbindlich eingehen:

- Durchführungsverpflichtung für das Bauvorhaben,
- Durchführung der Planung analog VEP und Vorhabenbeschreibung im Rahmen der B-Plan-Festsetzungen,
- Berücksichtigung gestalterischer Vorgaben
- Erschließungsmaßnahmen in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, soweit geboten, auch bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen der Ver- und Entsorgung,
- Vollständige Kostenübernahme.

Der Durchführungsvertrag wird bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB zulässig.

## **Teil C:**

# **1 Umweltbericht**

## **1.1 Einleitung / Rahmenbedingungen**

Der Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) nutzt derzeit das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Straße „Mörschweg“ und die daran anschließenden Flächen zur Lagerung von notwendigen Maschinen und Material. Die Flächen des Bauhofs befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude stellt sich nunmehr nicht mehr als zeitgemäß und als zu klein für die Ansprüche und die Nutzung als Bauhof dar. Daher sollen durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle auf dem derzeitigen Bauhofgelände geschaffen werden. Somit kann der Standort des Bauhofes langfristig gesichert werden und eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen. Zu diesem Zweck wird im Zuge der vorliegenden Planung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, für den Bereich der Lagerhalle, aufgestellt.

Für das Bauleitplanverfahren ergeben sich im Überblick vor allem folgende umweltrelevante Fragestellungen:

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte, schutzwürdige Nutzungen,
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser.

## **1.2 Inhalte und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

Der Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) nutzt derzeit das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Straße „Mörschweg“ und die daran anschließenden Flächen zur Lagerung von notwendigen Maschinen und Material. Die Flächen des Bauhofs befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude stellt sich nunmehr nicht mehr als zeitgemäß und als zu klein für die Ansprüche und die Nutzung als Bauhof dar. Daher sollen durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle auf dem derzeitigen Bauhofgelände geschaffen werden. Somit kann der Standort des Bauhofes langfristig gesichert werden und eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen.

Zu diesem Zweck wird im Zuge der vorliegenden Planung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt. Im südlichen Bereich wird der vorhandene „Mörschweg“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Daher ist dieser Bereich nicht Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

### **1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen**

#### **Fachgesetze**

##### Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

##### Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" / Europäische Lebensraumtypen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich keine europäisch geschützten Lebensraumtypen.

##### Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete vorhanden.

#### **Fachplanungen**

##### Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotope“ für das Plangebiet eine sehr geringe bis geringe Bedeutung dar. Nördlich angrenzend werden Flächen mit sehr hoher Bedeutung dargestellt. Straßenbegleitend am „Mörschweg“ werden Biotoptypen linienförmig mit „mittlerer Bedeutung“ dargestellt. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als mittel dargestellt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Im Rahmen der Karte „Stoffretention“ wird für das Plangebiet keine besondere Angabe gemacht. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet ebenfalls keine besonderen Vorgaben dar.

##### Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für den Flecken Ahlden (Aller) nicht vor.

### **1.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt bereits mit baulichen Anlagen und versiegelten / überprägten Flächen dar. Die Flächen des Plangebietes stellen sich bereits als Bauhoffläche genutzte Flächen dar (bauliche Anlagen, Lagerfläche, Fahrwege etc.). Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als gering dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, müsste sich die vorhandene Nutzung im Rahmen ihres genehmigten Bestandes bewegen (ehemaliges Bahnhofsgebäude). Eine Inanspruchnahme insbesondere der Freiflächen wäre nicht möglich. Die Sicherung und der zeitgemäße Betrieb des Bauhofes wären somit nicht möglich. Die Freiflächen würden weiterhin sporadisch zu Lagerzwecken genutzt werden.

## **1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Schutzgut Mensch / Gesundheit**

#### **Beschreibung:**

Die Flächen des Plangebietes umfassen Flächen, die bereits als Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) genutzt werden. Die Erweiterungsflächen werden bereits als Bauhoffläche genutzt (Lagerfläche, Fahrweg etc.). In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindet sich keine schutzwürdige Wohnnutzung. Für die Erholung weist die Fläche keine besondere Bedeutung auf, da sie bereits derzeit als Bauhof genutzt wird.

#### **Bewertung:**

Durch die vorliegende Planung und dem Neubau einer zeitgemäßen Lagerhalle für Maschinen und Material sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Immissionen verbunden, die erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen hervorrufen.

Während der Bauphase ist mit temporären Lärmimmissionen durch z.B. Baufahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen.

#### **Ergebnis:**

Für die Gesundheit, das Wohlbefinden, die Erholung und das Wohnumfeld des Menschen besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein erhebliches Risiko aus der geplanten Nutzung.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Beschreibung:**

Das Plangebiet wird durch bestehende Gebäude, versiegelte Flächen und Freiflächen (Lagerflächen, Fahrwege, Schotterflächen) geprägt. Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandenen Nutzungen bereits anthropogen erheblich überprägt.

#### **Bewertung:**

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Freiflächen in Anspruch genommen und es werden Gebäude und Nebenanlagen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Die Erweiterungsflächen stellen sich als intensiv genutzte Freiflächen (Fahrwege etc.) dar. Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den Freiflächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

Aufgrund des Flächenzuschnitts und dem geringen Umfang des Plangebietes, ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der regionalen Populationen nicht zu erwarten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet bestehenden Gebäude bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (schonende Bauausführung und Bauzeitenregelung) ergeben sich im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG.

#### **Ergebnis:**

Aus dem Verlust der Lebensraumpotenziale bei der Überbauung von Flächen mit Gebäuden und Nebenanlagen sowie Zufahrten resultiert ein allgemeines Risiko für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt.

## **Schutzgut Boden / Fläche**

### **Beschreibung:**

Im Plangebiet steht eine Braunerde an.<sup>4</sup>

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes:

- § eine natürliche Funktion als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen und Bodenorganismen,
- § er ist Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- § er fungiert als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
- § und er erfüllt Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit sehr gering angegeben.<sup>5</sup>

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen führen können. Der Kartenserver des LBEG stellt für das Plangebiet selbst keine Verdachtsflächen dar. Im Norden des Plangebietes werden die Altlastenflächen „Galgenberg I-III“ dargestellt.<sup>6</sup>

### **Bewertung:**

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodenkontaminationen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen können. Durch die Planung werden die o.g. Funktionen des Bodens nur auf einer kleinteiligen Fläche beeinträchtigt. Die Fläche wird bereits als Bauhoffläche genutzt. Aufgrund des bereits bestehenden Bauhofstandortes stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar. Mit der Erschließung eines neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden erheblich höher darstellen. Zur Vermeidung wird zusätzlich die zulässige Versiegelung (GR) im Rahmen der Festsetzungen begrenzt. Im Plangebiet ist der Boden bereits in Teilen durch die intensive menschliche Nutzung (Bauhof) und den damit verbundenen Versiegelungen überprägt. Die unversiegelten Freiflächen, sind ebenfalls stark durch menschliche Nutzung überprägt (Verdichtung etc.). Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Freiflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase).

Während der Bauphase ist mit temporären Verdichtungen des Bodens durch Baumaschinen zu rechnen.

### **Ergebnis:**

Aus der Umlagerung und Versiegelung der Böden mit baulichen Anlagen, Wegen etc. resultiert im Bereich der überprägten Flächen (Schotterflächen) ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden.

## **Schutzgut Wasser**

### **Beschreibung:**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

<sup>4</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

<sup>5</sup> <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

<sup>6</sup> [http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation\\_id=600&article\\_id=72321&psmand=4](http://www.lbeg.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=600&article_id=72321&psmand=4)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.

Die bisher bereits versiegelten Flächen haben für die natürliche Grundwassersituation eine geringe Bedeutung. Die Freiflächen weisen eine allgemeine Bedeutung auf.

Bewertung:

Durch die im Bereich der versiegelten Flächen verlorene Wasseraufnahmemöglichkeit des Bodens besteht die Gefahr, dass sich ein erhöhter Oberflächenabfluss auf die Vorflut einstellt (Betriebsphase). Daher ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern.

Während der Bauphase ist nicht mit darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu rechnen.

Ergebnis:

Aus der Planung resultiert ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Wegen.

### **Schutzgüter Luft und Klima**

Beschreibung:

Die Flächen haben aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der teilweise versiegelten Flächen keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz. Die unversiegelten Freiflächen stellen sich lediglich als kleinflächig dar.

Bewertung:

Aufgrund der Vorbelastung der und Lage der Fläche, sind mit der geplanten Bebauung im Plangebiet keine Veränderungen der vorhandenen Luftqualität, z.B. durch Schadstoffeinträge, verbunden (Betriebsphase). Durch die kleinflächige Inanspruchnahme der Freifläche ist nicht mit einer erheblichen Veränderung des Geländeklimas zu rechnen.

Während der Betriebsphase ist mit temporären Immissionen von Baufahrzeugen zu rechnen.

Ergebnis:

In der Umweltprüfung wird aufgrund des nicht vorhandenen Risikos auf weitergehende Untersuchungen verzichtet.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch die bestehenden baulichen Anlagen und Lagerflächen des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) geprägt.

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) wird das Plangebiet in der Karte „Landschaftsbild“ mit einer mittleren Bedeutung dargestellt.

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet, welcher zum Teil bereits durch die baulichen Anlagen geprägt wird, eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild, ebenso auch die Freiflächen. Durch die Lage des Plangebietes ist eine Eingrünung bereits durch die umliegenden etablierten Gehölzbestände gegeben (Betriebsphase). Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

#### Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft ist für das Schutzgut Landschaftsbild keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt. Eine Freilegung archäologischer Fundstellen ist jedoch nicht auszuschließen. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde auftreten, ist das weitere Vorgehen mit dem Landkreis Heidekreis abzustimmen.

#### Bewertung:

Während der Bauphase ist eine Freilegung archäologischer Fundstellen nicht ausgeschlossen. Während der Betriebsphase ist eine Freilegung nicht zu erwarten.

#### Ergebnis:

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht allgemein die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutage treten durch Baumaßnahmen unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, anzuzeigen.

### **Wechselwirkungen (Natura 2000 Erhaltungsziele und Schutzzweck)**

#### Beschreibung / Bewertung:

Die Schutzgüter stehen in einem stark vernetzten und komplexen Wirkungsgefüge zueinander. Hierbei beeinflussen sie sich in unterschiedlichem Maß.

#### Ergebnis:

Aus komplexen Wechselwirkungen, welche über die bereits im Rahmen der Schutzgüter beschriebenen Wechselwirkungen und der Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete hinausgehen, resultieren keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

## **1.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 2 b aa bis hh zum BauGB**

Im Folgenden werden die möglichen erheblichen Auswirkungen gemäß der Prüfkriterien bei Durchführung der Planung und während der Bau- und Betriebsphase beschrieben.

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von weiteren baulichen Anlagen zu rechnen. Ein Abriss von Gebäuden ist im Zuge der vorliegenden Planung derzeit nicht geplant. Durch das Vorhandensein der Gebäude und baulichen Anlagen ist mit keinen darüber hinausgehenden erheblichen Auswirkungen zu rechnen.
- bb.)** Natürliche Ressourcen werden durch den Bau neuer baulicher Anlagen in Anspruch genommen. Hier sind Auswirkungen auf Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch die Kleinflächigkeit des Vorhabens ist nicht mit Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. Die Auswirkungen sind bis zu einem Rückbau der baulichen Anlagen nicht reversibel.

- cc.)** Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, können konkreten Angaben zur der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung bereits weitestgehend getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Bauhof lassen sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen.
- dd.)** Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung bereits weitestgehend abzusehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass durch die Nutzung als Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle zu schließen sind.
- ee.)** Das Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (durch z.B. Unfälle oder Katastrophen) ist auf nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu betrachten. Das Risiko auf das kulturelle Erbe wird durch einen Hinweis auf die Meldepflicht bei Bodenfunden minimiert. Unfälle und Katastrophen sind, unter Annahme der Nutzung Bauhof, für gering zu erachten.
- ff.)** Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz. Es sind dadurch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Darüber hinaus sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine bestehenden Umweltprobleme oder kumulierende Vorhaben in der näheren Umgebung bekannt. Erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
- gg.)** Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Treibhausgasemissionen) sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und der Vorbelastung nach derzeitigem Kenntnisstand als gering zu beschreiben.
- hh.)** Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass die eingesetzten Stoffe für den Bau- und Betrieb der zukünftigen Nutzungen dem aktuellen Stand der Technik entsprechen. Eine Prüfung kann konkret erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens erfolgen.

Generell gilt, dass aufgrund der Kleinflächigkeit des Geltungsbereichs und der teilweisen Bestandsüberplanung etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen.

### **Artenschutzrechtliche Belange**

Zum Belang des Artenschutzes ist anzuführen, dass sich die Erweiterungsflächen als bereits intensiv als Bauhoffläche genutzte Flächen darstellen (Lagerfläche, Fahrweg etc.). Für die Arten des Offenlandes stellen sich die Flächen insofern als wenig attraktiv dar. Ein Brutbestand besonders oder streng geschützter Arten ist auf den bereits genutzten und frequentierten Flächen direkt im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

In den südlichen Gehölzstrukturen ist ein Vorkommen bzw. ein Brutbestand jedoch nicht auszuschließen. Daher werden die Gehölze im Zuge der vorliegenden Planung zum Erhalt festgesetzt. Die Einzelgehölze im Plangebiet bleiben im Zuge der Planung ebenfalls erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Nach Umsetzung der Planung können die Fledermäuse auf angrenzende Flächen ausweichen. Die im Plangebiet befindlichen Gebäude bleiben im Zuge der Planung erhalten.

Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sind im Hinblick auf die geplanten bzw. zu erwartenden Eingriffe kein Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Durch die hier vorliegende Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) (Neubau Lagerhalle) am bestehenden Standort geschaffen werden. Die aus der Durchführung der Planung voraussichtlich resultierenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser und werden durch folgende Faktoren hervorgerufen:

- Verlust von Freiflächen,
- Verlust von Bodenlebensräumen von Tieren und Pflanzen,
- Verlust von Boden und Bodenfunktionen aus der Versiegelung des Bodens und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen und Eingriffe in die natürliche Grundwassersituation.

### **1.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung**

Zur Einbindung des Plangebietes und zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, werden die vorhandenen Gehölze an der südlichen Plangebietskante zum Erhalt festgesetzt.

Darüber hinaus wird die zulässige Versiegelung im B-Plangebiet begrenzt und es wird eine örtliche Versickerung festgesetzt.

Ferner werden die im Plangebiet bereits befindlichen Nutzungen / Betriebsabläufe insofern optimiert, sodass eine großflächige Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen minimiert werden kann.

### **1.8 Bilanzierung**

Im Zuge der Umsetzung der Planung ist eine Versiegelung von 500 m<sup>2</sup> zulässig. Es gehen somit 500 m<sup>2</sup> Freifläche (Wertstufe 1) verloren. Dies muss durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Dies wird zur Entwurfsfassung ergänzt.

### **1.9 Kompensation**

Geplant ist die Anlage einer Streuobstwiese mit Einsaat einer Wiesenblumenmischung auf einer gemeindeeigenen Fläche. Zur Entwurfsfassung werden konkrete Aussagen zur Kompensation ergänzt.

## **1.10 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)**

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Der Standort des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) hat sich am bestehenden Standort bereits seit Jahren etabliert und befindet sich in ausreichender Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen. Auch die Verkehrserschließung stellt sich als ausreichend dimensioniert und geeignet für die Nutzung als Bauhof für den Flächen Ahlden (Aller) dar.

Die im Lageplan, siehe Abschnitt 2.3, abgebildeten Entwicklungsflächen im Bestreben, einen kompakten Bauhofstandort zu entwickeln, erscheinen sinnfällig und auch mit Blick auf mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft begründbar. Es wird lediglich ein kleinflächiger, in unmittelbarer Nähe an das Bestandsgebäude angrenzender Bereich (Freifläche, Schotterfläche) durch den Neubau der Lagerhalle in Anspruch genommen.

## **1.11 Technische Verfahren / Überwachung / Schwierigkeiten**

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorliegen. Eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Verkehrsgutachten werden angesichts der geplanten Nutzung sowie der Lage und der Umgebungsnutzungen für verzichtbar gehalten.

Die Überwachung (Monitoring) der künftigen Kompensationsmaßnahmen und Pflanzungen erfolgt sinnvollerweise durch den Flecken Ahlden (Aller), da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt, sprich der Flecken sollte gegenüber etwaigen nachbarschaftlichen Beschwerden oder Rückmeldungen offen sein.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte durch den Flecken Ahlden (Aller) erfolgen, um möglichst frühzeitig unvorhergesehene negative Auswirkungen zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen zu ergreifen.

Schwierigkeiten bei der Datenermittlung oder vermeintliche Erkenntnislücken sind nach dieser Ansicht nicht gegeben.

## 1.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

### Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 0,5 ha und wird geprägt von den baulichen Anlagen und Freiflächen des Bauhofes des Fleckens Ahlden (Aller).

Die Straße „Mörschweg“ verläuft im Süden des Plangebietes und bindet es somit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an.

### Ziele der Planung

Der Bauhof des Flecken Ahlden (Aller) nutzt derzeit das ehemalige Bahnhofsgebäude an der Straße „Mörschweg“ und die daran anschließenden Flächen zur Lagerung von notwendigen Maschinen und Material. Die Flächen des Bauhofs befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich.

Das ehemalige Bahnhofsgebäude stellt sich nunmehr nicht mehr als zeitgemäß und als zu klein für die Ansprüche und die Nutzung als Bauhof dar. Daher sollen durch die vorliegende Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Lagerhalle auf dem derzeitigen Bauhofgelände geschaffen werden. Somit kann der Standort des Bauhofes langfristig gesichert werden und eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen. Zu diesem Zweck wird im Zuge der vorliegenden Planung eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

### Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Belange angrenzender Schutzgebiete (LSG, NSG, Natura 2000) wurden geprüft. Auswirkungen sind nach derzeitigen Kenntnisstand nicht erkennbar.

Die mit dieser Planung geschaffenen baulichen Verdichtungsmöglichkeiten betreffen anthropogen geprägte Biotoptypen (Freiflächen) und bereits bebaute Bereiche. Durch die bereits durchgeführten Nutzungen als Lagerfläche / Fahrbereiche und die unmittelbare Nähe zum Bauhofgebäude ist mit Arten des Offenlandes (Brutvögel) nicht zu rechnen. Es ist anzunehmen, dass Fledermäuse das Plangebiet als Jagdgebiet nutzen. Diese können jedoch nach der Umsetzung der Planung auf Flächen in der Umgebung ausweichen und diese als Jagdgebiet nutzen. Es wird zum derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen, dass etwaige Belange des Artenschutzes im Sinne § 44 BNatSchG durch die Planung nicht betroffen sind.

Bezüglich der zu erwartenden Immissionen ist anzumerken, dass sich in der Nähe des Plangebietes keine schutzwürdigen Nutzungen befinden. Ferner sind mit dem Bau der neuen Lagerhalle keine erheblichen Lärmauswirkungen verbunden, da durch den Neubau eine zeitgemäße Lagerung von Maschinen und Material erfolgen kann.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden durch die Neuversiegelung im Bereich der Freiflächen zu erwarten. Der Kompensationsbedarf wird zur Entwurfsfassung ermittelt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und der örtlichen Versickerung minimiert. Aufgrund der Sicherung der vorhandenen Gehölze im Süden ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.

### Planungsalternativen

Angesichts der bereits vorhandenen Nutzungen und der Strukturen am Standort sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben.

Durch die Erweiterung des Bestandes am bestehenden Standort können weitere Außenbereichsflächen geschont werden.

Der Standort des Bauhofes des Flecken Ahlden (Aller) hat sich am bestehenden Standort bereits seit Jahren etabliert und befindet sich in ausreichender Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen. Auch die Verkehrserschließung stellt sich als ausreichend dimensioniert und geeignet für die Nutzung als Bauhof für den Flecken Ahlden (Aller) dar.

### **1.13 Quellenangaben:**

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2018
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2018

## Teil C:

## **2 Abwägung und Beschlussfassung**

### Abwägung

NN

### Beschlussfassung

Die vorliegende Begründung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet Mörschfeld“ des Flecken Ahlden (Aller) inklusive Umweltbericht wurde in der heutigen Sitzung des Rates des Flecken Ahlden (Aller) beschlossen.

Ahlden (Aller),

L. S.

Der Bürgermeister

---

Im Auftrag des Flecken Ahlden (Aller):  
H&P, Laatzen, Oktober 2018