



Gemeinde Hodenhagen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“

mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Stand: 22.03.2019

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

<u>Teil A:</u>	4
1 Rechtsgrundlagen	4
2 Einleitung	4
2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung	5
2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtl. Auswirkungen der Planung	5
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	6
2.4 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	8
3 Übergeordnete Planungsvorgaben	10
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
3.2 Bestehende Bebauungspläne / Teilaufhebung	11
3.3 Raumordnerische Vorgaben	12
3.4 Belange der örtlichen Landwirtschaft	14
3.5 Bedarf an Logistikflächen	16
3.6 Belang Einzelhandel	17
3.7 Belange benachbarter Gemeinden	18
3.8 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	18
4 Begleitende Untersuchungen	19
4.1 Verkehrsgutachten	19
4.2 Immissionen / Schallschutz	19
4.3 Bodengutachten	20
5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	21
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	21
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	21
5.2 Örtliche Bauvorschriften	22
5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	22
5.4 Wasserwirtschaft	26
5.5 Grünordnung, Artenschutz	27
5.6 Landschaftsbild	29
5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung - vorläufig	31
5.8 Sicherung externer Kompensationsflächen	31
6 Städtebauliche Werte	32
7 Offene Fragen / Kenntnislücken	32
<u>Teil B:</u>	33
8 Allgemeine Vorprüfung	33
8.1 Merkmale des Vorhabens	33
8.2 Standort des Vorhabens	34

8.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen	35
8.4	Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	36
Teil C:		38
9	Umweltbericht	38
9.1	Einleitung / Rahmenbedingungen	38
9.2	Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes	38
9.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und -plänen	39
9.4	Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung	40
9.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	40
9.6	Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB	45
9.7	Artenschutzrechtliche Belange	46
9.8	Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase	48
9.9	Bilanzierung	48
9.10	Kompensation, extern	50
9.11	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)	50
9.12	Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken	51
9.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
Teil D:		54
11	Abwägung und Beschlussfassung	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht Hodenhagen	7
Abbildung 2:	Übersicht Plangebiet mit überschlägiger Abgrenzung	8
Abbildung 3:	Krusenhausener Weg mit Bachlauf, Blickrichtung Westen	9
Abbildung 4:	Blick von der bestehenden Wendeanlage Richtung Osten	9
Abbildung 5:	Vorentwurf 19. Änderung des FNPs (unmaßstäblich)	10
Abbildung 6:	B-Plan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften (unmaßstäblich)	11
Abbildung 7:	Straßenquerschnitt Hauptplanstraße	24
Abbildung 8:	Straßenquerschnitt Verlängerung Hauptplanstr. / Abschnitt nördlich GE 1	24
Abbildung 9:	Straßenquerschnitt Wirtschaftsweg Nordostkante	24
Abbildung 10:	Verlauf Richtfunktrassen	25
Abbildung 11:	Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes	31
Abbildung 12:	Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches	39

Anlagen

- Anlage 1: Ansiedlungsplan (H&P, bauwo, NLG), Stand Februar 2019
- Anlage 2: Konzept Erweiterungsplanung, NLG, 02.03.2017
- Anlage 3: Verkehrsgutachten, Büro Zacharias, Hannover, März 2014
- Anlage 4: Lärmgutachten, TA-D 2019-01-03, Düsseldorf, vom 22.03.2019
- Anlage 5: Bodengutachten (in Bearbeitung - Vorlage zum Entwurf)

- Anlage U1: Eingriffsplan, H&P, Laatzen, März 2018
- Anlage U2: Artenschutzuntersuchung, Abia, 1. Teil (a. Bericht, b. Karte, c. Baumkontrolle)
- Anlage U3: Artenschutzuntersuchung, Abia, 2. Teil (in Bearbeitung – Vorlage zum Entwurf)

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende 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

Am 05.01.2016 erlangt der Bebauungsplan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ Rechtskraft. Dieser B-Plan umfasst ca. 16 ha Geltungsbereich und setzt damit nördlich der L 191 ein Gewerbegebiet mit ca. 10 ha Nettobauland fest, sog. Gewerbegebiet Hodenhagen-Nord. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 32 ist Anlage 2 bzw. Abschnitt 3.2 zu entnehmen. Der B-Plan Nr. 32 wurde aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden entwickelt, welcher dafür, quasi flächengleich wie der B-Plan, mittels der 16. Änderung die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen hatte.

Die baurechtlich verfügbaren Flächen im Gewerbegebiet Hodenhagen-Nord beschränken sich auf einen Flächenumfang von ca. 5 ha, nachdem unmittelbar nach Rechtskraft des B-Plans Nr. 32 eine der Automobilbranche zuzuordnende großflächige Logistik- und Distributionshalle im nördlichen Teilbereich errichtet wurde. Im südlichen Teil existiert zudem eine Tankstelle, deren Zielgruppe primär der Nutzfahrzeugverkehr ist. Weitere Gewerbegebiete, die insb. die Ansiedlung großmaßstäblicher Unternehmen aus dem Bereich Logistik / Distribution, für die die verkehrsgünstige Lage am Dreieck A 7 / A 27 ein entscheidender Standortfaktor ist, sind in Hodenhagen nicht vorhanden, insbesondere stehen südlich der L 191 dafür keine hinreichenden Flächen mehr zur Verfügung.

Nunmehr ist ein Projektentwickler (bauwo, Hannover) an die Gemeinde Hodenhagen herangetreten mit der konkreten Nachfrage nach einem 12 bis 15 ha großen Grundstück, auf dem sich zunächst eine, später zwei mind. 300 m lange Hallen, ebenfalls zu Zwecken der Logistik / Distribution, errichten lassen, vgl. Anlage 1. Hintergrund des Interesses am Standort Hodenhagen war die Nähe zum Großraum Hannover, wie auch die optimale Verkehrsanbindung Richtung Norden (A 7) und auch Nordwesten (A 27).

Die Gemeinde Hodenhagen wie auch Samtgemeinde Ahlden sehen sich mit dieser Anfrage in ihrer Einschätzung bestätigt, dass das Gewerbegebiet Hodenhagen-Nord erhebliche Entwicklungspotentiale hat und möchten dem Ansinnen von bauwo daher folgen. Die Gemeinde Hodenhagen hat daher am 12.11.2018 den Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden B-Plan gefasst.

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ahlden hatte in seiner Sitzung am 07.12.2017 die Aufstellung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes Erweiterung „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemeinde Hodenhagen der Samtgemeinde Ahlden beschlossen. In seiner Sitzung am 06.12.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss um weitere Flächen, südlich der ursprünglich vorgesehenen Flächen, erweitert. Die 19. Änderung des Flächennut-

zungsplans wurde im Januar 2019 den Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB unterzogen. Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der erste Planungsschritt nachvollzogen werden.

Die Planung basiert auf dem Konzept Erweiterungsplanung, siehe Anlage 2, dass die NLG im Auftrag der Gemeinde Hodenhagen 2017 erstellt hat, und umfasst den überwiegenden Teil der bis an die als Zäsur anzusprechende Gasleitung reichenden Flächen.

Das Verfahren wird durchgeführt von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen.

2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes-Nord geschaffen werden. Zur Bedarfsbegründung siehe ausführlicher Abschnitt 3.4.

Durch die Planung möchte die Gemeinde Hodenhagen nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven anbieten können. So können langfristig positive wirtschaftliche Effekte für die Samtgemeinde und die Region Aller-Leine-Tal gefördert werden (Arbeitsplätze, Attraktivität als Wohnstandort etc.).

2.2 Allg. Ziele und Zwecke / voraussichtl. Auswirkungen der Planung

Ziele und Zwecke

Mit der Planung trägt die Gemeinde Hodenhagen auch raumordnerischen Zielsetzungen Rechnung, nämlich der Bereitstellung von logistikaffinen Flächen an autobahnnahen Standorten.

Im Einzelnen:

- Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes und damit Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit logistikaffinen Schwerpunkt aufgrund der Lagegunst an der BAB 7 und BAB 27,
- in der Folge der gewerblichen Ansiedlung und Schaffung von Arbeitsplätzen Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Gemeinde Hodenhagen und der Samtgemeinde Ahlden,
- Stärkung der gesamten Region durch Schaffung von Arbeitsplätzen,
- anforderungsgerechte Gliederung des Baugebietes nach lärmtechnischen Gesichtspunkten,
- Nutzung / Fortsetzung vorhandener Erschließungsstrukturen,
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch Eingrünung und entsprechende Gestaltungsvorgaben sowie Teilerhalt bestehender Grünstrukturen,
- örtliche Niederschlagswasserableitung.

Auswirkungen

Im Ergebnis lässt die Planung insbesondere folgende Auswirkungen erwarten:

- Inanspruchnahme von Ackerflächen, Grünlandflächen, Wegflächen und Randgehölzen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- Auswirkungen auf die Oberflächenwasserableitung: Anpassung vorhandener Grabensysteme,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch intensive Bebauung und Bodenversiegelung, Eingriff in das Landschaftsbild.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

Diese Fragestellung ist grundsätzlich im Flächennutzungsplanverfahren zu behandeln, weswegen hier ein Ausschnitt aus dem Vorentwurf der 19. Änderung eingefügt wird:

„In der Samtgemeinde Ahlden stellen sich die gewerblichen Strukturen in den Mitgliedsgemeinen größtenteils als kleinteilig dar. Neben kleineren Gewerbegebieten befinden sich einzelne kleinere Betriebe innerhalb der gewachsenen Ortslagen.

Eine Ausnahme bildet hier die Gemeinde Hodenhagen. Hier hat sich am östlichen Ortsrand eine vielfältige, mittelständische (z.B. Abschleppdienst, handwerkliche Betriebe, Elektrotechnik, flughafenaffine Nutzungen etc.) und teils noch deutlich darüber hinausgehende (Großlager Lebensmitteleinzelhandel und Kfz) gewerbliche Nutzung etabliert.

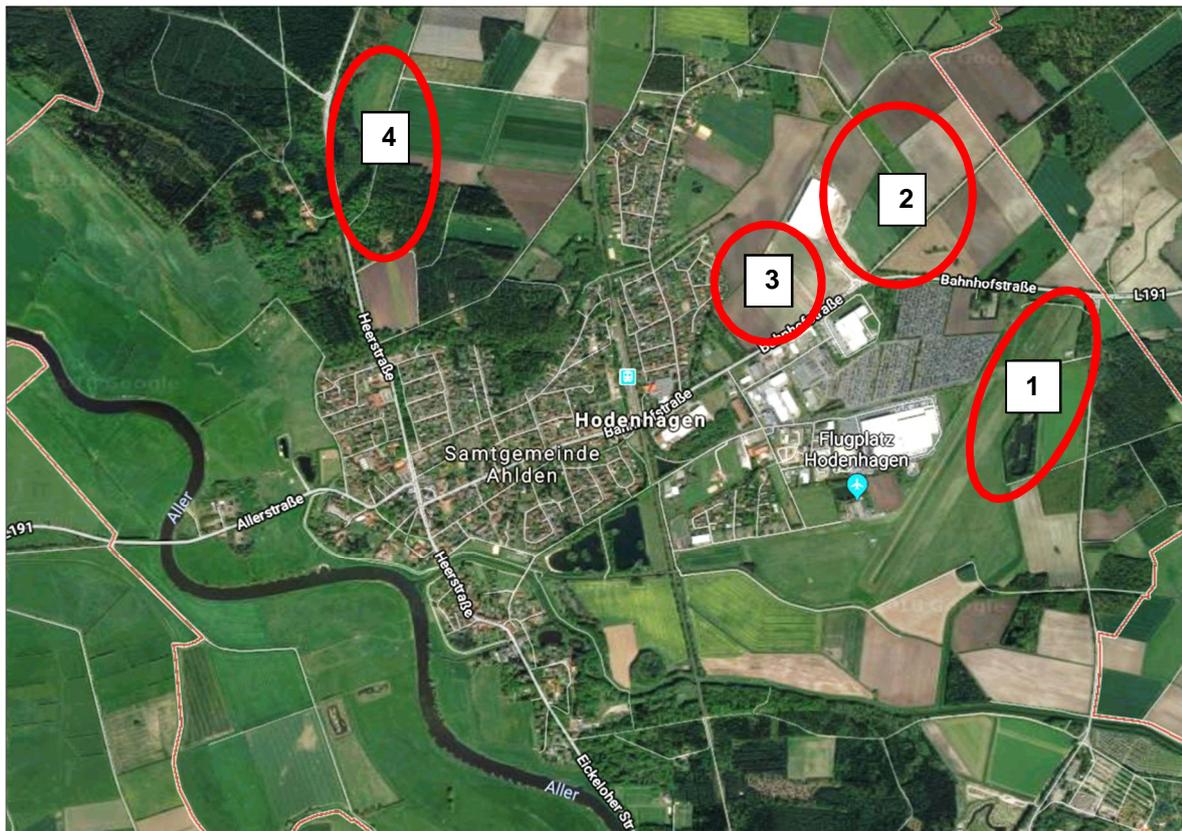
Etwaige Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. **Fläche 1** gemäß folgender Abbildung, dieses Gewerbegebietes südlich der L 191 stellen sich aufgrund der limitierenden Faktoren wie z.B. dem Flugplatz (Nutzung als Startbahn, entsprechende Höhenbegrenzung) und die vorhandenen Waldbestände (Abstandsflächen) als schwierig dar. Die Fläche steht aufgrund der derzeitigen Nutzung als Startbahn für eine bauliche Inanspruchnahme nicht umfassend zur Verfügung.

Die **Fläche 2** schließt direkt an das vorhandene Gewerbegebiet an und steht für eine Inanspruchnahme zur Verfügung. Das vorhandene Gewerbegebiet könnte in Richtung Osten, abgewandt von der Wohnbebauung, erweitert werden. Es würde kein neuer Standort begründet werden. Ein Zuschnitt der Flächen begründet sich aus der am östlichen Plangebiet verlaufenden Gasleitung. Diese begrenzt das Gewerbegebiet vorläufig in Richtung Osten. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist jedoch längerfristig möglich. Die Verkehrsanlagen (Anbindung an die L 191) sind bereits dafür ausgelegt.

Die **Fläche 3** schließt ebenfalls direkt an das bestehende Gewerbegebiet an, jedoch rückt das geplante Gewerbegebiet näher an die bebaute Ortslage heran und es ist somit mit Immissionskonflikten zu rechnen, insbesondere in Hinblick auf nächtliche Fahraktivitäten. Zudem würden die hier geplanten Baukörper für Lagerhaltung / Logistik mit ihren erforderlichen Bauhöhen das Landschaftsbild im Bereich der südöstlichen Ortsrandlage nicht unerheblich beeinträchtigen.

Die **Fläche 4** würde sich von der Lage und vom Standort her generell für eine gewerbliche Entwicklung eignen. Es wird ein ausreichender Abstand zur Ortslage eingehalten und eine verkehrliche Erschließung wäre - anders als bei den weiter westlich gelegenen Flächen - über die „Heerstraße“ möglich. Die Fläche wird jedoch von Waldbeständen geprägt und eine Inanspruchnahme ist somit nicht, oder nur sehr erschwert möglich. Darüber hinaus würde ein komplett neuer Standort begründet werden. Dies gilt umso mehr für die weiter nördlich / nordöstlich gelegenen Flächen, wenngleich diese aus dem Wald herausrücken würden. Zudem wäre eine verkehrliche Verknüpfung über die L 190 / L 191 zur BAB A 7 mit erheblichen Belastungen für die Ortslage verbunden.

Abbildung 1: Übersicht Hodenhagen¹



Insgesamt wird eine bauliche Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Hodenhagen von limitierenden Faktoren, wie der Aller und ihren Überschwemmungsbereichen, Waldbeständen oder durch die Nähe von schutzwürdiger Wohnbebauung oder anderweitiger Nutzung eingeschränkt.

Die hier überplante Fläche 2 begründet keinen neuen Standort, sondern erweitert das vorhandene Gewerbegebiet in Richtung Osten. Die Planung nimmt einen bereits durch gewerbliche Nutzungen erheblich vorgeprägten Landschaftsteilraum in Anspruch. Hier wurden mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des B-Planes Nr. 32 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von großmaßstäblichen und verkehrsintensiven Betrieben geschaffen. Zu diesem Zweck wurde im Einmündungsbereich an die L 191 ein Kreisverkehrsplatz realisiert.

Die Inanspruchnahme der Fläche 2 als Erweiterungsfläche kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen für zeitgemäße Logistik- und Distributionsbetriebe, vgl. Vorgaben der Raumordnung. Anfragen aus der Vergangenheit zeigten, dass die sich auf den ersten Blick aufdrängende östliche Begrenzung des Plangebietes auf Höhe des von Nord nach Süd verlaufenden Wirtschaftsweges mitsamt parallelem Gehölzstreifen nur unzureichende Entwicklungstiefe gebracht hätte. Es wurde daher entschieden, etwa 100 m weiter zu planen und somit sowohl eine Verlegung des Weges wie auch eine Beseitigung des Gehölzstreifens und, soweit nötig, eine Verlegung der Gräben im Plangebiet, in Kauf zu nehmen. Die östliche Grenze des Änderungsbereichs bildet eine dort verlaufende Gasleitung“.

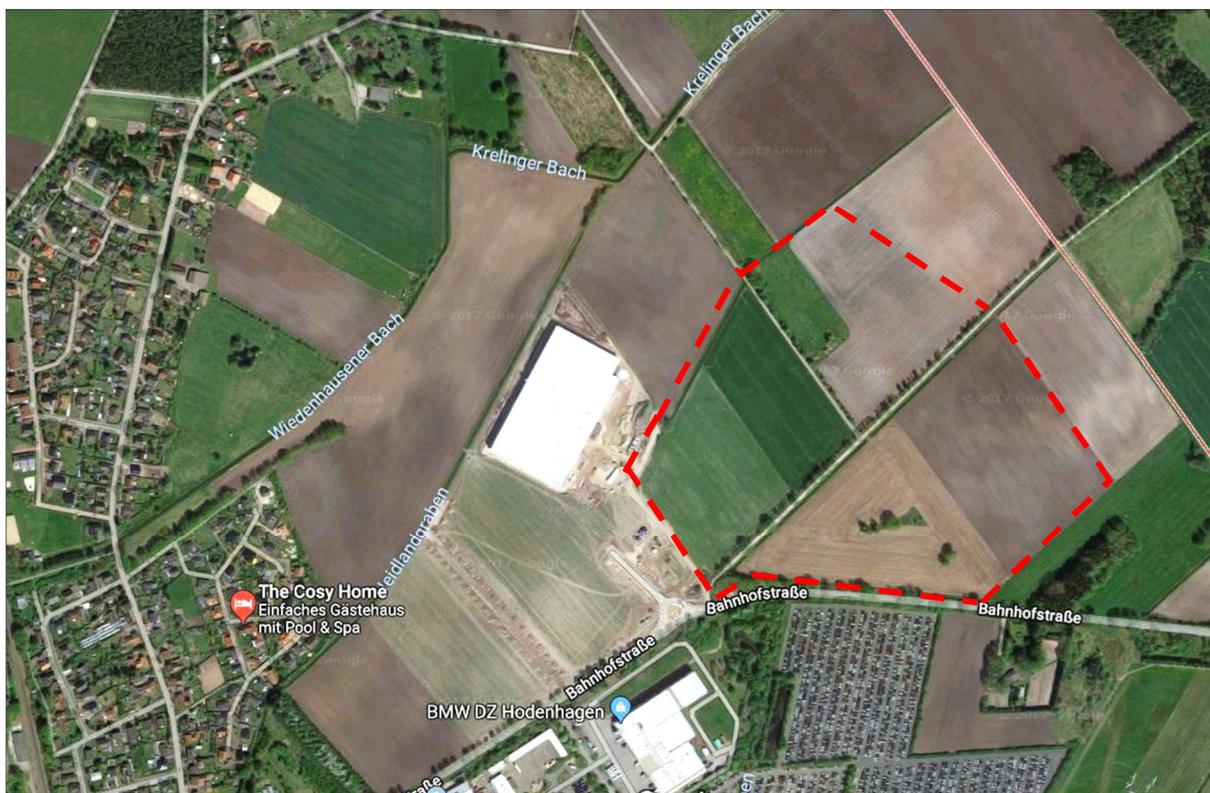
¹ <https://www.google.de/maps>

2.4 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19 ha und liegt nordöstlich der Ortslage von Hodenhagen, in direktem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Nr. 32 „Krusenhausener Weg“. Das Plangebiet umfasst überwiegend Ackerflächen, Grünlandflächen, dazu Wegeflächen und Entwässerungsgräben, zuvorderst den Krusenhausener Bach, der das Plangebiet von Südwest nach Nordost etwa mittig quert, begleitet durch einen Wirtschaftsweg mit Gehölzreihe, siehe Abb. 2. Auch im mittleren Teil, ausgehend vom Krusenhausener Bach nach Norden, befindet sich eine Gehölzreihe. Zudem finden sich zwei Baumgruppen auf dem südwestlichen Ackergrundstück.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 2: Übersicht Plangebiet² mit überschlägiger Abgrenzung



²<https://www.google.de/maps/place/29693+Hodenhagen/@52.7726094,9.6077917,1281m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47b05b0c4d655483:0x4263df27bd65670!8m2!3d52.7650992!4d9.5957461>

Abbildung 3: Krusenhausener Weg mit Bachlauf, Blickrichtung Westen³



Abbildung 4: Blick von der bestehenden Wendeanlage Richtung Osten⁴



Nördlich des Plangebietes setzen sich Ackerflächen weiter fort. Weiter nördlich des Plangebietes verläuft der „Wiedenhausener Bach / Krelinger Bach“. Östlich setzen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen fort. Westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an das Plangebiet an. Südlich verläuft die L 191 und das Gewerbegebiet von Hodenhagen setzt sich

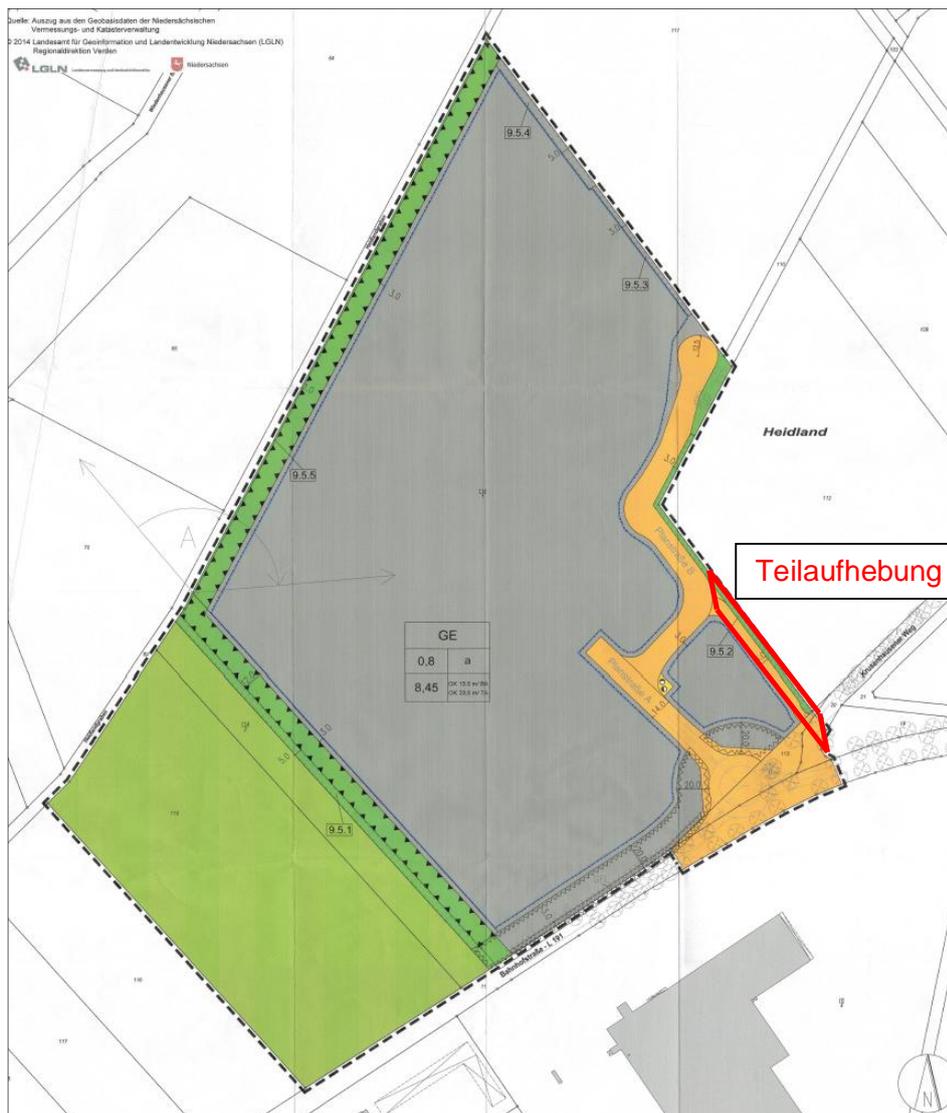
³ Eigene Bilder

⁴ Eigene Bilder

3.2 Bestehende Bebauungspläne / Teilaufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ mit den örtlichen Bauvorschriften, siehe folgende Abb. 6, trat am 31.12.2015 in Kraft. Er setzt ein Gewerbegebiet, GE, und entsprechende Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen zur Eingrünung und eine Fläche für die Landwirtschaft, fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine Baumassenzahl von 8,45 (BMZ) festgesetzt. Die zulässigen Bauhöhen für bauliche Anlagen betragen 13,5 m Oberkante Gelände. Für untergeordnete technische Bauteile (Antennen, Schornsteine etc.) wird die Höhe auf 33,5 m über Oberkante des Fußbodens begrenzt.

Abbildung 6: B-Plan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften (unmaßstäblich)



Die Teilaufhebung erfolgt im südöstlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 32, um die erforderliche Anpassung der Verkehrsfläche, unter Wegfall der festgesetzten, straßenbegleitenden Grünfläche, vornehmen zu können (stattdessen werden mit Blick auf eine flexiblere Grundstückerschließung Einzelbaumpflanzungen festgesetzt). Ob im Verfahrensverlauf auch der restliche, sich nördlich anschließende, straßenbegleitende Grünstreifen aufgehoben wird, wird noch zu entscheiden sein.

3.3 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).

Nach Punkt 1.1.1 07 des LROP (2017) sollen die ländlichen Regionen, wozu die Samtgemeinde Ahlden zählt, sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiter entwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können. Diesen Zielsetzungen entspricht die Planung in außerordentlichem Maße, da sie die langfristige Sicherung und Entwicklung gewerblicher Strukturen zum Ziel hat.

Die Planung entspricht ebenfalls den Zielsetzungen des LROP 2017 in Abschnitt 1.1.1 05, dass in allen Teilräumen eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden soll. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen.

Kapitel 4.1.1 Ziffer 05, gibt als Ziel der Raumordnung vor, dass die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an überregional bedeutsamen Straßenverbindungen für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen ist. Dafür sind auf Ebene der Bauleitplanung geeignete Flächen zu sichern. Das LROP 2017 legt unter Kapitel 4.1.1 Ziffer 03 Satz 3 zudem als Ziel der Raumordnung fest, dass in den Logistikregionen verkehrlich gut angebundene, überregional bedeutsame Standorte zu bestimmen sind, die sich vornehmlich für Ansiedlungen der Logistikwirtschaft und zur Abwicklung des Güterverkehrs eignen.

Diesen Zielsetzungen entspricht die vorliegende Planung.

Im LROP 2017 wird der „Wiedenhausener Bach / Krelinger Bach“ als Biotopverbund linienförmig dargestellt. *„Zur nachhaltigen Sicherung von heimischen Tier- und Pflanzenarten und deren Populationen einschließlich ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften sowie zur Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen ist ein landesweiter Biotopverbund aufzubauen. Darin sollen wertvolle, insbesondere akut in ihrem Bestand bedrohte Lebensräume erhalten, geschützt und entwickelt sowie untereinander geeignete Flächen funktional verbunden werden.“* (LROP 3.1.2 02)

Diese Gewässer liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und erhalten. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Weitere besondere Darstellungen sind für das Plangebiet dem LROP 2017 nicht zu entnehmen.

Seitens des RROP 2015 hat die Gemeinde Hodenhagen als Standort folgende Funktionszuweisungen:

- Standort mit der zentralörtlichen Aufgabe eines Grundzentrums,
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Erholung,

- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten,
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten,
- Im Gewerbegebiet südlich der L 191 „Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe“,
- L 191 „Bahnhofstraße“ als „Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung“
- „Krusenhausener Weg“ und Verbindungsweg zwischen „Lünzheide“ und „Krusenhausener Weg“ als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ W= Wandern.

Weitere raumordnerische Grundsätze haben eine ähnliche Stoßrichtung:

- Im ländlichen Raum sind Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig zu stärken,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur sollen bedarfsgerecht gestaltet werden.

Für die Samtgemeinde Ahlden gilt, siehe RROP 2015 2.2.1 01, dass im Landkreis Heidekreis eine vielfältige, regionaltypische, ökologisch angepasste und an den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen ausgerichtete Siedlungsstruktur erhalten und entwickelt werden soll. Diesen Zielen kommt die Planung am Standort nach, da gegenüber den westlich und nordwestlich benachbarten schutzwürdigen Wohnnutzungen Abstände eingehalten werden und eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes in Richtung Osten erfolgt, von der Ortslage von Hodenhagen abgewandt.

Das Plangebiet selbst ist mit folgenden Ausweisungen belegt:

- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen (im Westen und Kernbereich)
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials (Randbereiche im Norden und Osten)
- Landwirtschaftlicher Weg und Teile des „Krusenhausener Weg“ als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ W=Wandern.

Die im Plangebiet befindlichen Teile der Wege, die als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden sollen, werden im Zuge der Planung in verlegt, soweit dies erforderlich ist. Sowohl etwaige Wanderweg / Fußwegverbindungen wie auch insbesondere Verbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr werden in vollem Umfang sicher gestellt.

Das Plangebiet wird zum Großteil als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft- aufgrund besonderer Funktionen“ dargestellt. Grundlage für die Festlegung der »Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft - aufgrund besonderer Funktionen« ist die besondere Bedeutung der Flächen aufgrund von bestimmten Bewirtschaftungsformen, die eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, die Erholung sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume aufweisen (RROP 2015 3.2.1 03).

Die grundsätzliche Abwägung der Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der Wirtschaftsentwicklung / Gewerbeansiedlung erfolgt mit Blick auf die Standortentscheidung bereits in der Flächennutzungsplanänderung (Entwurfassung der 19. Änderung). Generell gilt, dass im ländlichen Raum eine bedarfsgerechte Gestaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur vorgenommen wird. Dazu gehört auch die gewerbliche Entwicklung. Hier ist die besondere Lage von Hodenhagen in verkehrsgünstiger Lage zur BAB 7 zu nennen. Ferner handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung eines bereits bestehenden Standortes. Die Gemeinde Hodenhagen gewichtet diese Zielsetzungen hier höher als die Funktion des Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft. Mit Blick auf die großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im betroffenen Landschaftsteilraum im Umfeld von Hodenhagen hält die Gemeinde Hodenhagen den umfangreichen Flächenverlust für vertret-

bar, weil die mit der gewerblichen Entwicklung verbundenen strukturellen Effekte für die Gemeinde Hodenhagen und die gesamte Samtgemeinde stärker wiegen als die Einbußen bei der landwirtschaftlichen Nutzung. In Hodenhagen selbst sind nur noch nebenberufliche Landwirte ansässig, die landwirtschaftlichen Flächen sind überwiegend an auswärtige Landwirte verpachtet. Dabei steht das Bemühen, die Attraktivität des Landkreises als Wohn- und Arbeitsort zu steigern angesichts einer Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen im Vordergrund.

Im folgenden Abschnitt wird die Betroffenheit der einzelnen Eigentümer / Pächter dargelegt, verbunden mit der erzielten Einigung hinsichtlich möglicher Tausch- / Ersatzflächen.

Gemäß Einleitung zum RROP 2015 (Entwurf), Punkt 1.1, sind die Nutzungsansprüche an den Raum abzustimmen und zu koordinieren. Zielsetzung ist es, sowohl die gewerblich-industriellen Strukturen als auch Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil zu erhalten und weiterzuentwickeln. Der in Rede stehende Erweiterungsstandort ist durch die L 191 und den bestehenden Kreisverkehrsplatz sehr gut erschlossen. Betroffen sind intensiv genutzte Ackerflächen, Grünlandflächen, Gräben und Wegeflächen. Davon ausgehend, dass die geplanten Nutzungsansprüche nicht innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes realisiert werden können (Flächenanforderungen, verkehrliche Erreichbarkeit, Lärmschutz), ist anzuerkennen, dass der Eingriff in Ackerflächen und in die kleinflächigen Grünlandflächen und Heckenstrukturen mit schwachen Stammumfängen unter der Durchführung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vertretbar ist. Da mit den Flächeneigentümern Übereinstimmung erzielt wurde, darf unterstellt werden, dass der Flächenverlust auch unter wirtschaftlichen Kriterien für die Eigentümer vertretbar ist.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist. Auf die folgenden Abschnitt 3.4 und 3.5 wird dabei ausdrücklich Bezug genommen.

3.4 Belange der örtlichen Landwirtschaft

betroffenes Flurstück	ha	Landwirt	Verpächter	Betroffenheit/Ersatzfläche
109	1,7356	(ja)	ja	Das Flurstück 109 ist an einen Landwirt aus Eilte verpachtet. Der betroffene Landwirt hat den Großteil seiner Flächen verpachtet, bewirtschaftet aber seine Grünland-Flächen selbst. Neben dem Flurstück 109 verkauft er noch eine weitere rd. 1 ha große Wohnbau-landfläche nördlich von Hodenhagen an die Gemeinde. Für diese beiden Flächenverkäufe hat die NLG dem betroffenen Landwirt aus ihrem Bestand 3 Flächenpakete mit insgesamt 18,29 ha in der Gemarkung Hodenhagen angeboten, von denen er sich 2 Pakete auswählen kann. Die von der NLG angebotenen Flächen sind derzeit an einen Landwirt aus Walsrode verpachtet. Dieser hat sich auf die Rückgabe der Pachtfläche bereits eingestellt.

112	3,2413	nein	ja	Das Flurstück 112 ist bisher an eine Landwirtin aus Hodenhagen verpachtet. Diese bewirtschaftet nicht alle ihre Eigentumsflächen selbst, sondern hat einen Teil ihrer Flächen verpachtet. Der Eigentümer ist kein Landwirt und er und sein Sohn beabsichtigen nicht, eine landwirtschaftliche Tätigkeit aufzunehmen. Sie möchten einen Teil des Verkaufserlöses in Fläche reinvestieren. Hierzu hat die NLG dem Eigentümer eine Ackerfläche zur Größe von 3,2431 ha angeboten, die an einen Landwirt aus Eilte verpachtet ist.
105 tlw.	ca. 1,5000	nein	ja	Das betroffene Flurstück 105 ist an den Schwiegersohn des Eigentümers verpachtet. Der Eigentümer betreibt keine Landwirtschaft. Ihm wurden von der NLG aus ihrem Bestand 4,55 ha Ackerland in der Gemarkung Hodenhagen als Ersatzfläche angeboten. Die von der NLG angebotenen Flächen sind derzeit an einen Landwirt aus Walsrode verpachtet. Dieser hat sich auf die Rückgabe der Pachtfläche bereits eingestellt.
111 tlw.	ca. 0,2210	nein	ja	Für die Teilfläche des Flurstücks 111 erhält der Eigentümer von der Gemeinde eine Ersatzfläche von 0,7035 ha, die direkt an eine weitere Eigentumsfläche angrenzt. Der Eigentümer ist Rentner, aber sein Enkelsohn will den landwirtschaftlichen Betrieb reaktivieren. Die Restfläche des Flurstücks 105 liegt im potentiellen Erweiterungsgebiet des Gewerbegebietes. Hier haben bereits Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden. Die Gemeinde hat hierfür bereits eine weitere 0,7 ha große Ersatzfläche angekauft, die an den Grundbesitz von des Eigentümers angrenzt.
106	1,8702	nein	ja	Das Flurstück 106 ist verpachtet, der Pächter hat dieses teilweise wiederum an seinen Schwiegersohn unterverpachtet. Die Eigentümer betreiben keine Landwirtschaft und benötigen keine Ersatzfläche.
24	3,1587	nein	ja	Das Flurstück 24 ist an einen Landwirt in Eilte verpachtet. Die Eigentümerin wohnt in Düsseldorf und ist an einer Ersatzfläche nicht interessiert.
108	0,9799	nein	ja	Das Flurstück 108 ist an einen Landwirt in Eilte verpachtet. Die Eigentümerin ist an einer Ersatzfläche nicht interessiert.
23	4,8389	ja (Sohn)	ja (an Sohn)	Der Eigentümer hat seinen Grundbesitz inkl. des Flurstücks 23 an seinen Sohn verpachtet, der die landwirtschaftlichen Flächen im Nebenerwerb bewirtschaftet. Ersatzflächen werden nicht benötigt.

100/2	1,0730	ja	nein	Der Eigentümer bewirtschaftet einen landwirtschaftlichen Hobbybetrieb. Er will seine Fläche nur gegen Ersatzland abgeben. In Gesprächen mit ihm wurden ihm 4,6 ha Fläche von der NLG angeboten. Er ist bereit, seine Fläche im potentiellen Erweiterungsgebiet des Gewerbegebietes abzugeben.
100/1	ca. 0,7000	ja	ja	Das Flurstück 100/1 ist an einen Landwirt aus Eilte verpachtet. Der Eigentümer bewirtschaftet nur noch einen Teil seiner Eigentumsflächen selbst. Er ist bereit, gegen Ersatzfläche sein Grundstück im potentiellen Erweiterungsgebiet des Gewerbegebietes abzugeben. Konkrete Flächenangebote wurden nicht besprochen.

Die vorstehende tabellarische Auflistung umfasst die Flächen, die durch den Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hodenhagen verbindlich überplant werden. Die meisten Flächen sind verpachtet und die Pächter haben sich auf die Situation eingestellt, da es in den zurückliegenden Jahren schon einige Versuche seitens der Gemeinde gab, die Flächen anzukaufen.

Insgesamt dokumentiert die Tabelle das intensive und weitestgehend erfolgreiche Bemühen, mit allen Eigentümern wunschgerechte Lösungen zu finden.

3.5 Bedarf an Logistikflächen

Grundsätzlich wird das Erfordernis der Planungsebene entsprechend in der vorbereitenden Bauleitplanung abgearbeitet. Hierauf wird zunächst verwiesen. Soweit geboten erfolgen an dieser Stelle zur Entwurfsfassung entsprechende Ergänzungen.

Unbenommen dessen zeigt der Ansiedlungsentwurf auf, dass das Teilbaugebiet GE 1 durch eine konkrete Nutzungsanfrage, die gleichzeitig Anlass der Planung war, bereits vollständig belegt ist. Auch für das Baugebiet GE 3 liegt der Gemeinde eine konkrete Nutzungsanfrage, hier durch einen örtlichen Betrieb aus der Metallbranche (Zerspanungstechnik), vor, der ca. 5.000 m² Fläche in Anspruch nehmen möchte.

Generell gilt bei der Entwicklung von Gewerbeflächen und insbesondere bei der Ansiedlung insbesondere von Logistikunternehmen, dass die möglichst unmittelbar verfügbare Fläche ein wichtiger Teil des Ansiedlungsprozesses ist. Eine "just-in-time"-Produktion ist in der Bauleitplanung nicht möglich. Angesichts der betrieblichen Entscheidungszeiträume von deutlich weniger als einem Jahr, können nur dann Ansiedlungen erfolgen, wenn wesentliche Planungsschritte abgeschlossen sind.

Die Planungspraxis zeigt, dass die Entwicklung eines Standortes nur schwer zu prognostizieren ist. Aus dieser Sicht sind ein angemessener Flächenüberschuss bzw. alternative Standorte vorzuhalten realitätsgerecht. Es empfiehlt sich, räumlich differenziert nach der angestrebten bzw. zu erwartenden Nutzung vorzugehen. Im vorliegenden Fall bietet das Plangebiet mit seiner Gliederung sowohl die Option großmaßstäblicher Logistiktutzung als auch die Möglichkeiten kleinteilige, auch aus der örtlichen Nachfrage resultierende Bedürfnisse zu befriedigen.

Insofern entspricht die Planung raumordnerischen Zielsetzungen, indem die verkehrliche Standortgunst genutzt wird (GE 1 – vollständig vergeben) und indem dem Eigenbedarf des

Grundzentrums nachgekommen wird (GE 2 – verfügbar, frei parzellierbar nach Anforderung; GE 3 – Flächenreservierung liegt vor).

3.6 Belang Einzelhandel

Weitergehender Ausführungen bedarf es zum Belang Einzelhandel, der als Gewerbe aller Art grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Die Belange des Einzelhandels sind dabei auf zwei Ebenen zu betrachten, die ineinander greifen: Zum einen die Ebene der Raumordnung und Landesplanung und zum anderen die Ebene der Bauleitplanung. Dabei ist zwischen Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel bzw. sog. Einzelhandelsgroßprojekten zu differenzieren.

Das LROP 2017 definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen im Bereich von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind. Es sind folgende Zielvorgaben relevant:

1. Kongruenzgebot: Verkaufsflächen und Warenangebot müssen der zentralörtlichen Bedeutung und dem Verflechtungsbereich des zentralen Ortes entsprechen.
2. Beeinträchtigungsverbot: Dieses legt ergänzend zum Kongruenzgebot fest, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte (auch der Nachbarkommunen) und integrierter Versorgungsstandorte sowie der verbrauchernahen Versorgung nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.
3. Konzentrationsgebot: Das LROP sieht als Regelfall vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des den zentralen Ortes zulässig sind.
4. Integrationsgebot: Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb städtebaulich integrierter Lagen zulässig, die in das Netz des ÖPNV eingebunden sind.

Der Entwurf des RROP 2015 greift diese Zielvorgaben auf.

Für kleinere Einzelhandelsprojekte macht das LROP keine diesbezüglichen Vorgaben (abgesehen von allgemeinen Aussagen zur Daseinsvorsorge und Versorgungsstrukturen).

Nach der Baugesetzgebung gilt: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind nach § 11 BauNVO außer in Kerngebieten nur in sog. Sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig.

Das bedeutet für die vorliegende Gewerbegebietsplanung: Grundsätzlich ist ein Einzelhandelsbetrieb als ein Gewerbebetrieb aller Art nach § 8 (2) Nr. 1 BauGB in einem Gewerbegebiet zulässig, solange er weder ein Einkaufszentrum ist noch großflächig⁵ ist.

Dennoch bestehen auch für Einzelhandelsbetriebe < 800 m² VKF Restriktionen, z.B. in § 1 (6) Nr. 8 a BauGB: Zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die gleiche Stoßrichtung findet sich in den Zielen des RROP 2000 zu den zentralen Funktionen: Die Grund- und Mittelzentren sollen mit zentralen Versorgungseinrichtungen bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, die zentralen Versorgungseinrichtungen sollen möglichst konzentriert im engen räumlichen Zusammenhang (Versorgungskern) ausgewiesen werden. Der

⁵ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, vgl. Bundesverwaltungsgericht Ur. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04.

Entwurf des RROP 2015 empfiehlt dementsprechend, in Bebauungsplänen Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit generell in GE- und GI-Gebieten auszuschließen. Zumindest in Bezug auf die tägliche Versorgung, die im weiteren Sinne die sog. zentrenrelevanten Sortimente umfasst, besteht also auch für kleinere Betriebe Regelungsbedarf, zumal wenn es sich um den typischen täglichen Bedarf handelt.

Mit Mitteln der Bauleitplanung sicher zu stellen ist zudem, dass sich aus einer Agglomeration von für sich genommen zulässigen Einzelhandelsbetrieben keine einem Einzelhandelsgroßprojekt (oder Einkaufszentrum) vergleichbaren Auswirkungen ergeben. Zu beachten ist dabei, dass hier kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird und daher zum Zeitpunkt der Aufstellung / Inkraftsetzung des Planes nicht klar sein kann, welche Grundstücke mit welchen konkreten Nutzungen belegt werden und insofern ein Nebeneinander mehrerer Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen werden kann.

Um den o.g. Rahmenbedingungen zu entsprechen, trifft der Bebauungsplan-Vorentwurf hinsichtlich der Nutzungszulässigkeitsregelungen:

„Einzelhandel ist allgemein zulässig, sofern er - ohne Sortimentsbeschränkung - einem sonstigem Betrieb räumlich-funktional zugeordnet ist, nicht mehr als 10% der Grundfläche einnimmt und nicht mehr als 200 m² groß ist“.

Die Zuordnung zu einem Betrieb im Sinne eines Fabrikshops (oder Tankstellenshops) und die Flächenunterordnung stellen sicher, dass der Produktionsaspekt eindeutig im Vordergrund steht. Demgemäß drängt sich auch die Gefahr einer Agglomeration derartiger Verkaufsf lächen nicht auf, da die mit dem jeweiligen Gesamtbetrieb einhergehenden Flächenerfordernisse / Grundstücksgrößen eine räumliche Zuordnung mehrerer „benachbarter“ Shops im Sinne einer als Einheit wahrnehmbaren Verkaufsstätte (entsprechend eines Einzelhandelsgroßprojekts) praktisch ausschließen. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsstrukturen durch innenstadtrelevante Sortimente (des täglichen Bedarfs) kann angesichts der geringen max. zulässigen VKF ausgeschlossen werden.

Alle weiteren / sonstigen Arten des Einzelhandels sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen kann den landesplanerisch-raumordnerischen Zielen und Grundsätzen nach Auffassung der Gemeinde Hodenhagen entsprochen werden.

3.7 Belange benachbarter Gemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

3.8 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 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.

Der Gemeinde Hodenhagen sind die Anforderungen an den Bodendenkmalschutz bewusst (flächendeckende Prospektion im Vorfeld der Erschließungsarbeiten). Dieser Belang ist zu beachten.

Bodenschutz

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.

Kampfmittel

Eine entsprechende Abfrage wurde veranlasst. Eine schriftliche Antwort des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 06.02.2019 liegt vor. Es ergaben sich keine Verdachtsmomente.

Sonstiges

Betreffs der verkehrlichen Auswirkungen kann auf das vorliegende Gutachten zurückgegriffen werden, dass die hier beplanten Erweiterungsflächen mit berücksichtigt, siehe dazu Abschnitt 4.1.

Der Belang der zu erwartenden Emissionen ist im Verfahren zu berücksichtigen, siehe dazu Abschnitt 4.2.

4 Begleitende Untersuchungen

4.1 Verkehrsgutachten

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann im Südwesten des Plangebietes an die im bestehenden Gewerbegebiet vorhandene Planstraße, mit Anbindung über den Kreisverkehrsplatz, an die L 191 „Bahnhofstraße“ erfolgen. Gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2014, Büro Zacharias, siehe Anlage 3, ergibt sich für die Anbindung des Plangebietes über den Kreisverkehrsplatz eine Verkehrsqualität der Stufe A.⁶

Der Kreisverkehrsplatz wurde bereits realisiert. Die äußere Erschließung kann somit als gesichert angesehen werden. Weiterer Untersuchungen dazu bedarf es angesichts der festgestellten Verkehrsqualität nicht. Erst bei noch weitergehender Entwicklung gemäß Anlage 2 (max. Ausnutzung) wäre zu überlegen, das Verkehrsgutachten ggf. zu aktualisieren (Planungshorizont, aktuelle Verkehrsdaten etc.).

4.2 Immissionen / Schallschutz

Zum Verfahren liegt die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 36, 1. Änderung, des Büros Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Düsseldorf, vor, das als Anlage 4 dieser Begründung beigefügt und damit Bestandteil des Verfahrens ist.

Die genannte Untersuchung umfasste die Immissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr, insb. der L 191, auf das Plangebiet sowie insbesondere die planbedingten Emissionen und ihre Auswirkungen auf die maßgeblichen Immissionspunkte.

⁶ Zacharias Verkehrsplanungen: „Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen“, März 2014

Der Gutachter berücksichtigt die Vorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbe bzw. dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 32 sowie aus den südlich der L 191 gelegenen Gewerbegebieten. Zudem berücksichtigte der Gutachter die langfristigen Entwicklungsoptionen am Standort, vgl. dazu Anlage 2 zu dieser Begründung: Zielsetzung war es, zu gewährleisten, dass auch für diese Flächen eine gewerbegebietstypische Ausnutzung möglich bleibt und nicht etwa die verfügbaren Kontingente durch das hier vorliegende Plangebiet „aufgebraucht“ werden.

Als maßgebliche Immissionspunkte hat der Gutachter die Wohngebäude Bahnhofstr. 71, Kampsunder 17 und Lünzheide 71 identifiziert. Während ersterer und letzterer als Mischgebiet mit einem entsprechenden Schutzanspruch anzusprechen sind, ist Kampsunder 17 in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegen.

Die vom Gutachter errechneten und im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente berücksichtigen die Schutzansprüche der genannten Immissionspunkte vollständig und zwar unter Berücksichtigung des Endausbaus des Gewerbegebietes analog Anlage 2.

Ergänzend zu den Emissionskontingenten setzt der Bebauungsplan auf Grundlage der gutachterlichen Untersuchungen sog. Richtungssektoren fest, innerhalb derer ein Zuschlag zu den Emissionskontingenten zulässig ist. Die Vorgehensweise drängt sich hier auf, da Richtung Nord / Nordost bzw. Richtung Süd / Südost keine relevanten Immissionspunkte liegen.

Aus den Emissionen des öffentlichen Straßenverkehrs ergab sich angesichts des Schutzanspruchs eines Gewerbegebietes kein Regelungsbedarf innerhalb des Plangebietes.

Die erforderlichen Regelungen wurden in die zeichnerischen bzw. textlichen Festsetzungen übernommen. Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

4.3 Bodengutachten

Es liegt ein Bodengutachten, beauftragt durch den Vorhabenträger, ausschließlich für das Teilbaugebiet GE 3 vor, auf dessen Grundlage ein beauftragtes Ingenieurbüro (Frank Laudage, Warburg) ein Entwässerungskonzept für das großflächige und intensiv versiegelte Teilbaugebiet ausarbeitet. Gemäß aktuell vorliegendem Lageplan, vgl. Anlage 1, genügen die auf dem Grundstück verbleibenden Freiflächen, um – unter Berücksichtigung des hohen Grundwasserstandes bzw. geringen Flurabstands – hinreichendes Versickerungsmuldenvolumen zu schaffen.

Hinsichtlich der übrigen Flächen wird, soweit erforderlich, noch ein Bodengutachten beauftragt.

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangeltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, gegliedert in die Teilbaugebiete GE 1 bis GE 3. Die Teilung begründet sich in unterschiedlichen Höhenzulässigkeiten sowie lärmtechnischen Erfordernissen. Der Umfang zulässiger Nutzungen ist einheitlich für alle Teilbaugebiete und orientiert sich mit geringen Anpassungen an § 8 Abs. 2, 3 BauNVO. Die Festsetzungen entsprechen damit auch weitestgehend B-Plan Nr. 32.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese Nutzungsarten nicht für das Gebiet oder einzelne Gebietsteile prägend wirken. Ziel ist es, allenfalls Einzelnutzungen an diesem Standort außerhalb des Kernortes zuzulassen, da diese Nutzungsarten generell zentrumsnah verortet werden sollen.

Generell ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten und Bordelle oder bordellähnliche Betriebe, welche städtebaulich zu den Gewerbebetrieben (nicht zu Vergnügungsstätten) gezählt werden, da verhindert werden soll, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten. Diese könnten das Gebietsimage negativ prägen und den Bemühungen der Stadt nach Entwicklung eines attraktiven Gewerbebestandes zuwider laufen.

Die (vorläufigen) Festsetzungen zum Einzelhandel begründen sich raumordnerisch, siehe oben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung

Für alle Teilbaugebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten Nutzungen gesichert.

Höhenentwicklung

Die maximale Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für das Gebiet GE 1 auf 15 m über Bezugspunkt festgesetzt. Für das Teilbaugebiet GE 2 gilt 12 m, für GE 3 gilt 9 m. Als Bezugshöhe wird (vorläufig) jeweils die angrenzende vermaßte Fahrbahnoberfläche des jeweils angrenzenden Erschließungsstraßenabschnitts festgesetzt.

Mit der gestaffelten Höhenfestsetzung wird den Entwicklungserfordernissen in der Relation Flächenausdehnung / Höhenentwicklung Rechnung getragen. M.a.W.: Nur dort, wo es aufgrund der zu erwartenden großmaßstäblichen Ansiedlungen geboten erscheint, nämlich in GE 1, wird die für entsprechende Logistikbauten erforderliche Höhe (vgl. B-Plan Nr. 32) zugelassen. In GE 2 und GE 3 wird eine Reduzierung vorgenommen, die jedoch den dort zu erwartenden Vorhaben hinreichend gerecht wird.

Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden. Damit soll ggf. im Rahmen der praktischen Umsetzung auftretenden baulichen Anforderungen entsprochen werden. Weitere Überschreitungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie technisch-funktionell begründet zwingend erforderlich sind. In diesem Fall sind zusätzliche einzelfallbezogene Auflagen zur Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt nach der Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, um den zu erwartenden Grundstücksnutzungen und den daraus resultierenden Anforderungen an die baulichen Anlagen gerecht zu werden.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen bzw. durch Baufenster festgesetzt, die möglichst große Bereiche umspannen. Die gewählten Baugrenzen ermöglichen die notwendige Flexibilität bei der Aufteilung der gewerblich zu nutzenden Grundstücke. Dadurch wird den einzelnen Vorhaben ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudeform und -anordnung auf dem Grundstück gewährt, so dass dabei individuelle Betriebsabläufe berücksichtigt werden können.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich zum einen auf Regelungen zu Werbeanlagen, um etwaige Auswirkungen infolge von deren Umfang und Gestaltung zu minimieren, zum anderen auf Regelungen zu regenerativen Energien, letztere analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 32.

Im Einzelnen werden daher geregelt:

A) Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen - ohne Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen zur Höhenentwicklung z.B. für technische Anlagen - nicht überschreiten.

B) Regenerative Energien

- Materialien und baulich notwendige Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien, insbesondere der Solarenergie, sind ausdrücklich zulässig. Es muss mindestens ein Abstand von 0,5 m zum Randabschluss des Daches eingehalten werden.

Mit Blick auf die Durchsetzbarkeit der Bauvorschriften wird zudem auf die Ordnungswidrigkeit hingewiesen: Ordnungswidrig gem. § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 80 Abs. 3 NBauO i.V.m. § 80 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,00 EUR geahndet werden.

Anlass oder Erfordernis für darüber hinaus gehende gestalterische Regelungen werden nicht gesehen, da sie in einem Gewerbegebiet nicht zielführend sind und Ansiedlungswünschen regelmäßig widersprechen. Regelungen zur Farbgebung werden in Abstimmung mit möglichen Bauherren in ergänzenden Verträgen getroffen, um „Auswüchse“ zu verhindern. Dieses Vorgehen hat sich bei der bestehenden Großlogistikhalle bewährt.

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Zu der externen verkehrlichen Erschließung des o. g. Planvorhabens liegt eine verkehrstechnische Untersuchung des Büros „Zacharias Verkehrsplanungen“ vom März 2014 vor, in der die verkehrliche Erschließung des o. g. Planvorhabens über den vorhandenen Kreisverkehrsplatz in Abschnitt 150 bei Station 1.829 im Zuge der L 191 mit einer sehr guten Verkehrsqualität der Stufe A „freier Verkehrsfluss“ erfolgt. Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr keine Bedenken, wenn die

folgenden Punkte beachtet werden:

1. Entlang der Landesstraße sind die anbaurechtlichen Bestimmungen gern. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gern. § 24 (1) NStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Verkehrs-, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.
2. Störungen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 191, z.B. durch eine Blendung der Verkehrsteilnehmer aus dem Plangebiet, sind auszuschließen. Alle hierfür evtl. erforderlichen Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Gemeinde Hodenhagen.
3. Evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Landesstraßenverkehr ausgehenden Emissionen dürfen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.
4. Brauch- und Oberflächenwasser darf dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

Hierzu erfolgen zu gegebener Zeit nähere Abstimmungen mit der Straßenbaubehörde. Wichtig ist u.a., dass der Pflanzstreifen entlang der L 191 mit einem hinreichend dichten Pflanzung ausgeführt wird, um Blendwirkungen auf der L 191 wirksam zu unterbinden. Die textlichen Festsetzungen / Pflanzvorgaben gewährleisten dies. Die Neuanpflanzungen entlang der Landesstraße sind zu gegebener Zeit mit der Straßenbauverwaltung - Landespflegerin Frau Ewen, Tel.: 04231/9239-120 – konkret abzustimmen.

Die interne Haupterschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße „Wilhelm-Focke-Straße“ Richtung Nordosten, entlang der Nordgrenze des Plangebietes. Vorgesehen ist eine befestigte Fahrbahnbreite von 7 m plus 3 m kobinierten Streufens. Dafür werden 10 m des Flurstücks 111 in parallelem Verlauf zum Graben mit in Anspruch genommen. Der innerhalb des Flurstücks 110 verlaufende Graben wird an die Nordseite der Verkehrsparzelle verlegt und an das vorhandene Grabensystem angebunden. Dieser Grabenabschnitt dient neben der Entwässerung der angrenzenden Ackerfläche künftig auch der Straßenentwässerung. Im nordöstlichen Abschnitt kann der Querschnitt der Verkehrsparzelle reduziert werden, da dort kein Graben vorhanden ist / zu sichern ist.

Im Nordosten des Plangebietes setzt der Vorentwurf eine Wendeanlage fest, um Irrfahrten abzufangen. Die Dimensionierung der Verkehrswege berücksichtigt sog. Giga-Liner.

Entlang der Ostseite des Plangebietes bestimmt die Lage der Gasleitung die Abgrenzung des Geltungsbereichs. Westlich, in hinreichendem Abstand zur Gasleitung, setzt der Vorentwurf einen Wirtschaftsweg mit 6 m Querschnitt fest, davon 3 m in Schotter befestigt, zzgl. 1,50 m breiter beidseitiger Bankette, der die insbesondere für die Landwirtschaft wichtige Wegeverbindung des sog. „Krusenhausener Wegs“ wieder herstellt. Für den landwirtschaftlichen Verkehr bedingt dies einen Umweg von knapp 200 m, was hinnehmbar ist.

Der südwestliche Teil des Plangebietes wird über einen Ausbau / eine Ertüchtigung der vorhandenen Erschließungsstrukturen gesondert erschlossen. Dabei erfolgt eine kleinräumige Verlegung des Grabenverlaufs, Flurstück 21, Westspitze, um dessen Querung mithilfe eines Durchlassbauwerks zu ermöglichen. Der im Ursprungsplan vorgesehene Grünstreifen wird dazu nach Osten verschoben wiederhergestellt. Die Herstellung bzw. Beseitigung von Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist nach § 68 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genehmigungspflichtig. Hinsichtlich der Entwässerungsgräben wird im Übrigen auf Abschnitt 5.4 verwiesen.

Die Erschließungsarbeiten sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu überwachen. Ein entsprechender Bericht ist der Fachgruppe Wasser, Boden, Abfall des Landkreises Heidekreis nach Beendigung der Arbeiten vorzulegen. Der Antrag zur Grundwasserhaltung, der für die Erschließungsarbeiten notwendig ist, ist aufgrund seiner Komplexität mind. zwei Monate vor Beginn der Arbeiten bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Der Einsatz von

Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC, Mineralgemisch aus Abbruchabfällen) als Trag- oder Frostschuttschicht ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände unzulässig.

Abbildung 7: Straßenquerschnitt Hauptplanstraße

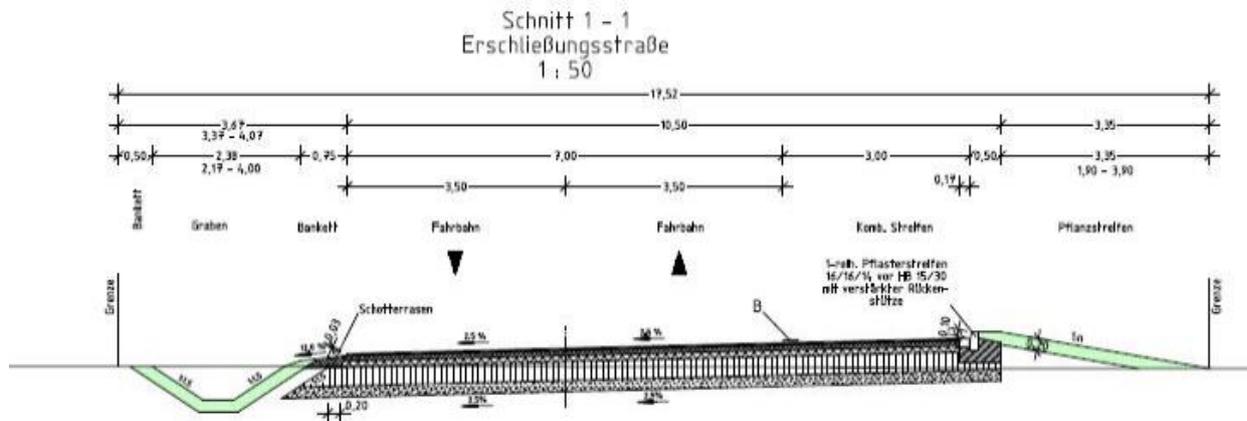


Abbildung 8: Straßenquerschnitt Verlängerung Hauptplanstr. / Abschnitt nördlich GE 1

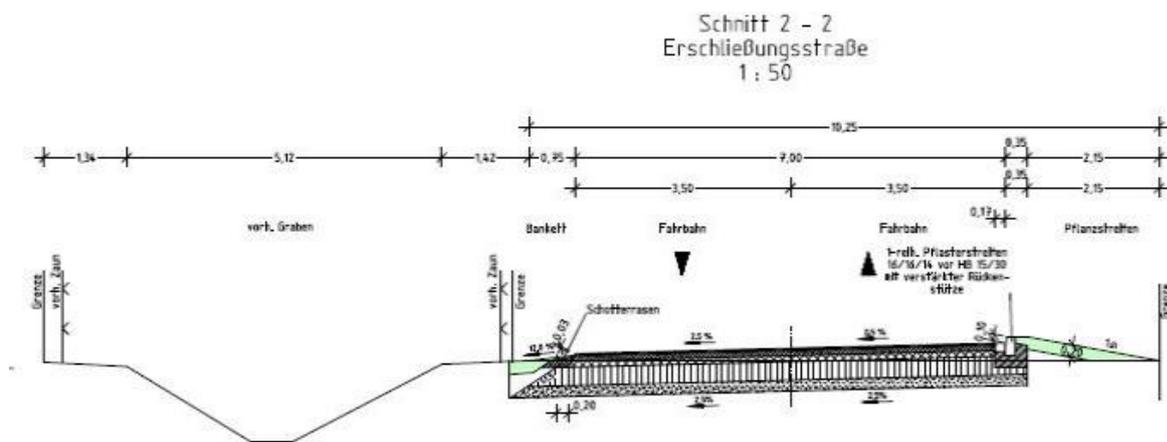
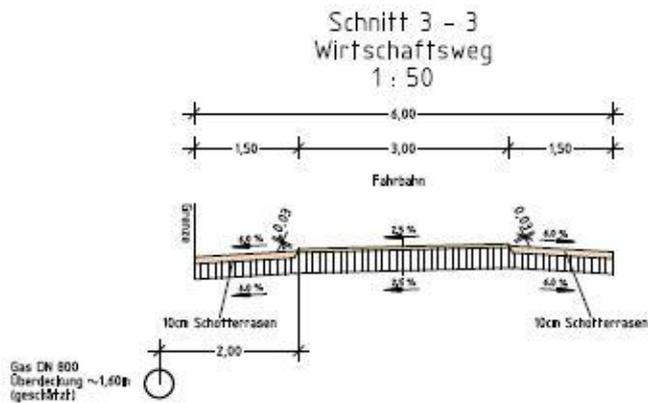


Abbildung 9: Straßenquerschnitt Wirtschaftsweg Nordostkante



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. 3.200 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Die Trinkwasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet werden. Eine Angabe zu der Höhe der Löschwassermenge, die aus dem zukünftigen Trinkwassernetz im Brandfall entnommen werden kann, kann der Wasserversorgungsverband zum jetzigen Zeitpunkt nicht vornehmen. Die Höhe der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz wird sich im Zuge der Detailplanung ergeben. Die sich ergebene Löschwassermenge bezieht sich auf das gesamte Wasserrohrnetz, den Regel-Schaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb des Wasserwerkes und des Transportnetzes und einen Brandfall.

Ein Brandschutzkonzept muss somit im Zuge der konkreten Vorhabenplanung ausgearbeitet werden. Die Brandbekämpfung erfolgt durch die Samtgemeinde Ahlden (Aller).

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen. Ein ausreichend dimensioniertes Hebewerk für das Abwasser ist bereits vorhanden.

Leitungsverläufe

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 10: Verlauf Richtfunktrassen



Hierzu hatte die Telefonica O2 GmbH & Co OHG eine Stellungnahme zum Verfahren der 19. Änderung des FNP abgegeben. Maßgeblich für die Beurteilung ist der Bebauungsplan mit seinen Höhenregelungen.

Ausweislich einer ergänzenden Stellungnahme per Mail (vom 26.03.2019) hat die Telefonica unter Bezug auf die konkreten Höhenausweisungen von max. 15 m über Grund keine Bedenken mehr gegen die Planung vorgetragen.

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung 38a Lehringen - Kolshorn, Schutzstreifenbreite 10 m Kabel LWL-508 Lehringen – Kolshorn der Nowega GmbH, deren Verlegung aufgrund ihres Durchmessers und ihrer Netzbedeutung nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre und daher grundsätzlich vermieden werden soll. Die Gashochdruckleitung ist in einem Schutzstreifen (Breite s. o.) verlegt, der durch die Eintragung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten rechtlich gesichert ist. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind die Errichtung von Bauwerken sowie sonstige leitungsgefährdende Einwirkungen untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Leitung mit seinen Festsetzungen.

Im Flurstück 23 liegt zudem ein 1-KV-Kabel. Hierauf hat die Avacon Netz GmbH hingewiesen.

5.4 Wasserwirtschaft

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es ist eine örtliche Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Nähere Aussagen und Nachweise erfolgen zur Entwurfsfassung.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) und ein Mindestgrundwasserabstand von 1,0 m zur Sohle von Versickerungsanlagen ist. Für das Gebiet ist als Voraussetzung zur Bemessung der Versickerungsanlagen rechtzeitig die Grundwasserbemessungshöhe festzulegen. Diese wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auf 24 m üNN festgesetzt.

Oberflächengewässer / Geplante Grabenverlegungen

Im Plangebiet befinden sich diverse Gräben, u.a. der Krusenhausener Wegegraben als Gewässer III. Ordnung. Der Wasser- und Bodenverband / Meißenerniederungsverband weist darauf hin, dass eine seiner Hauptaufgaben die Gewässerunterhaltung ist. Diese darf (vorher, während und auch nachher) nicht beeinträchtigt werden. Ein Randstreifen (Räumstreifen) von 5 m ist an den Gewässern der III. Ordnung zur Unterhaltung freizuhalten. Dieses ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der III. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen sowie bei Versiegelung und ggf. Änderungen der Wasserführung ist der WaBo Meißenerniederungsverband mit in die konkrete Planung einzubinden. Ferner ist den „Neuen Eigentümern“ mitzuteilen, dass mit Erwerb der Flächen eine dingliche Mitgliedschaft im Verband verbunden ist. Die Gewässer sind vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen (Anlage von entsprechenden Sandfängen). Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

Im Plangebiet bedarf es umfangreicher Maßnahmen an den Entwässerungsgräben, bedingt dadurch, dass ein ca. 300 m langes Teilstück des Krusenhausener Bachs geschlossen werden muss, um eine bereits konkret projektierte Logistikhalle zu errichten.

Nordöstlich davon muss daher die Fließrichtung des Grabens umgekehrt werden, zudem muss im Kurvenbereich, ca. 200 m östlich des Vorhabengrundstücks, ein kurzes Teilstück neu gegraben werden, um den Anschluss an einen vorhandenen Graben, der das Wasser Richtung Süden, Ri. L 191, abführt, zu schaffen.

Der südwestliche Abschnitt des Krusenhausener Bachs kann erhalten bleiben. Das Abflusssystem Richtung Westen kann grundsätzlich aufrecht erhalten bleiben. Allerdings muss ein Durchlassbauwerk errichtet werden, um das Teilbaugebiet GE 3 verkehrlich anzubinden. Das ist konstruktiv einfacher (kürzerer Durchlass), wenn der Graben in der Westecke von GE 3 neu geführt wird und der bisherige „spitze Winkel“ dort beseitigt wird. Vorgesehen ist, den

zwischen GE 2 und GE 3 verlaufenden Graben zurückzubauen, als Teil der Kompensation für den Eingriff in das Grabengewässer. Dieser Part wird im Verfahrensverlauf zu vertiefen sein. Der Krusenhausener Weg bleibt als Pflweg nach Nds. Wassergesetz (NWG), unmittelbar parallel zum Graben verlaufend, erhalten.

Entlang der Südkante von GE 3 sichert die Planung einen 5 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksstreifen, der ebenfalls als Pflweg dient. Im weiteren Verlauf erfolgt die Pflege des Grabens von Süden, von der L191.

Im Bereich der geplanten Haupterschließungsstraße wurde der offene Graben verlegt. Dieser liegt nun am Nordrand der Straße und dient weiterhin auch der Entwässerung des angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücks 111. Die Fließrichtung und der weiterführende Anschluss nach Osten bleiben unverändert.

Parallel zu diesem Bauleitplanverfahren bereitet das Büro Haidt & Peters, Celle, die entsprechenden hydraulischen Nachweise und die erforderlichen gewässerrechtlichen Genehmigungsanträge vor. Einigung mit sämtlichen betroffenen Anliegern / Landwirten wurde erzielt. Der erforderliche Grunderwerb wurde getätigt.

Zu Belang der Gräben erfolgen zur Entwurfsfassung auf Grundlage der Ausarbeitungen des vorgenannten Büros weitere Aussagen.

5.5 Grünordnung, Artenschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Plangebietes.

Eine Eingrünung erfolgt im Süden / Südosten zur freien Landschaft. Eine Eingrünung in Richtung Osten wird aufgrund der perspektivischen Erweiterung in Richtung Osten verzichtet. Ferner werden Blickbeziehungen durch die östlich gelegen Wald / Gehölzbestände gebrochen, siehe Abschnitt 5.6.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Kartierung durch das Büro Abia, Neustadt a. Rbge., ausgearbeitet, siehe Anlage 2 zum Umweltbericht (U2), die sich allerdings derzeit nur auf die nördlichen ca. 2/3 des Plangebietes beschränkt. Die südlich des Krusenhausener Weges / Krusenhausener Bachs gelegenen Flächen wurden noch nicht untersucht. Es werden hier ergänzende Untersuchungen vorgenommen, etwa bis Mai / Anfang Juni 2019 (U3).

Die folgenden Aussagen beziehen sich insofern nur auf den Untersuchungsraum nördlich des Krusenhausener Weges:

Im Zuge der Kartierungen wurden im Jahr 2018 Untersuchungen zu den Artengruppen der Brutvögel, der Reptilien, der Amphibien und von Habitatbäumen durchgeführt.

Als Ergebnis ist für die einzelnen Artengruppen festzuhalten:

Brutvögel:

Bei der Untersuchung wurden 25 Brutvogelarten nachgewiesen. Die Brutvögel des Gebietes lassen sich in zwei Lebensgemeinschaften einteilen. Zum einen handelt es sich um Feldvögel, d.h. Arten, die die offene bis halboffene Agrarlandschaft besiedeln. Zum anderen kommen im Gebiet verschiedene Gehölzbrüter vor. Die geplante Bebauung der Acker- und Grünlandflächen wird vor allem zu einem Lebensraumverlust für Arten der Feldflur führen. Dies trifft insbesondere gefährdete Arten, die sich bereits allgemein in einem schlechten Erhaltungszustand befinden. Daher sollten sich zukünftige Maßnahmen vorrangig an Ihnen ausrichten. Es werden zur Entwurfsfassung Maßnahmen zu folgenden Arten durchgeführt werden: Feldlerche, Rebhuhn, Bluthänfling, Star. Dabei werden für die Feldlerche und für das Rebhuhn CEF-Maßnahmen notwendig. Insgesamt sollte auch eine Bauzeitenregelung Bauleitplanung festgesetzt werden.

Reptilien:

Im Plangebiet wurden zwei Reptilienarten nachgewiesen (Blindschleiche und Waldeidechse). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Die national geschützten Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Als mögliche Kompensationsmaßnahme ist die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes möglich.

Amphibien:

Im Zuge der Untersuchungen wurden vier Amphibienarten nachgewiesen (Teichmolch, Erdkröte, Gras- und Teichfrosch). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Von den vorkommenden, national geschützten Arten sollte der Grasfrosch im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt werden, da er im Gebiet über einen größeren Bestand verfügt. Für die anderen nachgewiesenen Amphibienarten besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Als mögliche Kompensationsmaßnahme eignet sich die Anlage eines naturnahen Laichgewässers in geeigneter Umgebung (z.B. Waldnähe).

Potenzielle Habitatbäume:

Es wurde im Plangebiet ein potenzieller Habitatbaum identifiziert. Dabei handelt es sich um eine Zitterpappel, die zwei Buntspechthöhlen aufweist. Im Rahmen einer Kontrolle mittels Videoendoskop Anfang März haben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Baum bewohnende Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ergeben. Später im Frühjahr wurde eine der Höhlen wahrscheinlich von einem Kohlmeisenpaar zur Brut genutzt. Da eine potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse gegeben ist, ist eine zukünftige Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Daher sollte der festgestellte Höhlenbaum kurz vor der Fällung nochmals untersucht werden.

Zufallsbeobachtungen:

Am nördlichen Wegsaum des Krusenhausener Weges wurde ein Waldameisennest festgestellt.⁷

Die detaillierten Ausführungen sind der Anlage U2 zu entnehmen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt zur Entwurfsfassung. Die Ergebnisse der Untersuchung des Teilraums südlich des Krusenhausener Weges (künftige Anlage U3) werden dabei mit berücksichtigt.

Baumgruppen Flurstück 23:

Ergänzend dazu erfolgte am 24.01.2019 eine örtliche Kontrolle von Bäumen im südlichen Bereich des Plangebietes, Flurstück 23. Dort befinden sich zwei Gehölzgruppen, zentral auf der Ackerfläche, die nach Ersteinschätzung des Gutachters Potential für Brut- / Nisthöhlen

⁷ Abia: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden“, Oktober 2018

aufwiesen. Im Ergebnis der Begutachtung mittels Hubsteiger und Endoskop wurden keine diesbezüglichen Spuren gefunden und die Höhlen und Spalten wurden vorsorglich verschlossen. Der Gutachter hat dazu eine Stellungnahme verfasst, siehe Anlage U2. Auf Grundlage der Untersuchung und der Erhebungen und Maßnahmen vom 24.01.2019 ist vorgesehen, die Bäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und nach nochmaliger Überprüfung auf freilebende Vögel und Fledermäuse im Herbst zu fällen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits auf folgende Belange hingewiesen:

1. Da Offenlandarten ein Meideverhalten gegenüber Vertikalstrukturen aufweisen (hier entstehende Gewerbebauten zzgl. Eingrünung), sind die Brutraumverlustflächen größer als der eigentliche Geltungsbereich der Planänderung und des Untersuchungsgebietes. Diese Meidedistanz von ca. 100 m ist in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen und das Untersuchungsgebiet hinreichend groß abzugrenzen.
2. Die national geschützten Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies trifft ebenso auf die national geschützte Art Waldameise zu. Neben der Schaffung von Ersatzhabitaten für diese Arten werden aus fachlicher Sicht darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung (z.B. Umsiedlung) erforderlich. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu beschreiben.
3. U.a. für Fledermäuse ist darzulegen, ob die möglicherweise entfallenden linearen Gehölzstrukturen entlang des Krusenhausener Weges eine Leitfunktion / Verbundfunktion aufweisen, die bei einer Rodung entfallen würde. Artenschutzrechtliche Folgen wären näher zu beschreiben.

5.6 Landschaftsbild

Der Bebauungsplan lässt für die Baugebiete GE 1 bis GE 3 gestaffelte Bauhöhen bis zu 15 m zu. Gleichzeitig lässt die Konzeption des Bebauungsplans unter Bezug auf die städtebaulichen Ansiedlungsziele der Gemeinde großmaßstäbliche Bauten mit erheblichen Längen erwarten. Für große Logistik- und Distributionsvorhaben sind Längen von 300 m keine Seltenheit. Die hier projektierte Halle, vgl. Anlage 1, entspricht dieser Größenordnung.

Das bedeutet, dass von den geplanten Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen werden. Der Bebauungsplan trifft Vorkehrungen, um eine Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu bewirken.

Zunächst rückt die Planung von der Ortslage Hodenhagen weg, sprich aus Richtung Westen sind der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 32 bzw. dessen Nutzungszulässigkeiten maßgebend für die visuelle Wirkung. Insofern ist das hier gegenständliche Plangebiet bereits vorbelastet, Ausdruck dessen ist vor allem die bestehende Großhalle.

Zudem bemüht sich der Bebauungsplan Nr. 36 um den Schutz und Erhalt von Gehölzen: Dies betrifft die Bäume entlang des Krusenhausener Bachs zwischen den Baugebieten GE 2 und GE 3, dies betrifft die Bäume am nordöstlichen Teil, wo ein neuer Grabenabschnitt am Gehölzbestand vorbeigeführt wird, dies betrifft die baumbestandene Dreiecksfläche östlich des Kreisverkehrs an der L 191, die vollständig unberührt bleibt. In allen genannten Teilbereichen wird bewusst auf eine Flächen-(Zuschnitts)-Optimierung verzichtet.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, teils Waldflächen, die die Blickbeziehungen wirksam unterbinden oder mindestens einschränken. Anzusprechen sind zuvorderst die Bäume im Straßenseitenraum der L 191. Einen erheblichen positiven

Einfluss auf die Minderung visueller Beeinträchtigungen hat zudem der kleinflächige Waldbestand südöstlich des Plangebietes.

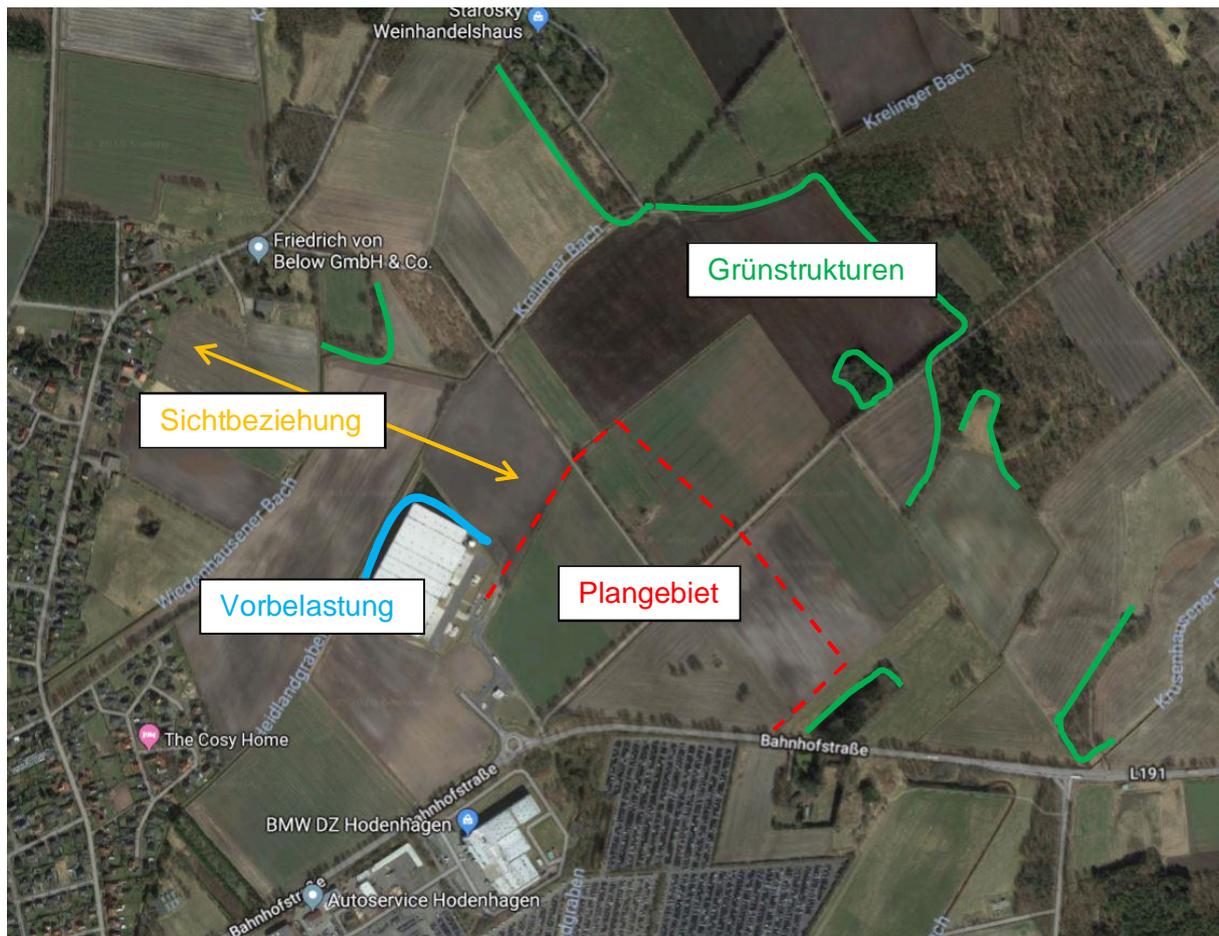
Generell ist der Landschaftsteilraum östlich des Plangebietes von einem Übergang aus Freiflächen und einer Vielzahl von Gehölz- und Waldflächen geprägt, so dass sich großräumige Sichtbeziehungen erst gar nicht einstellen. Aufgrund ihrer Entfernung von der Ortslage haben diese Flächen auch eine nur nachgeordnete Bedeutung für die Naherholung. Das RROP 2015 (Entwurf) stellt die Flächen östlich des Plangebietes bis an die Gemarkungsgrenze Hodenhagens demgemäß als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft dar, nicht jedoch als Vorbehalts- (oder gar Vorrang-) flächen für Natur- und Landschaft oder Erholung. Jedoch wird der Krusenhausener Weg als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt: Seine Wiederherstellung bzw. durchgängige Fortsetzung, wenn auch um das Baugebiet GE 1 nördlich herum wird durch dieses Verfahren gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen verzichtet die Planung auf eine Eingrünung des Plangebietes nach Osten, nicht zuletzt, weil die dortige Gasleitung einer wirksamen Anpflanzung auch im Wege steht. Die Gemeinde Hodenhagen hält dies für vertretbar, weil mittel- bis langfristig eine Erweiterung des Plangebietes analog Endausbau, vgl. Anlage 2, geplant ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs stellen die Neuanpflanzungen an der Westkante des Baugebietes GE 1 nicht nur einen Teilersatz der abgängigen Bäume im Plangebiet dar, sondern leisten einen wirksamen Beitrag zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, indem der projektierte Großbaukörper abgeschirmt und das Plangebiet insgesamt gegliedert wird. Auf den Eingriffsplan, Anlage U1, und die dort skizzierten Belange des Landschaftsbildes wird verwiesen.

Zudem stellt die folgende Abbildung 10 die Situation großräumig dar. Abbildung 10 zeigt zum Einen die Vorbelastung durch den Bestandsbau bzw. den Baurecht schaffenden B-Plan Nr. 32, des Weiteren die Grünstrukturen im Osten und Nordosten, die lediglich kleinräumige Blickachsen von den dort gelegenen Acker und Freiflächen zulassen. Deutlich wird, dass eine Sichtbeziehung Richtung Nordwesten, Baugebiet Lünzheide, besteht. Allerdings beträgt der Abstand zum Plangebiet über 600 m, so dass eine unzumutbare Beeinträchtigung von vornherein ausgeschlossen werden kann. Auch hier gilt, dass eine Bepflanzung an der Nordkante des B-Plans Nr. 36 insofern nicht zielführend ist, weil mittelfristig, vgl. 19. Änderung des Flächennutzungsplans, eine Erweiterung nach Norden bis an den Heidlandgraben geplant ist. Dann allerdings sollte dort eine Eingrünung vorgenommen werden. Gleiches gilt natürlich auch für die abschließende Ostkante des Gewerbegebietes gemäß Anlage 2.

Abbildung 11: Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes



5.7 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung - vorläufig

Der Umweltbericht nimmt in Abschnitt 9.6 eine Bilanzierung zum Vorentwurf vor. Grundlage dafür ist der von H&P verfasste „Eingriffsplan“, der Anlage 1 zum Umweltbericht ist (U1). Hierauf wird verwiesen. Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Zusammenfassung bzw. Aktualisierung.

5.8 Sicherung externer Kompensationsflächen

Zur externen Kompensation ist anzuführen, dass zum jetzigen Zeitpunkt beabsichtigt ist, die externen Kompensationsansprüche überwiegend über die Naturschutzstiftung Heidekreis abzudecken. Kompensationspunkte im zu erwartenden Umfang wurden bereits vorsorglich für dieses Verfahren gesichert.

Weiterhin besitzt die NLG. Verden, ca. 3 bis 4 ha für dieses Verfahren verfügbare Flächen, die u.U. geeignet sind, weitere Kompensationsanforderungen abzudecken. Genannt seine vor allem die Anforderungen an geschützte Arten, die nicht über eine „Pool-Maßnahme“ abgedeckt werden können.

Zur Entwurfsfassung erfolgt an dieser Stelle eine Konkretisierung. Die verbindliche Sicherung der externen Maßnahmen / Flächen muss bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

6 Städtebauliche Werte

	ha	%
Summe Plangebiet, rd.	19 ha	100 %

NN – zur Entwurfsfassung

7 Offene Fragen / Kenntnislücken

Insbesondere folgende Fragestellungen sind bis zur Entwurfsfassung zu klären:

- Wie kann der Löschwasserbedarf für das Plangebiet sichergestellt werden?
- Wie kann die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgen / Nachweis dazu / Bodengutachten für alle Bereiche?
- Ergänzung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung für die südliche Fläche – Anforderungen an die Kompensation (CEF-Maßnahmen)?
- Nachweis der externen Kompensationsflächen?
- Hydraulischer Nachweis Gräben?

Teil B:

Redaktioneller Hinweis: Die allg. Vorprüfung versteht sich hier als Bestandteil des Umweltberichts und wird lediglich aus Gründen der Übersichtlichkeit und im Sinne des Nachweises der Vollständigkeit des Untersuchungsumfangs in einem gesonderten Teil zusammengestellt.

8 Allgemeine Vorprüfung

Gem. §§ 3a bis 3f UVP-Gesetz (UVPG) besteht eine UVP-Pflicht für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind. Der hier gegenständliche Bebauungsplan entspricht der gemäß Nr. 18.7 vorgesehenen Grundfläche für „Städtebauprojekte“ mit einer Größenordnung von >20.000 m² und <100.000 m².

Dementsprechend wird an dieser Stelle eine allgemeine Vorprüfung vorgenommen, d.h. eine überschlägige Prüfung, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die bei der Entscheidung über den Beschluss des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind. Dabei werden anhand der in Anlage 2 zum UVPG aufgeführten Kriterien die Merkmale des Vorhabens, der Standort des Vorhabens und die Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens betrachtet.

8.1 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Ausweislich der städtebaulichen Daten beträgt die Größe des Baugebietes GE brutto ca. 19 ha. Unter Berücksichtigung der zulässigen Versiegelung (GRZ) und unter Berücksichtigung der Anrechnungsmodalitäten nach § 19 (4) BauNVO ergibt sich daraus unter Bezug auf die Netto-Baulandfläche eine zulässige Grundfläche GR von ca. 15 ha.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Gebiet erfolgt im Wesentlichen durch das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen. Das Plangebiet wird abschnittsweise durch bestehende Gehölzbestände weitläufig eingerahmt und zusätzlich entlang der südöstlichen Kante landschaftsbildwirksam direkt an der Grenze eingegrünt.

Abfallerzeugung

Neben der Erzeugung von Hausmüll (Restmüll und wiederverwertbare Bestandteile wie Glas, Papier und Metalle) ist davon auszugehen, dass im Plangebiet produktions- und anlagenbedingter Abfall entstehen wird. Dieser kann aus unterschiedlichsten Stoffen wie beispielsweise Altöl, Eisen-, Kunststoff- und Elektronikteilen bestehen.

Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Umweltverschmutzungen und Belästigungen lassen sich zum derzeitigen Planungsstand nicht abschätzen, da konkrete Vorhaben nicht bekannt sind.

Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Das Unfallrisiko lässt sich zum derzeitigen Planungsstand nicht beschreiben, da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, die sich nicht auf konkrete Bauvorhaben bezieht. Insofern sind verwendete Stoffe und Technologien der zukünftigen gewerblichen Nutzungen noch nicht bekannt.

8.2 Standort des Vorhabens

Nutzungskriterien

Das Plangebiet selbst wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Im direkten Umfeld befinden sich weitere gewerbliche Nutzungen. Hierfür sind infolge der Planung keinerlei Beeinträchtigungen erkennbar.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen wurden im Rahmen lärmtechnischer Regelungen umfassend berücksichtigt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und im Umfeld findet kaum landschaftliche Nutzung statt, da nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten der Feierabend- und Wochenenderholung bestehen. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch eine Wegeverbindung durchquert, die für die Erholung der Bevölkerung als Wanderweg eine Bedeutung hat. Die Wegeverbindung wird im Zuge der Planung verlegt und anschließend der Bevölkerung als Wanderweg wieder zur Verfügung stehen.

Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen finden ebenfalls nicht statt. Die verkehrliche Nutzung der südlich des Plangebietes verlaufenden L 191 bleibt unberührt.

Qualitätskriterien

Der durch die landwirtschaftliche Nutzung offene Boden ermöglicht - unter Vorbehalt der Durchlässigkeit - eine Versickerung des Regenwassers an Ort und Stelle. Konkrete Aussagen werden zur Entwurfsfassung auf Grundlage des Bodengutachtens getroffen. Im Plangebiet verlaufen verschiedene Gräben, die teilweise im Zuge der Planung verlegt werden müssen.

Altlasten sind im Plangebiet und in der Umgebung nicht bekannt. Es ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von einer Vorbelastung des Bodens aufgrund von Düngemitteln eintragen auszugehen.

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung vollständig verändert. Die Biotopstruktur ist geprägt durch einen hohen Anteil intensiv genutzter Ackerflächen und Grünlandflächen mit typischer stickstoffliebender Vegetation an den Ackerändern. Zum Artenschutz wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Erhebliche Auswirkungen sind unter Beachtung von Maßnahmen nicht zu erwarten.

Das Landschaftsbild ist im Plangebiet geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Feldgehölzen. In westliche Richtung befindet sich die Ortslage von Hodenhagen.

Das Plangebiet ist vergleichsweise eben.

Im Plangebiet besteht eine Immissionsvorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet im Westen.

Schutzkriterien

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Nationalparke gem. § 24 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. §§ 25 und 26 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet nicht vor.

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Wasserschutzgebiete gem. § 19 WHG oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 32 WHG

Entsprechende Gebietsausweisungen liegen im Plangebiet und in dessen Umgebung nicht vor.

Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Entsprechende Gebiete im Umfeld des Plangebietes oder im Gebiet selbst sind nicht bekannt.

Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte

Das Plangebiet und in dessen Umgebung befinden sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die Gemeinde Hodenhagen ist ein Grundzentrum. Das Plangebiet befindet sich jedoch vom Kernbereich entfernt, so dass Bereiche mit hoher Bevölkerungsdichte von dem Vorhaben nicht unmittelbar betroffen sind.

Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder als archäologisch bedeutsame Landschaft eingestufte Gebiete

In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale oder Denkmalensembles sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

8.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß (geografisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Die geografische Ausdehnung möglicher Auswirkungen dürfte auf den Standort und die nähere Umgebung beschränkt sein, da in dem Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO im Gegensatz zu einem Industriegebiet nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ untergebracht werden dürfen. Diese sind Betriebe, die für ihre Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben. Der Störgrad des Gewerbegebietes wird darüber hinaus wesentlich durch die zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mitbestimmt.

Die Zahl der betroffenen Bevölkerung, d.h. der im Plangebiet und dessen Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen, ist im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung der Gemeinde Hodenhagen gering. Zu betrachten sind neben der Gemeinde Hodenhagen lediglich die Arbeitsstellen der bestehenden Gewerbebetriebe westlich des Plangebietes.

Schwere und Komplexität

Unter Bezug auf die Größenwerte nach Anlage 1 des UVPG sind mögliche Auswirkungen des Vorhabens quantitativ als relativ hoch einzustufen.

Die qualitative Schwere und Komplexität möglicher Auswirkungen ist jedoch als gering einzustufen. Zum einen ist kein Wasserschutzgebiet betroffen. Zudem berücksichtigen die Fest-

setzungen zum Immissionsschutz die Schutzanforderungen umgebender Wohnnutzungen sowie möglicher künftiger betriebsbezogener Wohnnutzungen im Gebiet.

Der Standort ist entsprechend den o.g. Nutzungs- und Qualitätskriterien als ein bereits stark veränderter Naturraum ohne landschaftsökologische Besonderheiten, aber mit erheblichen Vorbelastungen - immissionsseitig wie baugestalterisch - zu beurteilen.

Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans treten die o.g. Auswirkungen auf.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die dargestellten Auswirkungen wirken langfristig. Durch die Versiegelung von Böden werden die Bodenfunktionen im Sinne des § 2 BBodSchG dauerhaft zerstört und stellen sich, außer im Falle eines Rückbaus, als nicht reversibel dar. Die Beeinträchtigungen der Arten- und Biotopausstattung sowie artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen der Bearbeitung berücksichtigt. Die Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) hat zum Ziel, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen verbleiben.

8.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung

Einige schutzgutbezogene Auswirkungen lassen sich nicht vermeiden. Dabei ist insbesondere die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden durch Versiegelung offener Böden zu nennen mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Bodenökologie und den Wasserhaushalt des Gebietes sowie auf das Lokalklima. Die Eingriffe in den Wasserhaushalt können durch die geplante örtliche Versickerung (alternativ: Rückhaltung und ggf. gedrosselte Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in eine geeignete Vorflut) minimiert werden.

Auswirkungen durch Lärm, Abgase und Staub während der Bauzeit lassen sich kaum vermeiden. Sie sind allerdings zeitlich befristet und betreffen primär auch nur das Plangebiet selbst und die direkt angrenzende Umgebung.

Die mit der Nutzung des Gebietes einhergehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch nutzungsbedingte Geräuschemissionen lassen sich durch entsprechende Festsetzungen minimieren. Zu berücksichtigen ist dabei, dass im Plangebiet und seiner Umgebung bereits eine Vorbelastung aus dem vorhandenen Gewerbegebiet besteht. Potentielle Geruchsemissionen im Zusammenhang mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung entfallen zukünftig.

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds infolge der Hochbauten lassen sich durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sowie Gehölzerhalt entlang der Ränder im Südosten minimieren. Darüber hinaus kann durch entsprechende Bepflanzungen eine Aufwertung der zur Zeit durch die landwirtschaftliche Nutzung stark beeinträchtigten ökologischen Vielfalt in Naturausstattung und Artenvielfalt erreicht werden.

Innerhalb des Gebietes können die schutzgutbezogenen Auswirkungen durch Maßnahmen im Bereich von Pflanz- und Grünflächen voraussichtlich nur zu einem geringen Anteil ausgeglichen werden.

Im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung und der Größe des Vorhabens sind nur wenige Menschen unmittelbar durch Auswirkungen des Vorhabens betroffen. Dem Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche und den damit verbundenen volkswirtschaftlichen Einbußen steht die Schaffung neuer Arbeitsplätze im gewerblichen Sektor gegenüber.

Insgesamt sind im Rahmen der Verwirklichung der Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, die angesichts des Planungsziels hätten vermieden werden können.

Alternativstandorte werden im Zuge der parallel stattfindenden Flächennutzungsplanänderung untersucht. Der vorgesehene Standort scheint sich als vorzugswürdig zu erweisen. Das Gebiet hat eine hohe städtebauliche Bedeutung, insbesondere aufgrund der Lagegunst im örtlichen und überörtlichen Verkehrssystem, und ein vergleichsweise geringes Konfliktpotential aufgrund der Lage zur schutzwürdigen Wohnbebauung von Hodenhagen.

Teil C:

9 Umweltbericht

Seit Gültigkeit des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 ist der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen, § 1a Abs. 3 BauGB.

9.1 Einleitung / Rahmenbedingungen

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Nord“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für das Plangebiet im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet umfasst Ackerflächen, Grünlandflächen, Wegeflächen und Entwässerungsgräben.

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

- Auswirkungen (Immissionen) auf benachbarte Nutzungen (schutzbedürftige Wohnnutzung),
- Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere,
- Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der Ortsrandlage,
- Auswirkungen auf Boden und Wasser inkl. Oberflächenwasser (Gräben).

9.2 Ziele und wichtigste Inhalte des Bebauungsplanes

Die hier vorliegende Planung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von weiteren Gewerbeflächen am Standort in Hodenhagen „Gewerbegebiet Nord“. Durch die Erweiterung des Standortes in Richtung Osten und damit der Bereitstellung von weiteren Gewerbegebietsflächen werden der Standort, die Gemeinde Hodenhagen und die Samtgemeinde Ahlden nachhaltig gestärkt. Das Plangebiet umfasst ca. 19 ha im östlichen Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Durch die Planung möchte die Gemeinde Hodenhagen kurzfristig handlungsfähig bleiben und nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven anbieten können. Somit kann die Gemeinde Hodenhagen einem konkreten Ansiedlungswunsch nachkommen. Der Flächenzuschnitt begründet sich u.a. aus der östlich verlaufenden großen Gasleitung. Damit kann eine wirtschaftliche Lösung und optimale Ausnutzung der östlichen Erweiterungsflächen erfolgen.

Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (2013) stellt im Rahmen der Karte „Arten und Biotop“ für das Plangebiet eine geringe Bedeutung dar. Die im Umfeld vorhandenen Gräben werden als Biotoptypen linienförmig mit einer geringen bis mittleren Bedeutung dargestellt. Die „Landschaftsbildeinheit“ wird als gering beurteilt. Es wird kein Hinweis auf „besondere Werte von Böden“ gegeben. Die Karten „Zielkonzept“ und „Zielkonzept / Verbundsystem“ stellen für das Plangebiet keine besonderen Vorgaben dar.

Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan liegt für die Gemeinde Hodenhagen, bzw. der Samtgemeinde Ahlden nicht vor.

9.4 Basisszenario / Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes stellen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt als intensiv genutzte Ackerflächen sowie untergeordnet Grünlandflächen, wegebegleitende Gehölz / Heckenstrukturen mit schwachen Stammumfängen und Wegeflächen sowie strukturarmen Entwässerungsgräben, nahezu ohne seitliche Begründung / Bewuchs dar. Die Bedeutung für den Naturhaushalt stellt sich als allgemein dar.

Beim Verzicht auf die Planung, sprich der Nullvariante, wäre eine Erweiterung und Entwicklung des bestehenden Gewerbegebietes nicht möglich. Die Ackerflächen / Grünlandflächen würden weiterhin bewirtschaftet werden. Die Wege und Gräben würden unverändert bestehen bleiben.

9.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch / Gesundheit

Beschreibung:

Die Flächen des Plangebietes umfassen vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünlandflächen). In nordwestliche und westliche Richtung befindet sich schutzwürdige Wohnbebauung am Ortsrand von Hodenhagen, jeweils ca. 500 entfernt in östliche und südöstliche Richtung befinden sich ebenfalls vereinzelt Wohnnutzungen im Außenbereich, letztere südlich der L 191 in ca. 350 m Entfernung. Das Plangebiet wird von Nord nach Süd durch eine Wegeverbindung durchquert, die für die Erholung der Bevölkerung als Wanderweg eine Bedeutung hat und die durch die Planung abgeschnitten wird.

Bewertung:

Die Flächen des Plangebietes werden nach Umsetzung der Planung der Bevölkerung zur Naherholung nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese können jedoch auf umliegende Flächen ausweichen. Eine erhebliche Bedeutung für die Naherholung ist zudem aufgrund der monotonen Strukturen nicht erkennbar. Die Wegeverbindung wird im Zuge der Planung verlegt und anschließend der Bevölkerung als Wanderweg wieder zur Verfügung stehen.

Bezüglich der schutzwürdigen Wohnnutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Betriebsphase). Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es im Plangebiet lärmtechnischer Reglementierungen bedarf. 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 keine erhebliche Beeinträchtigung infolge der geplanten Nutzung. Die schalltechnische Untersuchung ist die Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan, die gewährleisten, dass die maßgeblichen Lärmrichtwerte an allen Immissionsorten mit empfindlichen Nutzungen eingehalten werden. Die Immissionen während der Bauphase sind lediglich temporär.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Plangebiet wird durch überwiegend Ackerflächen, aber auch kleinflächige Grünlandflächen, Wegeflächen, Gräben und wegebegleitenden Hecken-/ Gehölzstrukturen mit schwachen Stammumfängen geprägt. Bezüglich des Vorkommens von bedrohten, seltenen (gem. Rote Liste Niedersachsen) oder besonders geschützten (gem. §§ 44 und 45 BNatSchG) Tier- und Pflanzenarten liegt eine (noch unvollständige) Kartierung vor, siehe Abschnitt 9.7.

Die vollständigen Ergebnisse der restlichen Teilfläche werden zur Entwurfsfassung dargelegt.

Bewertung:

Während der Bauphase ist mit temporären Störungen durch Lärmimmissionen zu rechnen. Ferner wird durch den Bau- und Betrieb Ackerlebensraum, kleinteilige Grünlandflächen, Gräben und wegebegleitende Hecken-/ Gehölzstrukturen in Anspruch genommen und es werden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen errichtet, die als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend unbedeutend sein werden. Durch die teilweise notwendige Verlegung von den vorhandenen, strukturarmen Gräben, sind keine wertvollen Lebensräume betroffen, da es sich um begradigte Entwässerungsgräben handelt.

Aufgrund der vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu bestehenden Nutzungen ist durch die Planung eine Gefährdung der biologischen Vielfalt nicht erkennbar.

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. Die Ergebnisse zum Artenschutz liegen für etwa 2/3 des Plangebietes vor, die vollständige Bewertung wird zur Entwurfsfassung dargelegt.

Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung:

Im Plangebiet steht im zentralen Bereich eine Podsol-Braunerde an und in kleinteiligen Randbereichen ein Gley-Podsol.⁹

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.

⁹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000

Die unversiegelten Ackerflächen und Grünlandflächen sind durch menschliche Nutzung überprägt (Stoffeinträge etc.).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden und das standortbezogene ackerbauliche Ertragspotenzial wird mit gering angegeben.¹⁰

Alttablagerungen und Rüstungsaltpasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.¹¹

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Vorliegend handelt es sich um eine Erweiterungsfläche eines bestehenden Gewerbegebietes. Ein gänzlich neuer Standort wird durch die Planung nicht eröffnet und es können die vorhandenen Erschließungsanlagen entsprechend genutzt und erweitert werden.

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 im Rahmen der Erweiterungsfläche, welche sich in unmittelbarem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet befindet, beeinträchtigt. Aufgrund der Tatsache, dass es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, stellen sich mögliche Alternativen als nicht zielführend dar.

Mit der Erschließung eines neuen Standortes würden sich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden voraussichtlich erheblich höher darstellen, u.a. da neue Erschließungsstrukturen geschaffen werden müssten. Durch die Planung sollen Teile des Plangebietes, die bisher als Ackerflächen / Grünlandflächen genutzt wurden, einer baulichen Nutzung zugeführt werden (Betriebsphase). In diesen Bereichen werden die wesentlichen Funktionen und Eigenschaften des Bodens vollständig verloren gehen, womit erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden verbunden sind.

Während der Bauphase ist auf den Baustraßen 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 Ackerflächen und Grünlandflächen ein allgemeines Risiko für das Schutzgut Boden und Fläche. Der Zuschnitt der Flächen erlaubt eine optimale Ausnutzung der östlichen, von der Ortslage abgewandten, Erweiterungsflächen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befinden sich Entwässerungsgräben.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten gem. Wasserhaushaltsgesetz.¹²

Die Ackerflächen / Grünlandflächen weisen für die natürliche Grundwassersituation 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 ein-

¹⁰ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Suchräume für schutzwürdige Böden, ackerbauliches Ertragspotenzial

¹¹ <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - Altlasten

¹² https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/GlobalNetFX_Umweltkarten/

stellt (Betriebsphase). Ziel ist es daher, dass auf den versiegelten Flächen und Gebäuden anfallende Oberflächenwasser örtlich zu versickern. Ein konkretes Konzept dazu wird zur Entwurfsfassung dargelegt.

Hinsichtlich der Entwässerungsgräben wurde ein Konzept entwickelt, das sicherstellt, dass die Entwässerungsfunktion der Gräben erhalten bleibt. Erhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich angesichts des Ausgangszustandes der Gräben nicht.

Die Gefahren der Grundwasserbelastung infolge intensiver Ackernutzung entfallen infolge der Planung.

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

Ergebnis:

Aus der geplanten Versiegelung auf den bisher als Ackerflächen und Grünlandflächen genutzten Bereichen resultiert ein allgemeines Risiko für den Grundwasserhaushalt infolge der Versiegelungen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Verkehrsflächen, die Gefahren ackerbaulich bedingter Schadstoffeinträge entfällt allerdings.

Nähere Ausführungen ins. zur Oberflächenwasserableitung und zu den Grabenverlegungen erfolgen zur Entwurfsfassung.

Schutzgüter Luft und Klima

Beschreibung:

Das Plangebiet wird geprägt von Ackerflächen und kleinflächigen Grünlandflächen, die aufgrund ihrer Eigenschaften eine Funktion als klimatischen Ausgleichsraum aufweisen. Es herrscht ein Freilandklima ohne nennenswerte Belastungswirkungen. In der Umgebung des Plangebietes bestehen Vorbelastungen durch die verkehrlichen Emissionen der L 191 und durch die Emissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Bewertung:

Das Geländeklima wird sich durch die geplante Versiegelung und die damit verbundene Reduzierung der Verdunstung verändern. Jedoch befinden sich in der unmittelbaren Umgebung weiterhin Ackerflächen und Grünlandflächen, die ihre klimatischen Funktionen beibehalten werden. Eine erhebliche Verschlechterung des Geländeklimas ist daher nicht zu erwarten. Mit der geplanten Nutzung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Schadstoffeinträge verbunden (Betriebsphase). Während der Bauphase 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 befindet sich im direkten östlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Es wird geprägt durch Ackerflächen und kleinflächigen Grünlandflächen. Von Nord nach Süd durchquert ein Weg mit angrenzenden randlagigen Baum- und Heckenstrukturen mit schwachen Stammumfängen das Plangebiet. Im Bereich des Krusenhausener Wegs befinden sich ebenfalls wegebegleitende Heckenstrukturen. Ferner befinden sich strukturarme Entwässerungsgräben im Plangebiet. Gehölzstrukturen werden soweit möglich erhalten.

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

Bewertung:

Insgesamt hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Es wird eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden und Südosten festgesetzt, die die vorhandene Landschaftsbildwirkung des abgängigen Nord-Süd-Gehölzstreifens sowie des abgängigen Gehölzstreifens entlang des Krusenhausener Weges ersetzt. Auf eine Eingrünung in Richtung Osten kann mit Blick auf eine geplante Erweiterung sowie die örtlichen Lagebedingungen verzichtet werden. Die Höhenentwicklung der zu erwartenden baulichen Anlagen werden in etwa dem westlich angrenzenden baulichen Bestand entsprechen.

Während der Bauphase ist mit temporären Beeinträchtigungen durch den Baustellenbetrieb zu rechnen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Wertigkeit der Landschaft sowie von Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung), ist für das Schutzgut Landschaft dennoch eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten. Es sind Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten des Landschaftsbildes erforderlich.

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.

Im Nordosten des Plangebietes liegt eine Gasleitung DN 800, deren Verlegung mit erheblichem Aufwand verbunden wäre und daher unterbleiben soll. Zudem wird das Plangebiet von Richtfunktrassen überquert.

Hinzuweisen ist auf ein Lager für pyrotechnische Artikel sowie explosionsgefährliche Stoffe und Gegenstände südlich / südöstlich des Änderungsbereichs. Es handelt sich um einen Betriebsbereich der oberen Klasse gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit § 2 Nr. 2 der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen Flächen für Betriebsbereiche und schutzbedürftigen Nutzungen so anzuordnen, dass die Auswirkungen schwerer Unfälle so weit wie möglich vermieden werden.

Bewertung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, § 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.

Die Gemeinde Hodenhagen geht von einer flächendeckenden Prospektion des Plangebietes aus. Nähere Einzelheiten dazu werden zur Entwurfsfassung, bzw. sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit den zuständigen Stellen (Untere Denkmalschutzbehörde und NLD Lüneburg) zu klären.

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat vor Kurzem folgende Ergänzung zum Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ veröffentlicht: „Die 2. SprengV ist maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit und definiert abschließend Schutzabstände. Das Sprengstoffrecht berücksichtigt das Abstandsgebot nach Art. 13 Seveso III nicht. Für diese Situation schlägt die KAS das 1,6-fache des Schutzabstandes der 2. SprengV zu Wohnbereichen als angemessenen Sicherheitsabstand zu den Schutzobjekten im Sinne des § 3 (5d) BImSchG vor. In dem Bereich zwischen diesem Abstand und dem Schutzabstand ist eine Einzelfallprüfung möglich.“

Ergebnis:

Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Risiko der Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern, so dass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Für die Gasleitung ist ein Schutzstreifen mit Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen. Etwaige Auswirkungen der Richtfunktrassen sind im Bebauungsplan zu vertiefen, wo konkrete Bauhöhen festgesetzt werden.

Für das o.g. Lager gilt: Der erforderliche Sicherheitsabstand von 1.205 m (gemäß Angabe Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle) wird eingehalten. Das Objekt steht einer Bebauung somit nicht entgegen. Weitere Auswirkungen auf die Planung ergeben sich nicht.

Wechselwirkungen

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.

9.6 Prüfkriterien gem. Anlage 1 Nr. 2b aa bis hh zum BauGB

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

- aa.)** Es ist mit Versiegelungen und Bodenbewegungen durch den Bau von baulichen Anlagen 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 Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet und die überwiegende Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen 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 Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Angaben zur Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung getroffen werden. Durch die derzeit geplante Nutzung als Gewerbegebiet (Logistikstandort) lassen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Emissionen schließen. Die schalltechnische Untersuchung legt dies dar.

- dd.)** Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, ist die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung noch nicht abzusehen. Aussagen hierzu müssen auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden. Die derzeit im Plangebiet geplante Nutzung als Gewerbegebiet (Logistikstandort) lässt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Rückschlüsse auf problematische Abfälle schließen.
- 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 als Gewerbegebiet (Logistikstandort), 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 Nähe zu bereits bestehenden Nutzungen (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 etwaige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung, wie auch der Bau- und Betriebsphase, im Abgleich zum Status-Quo, nicht erheblich zu sein scheinen. Eine konkrete Prüfung kann erst auf Ebene des Bauantragsverfahrens geklärt werden.

9.7 Artenschutzrechtliche Belange

Artenschutz

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Kartierung durch das Büro Abia, Neustadt a. Rbge., ausgearbeitet, siehe Anlage U2, die sich allerdings derzeit nur auf die nördlichen ca. 2/3 des Plangebietes beschränkt. Die südlich des Krusenhausener Weges / Krusenhausener Bachs gelegenen Flächen wurden noch nicht untersucht. Es werden hier ergänzende Untersuchungen vorgenommen, etwa bis Anfang Juni 2019.

Die folgenden Aussagen beziehen sich insofern nur auf den Untersuchungsraum nördlich des Krusenhausener Weges:

Im Zuge der Kartierungen wurden im Jahr 2018 Untersuchungen zu den Artengruppen der Brutvögel, der Reptilien, der Amphibien und von Habitatbäumen durchgeführt.

Als Ergebnis ist für die einzelnen Artengruppen festzuhalten:

Brutvögel:

Bei der Untersuchung wurden 25 Brutvogelarten nachgewiesen. Die Brutvögel des Gebietes lassen sich in zwei Lebensgemeinschaften einteilen. Zum einen handelt es sich um Feldvögel, d.h. Arten, die die offene bis halboffene Agrarlandschaft besiedeln. Zum anderen kommen im Gebiet verschiedene Gehölzbrüter vor. Die geplante Bebauung der Acker- und Grünlandflächen wird vor allem zu einem Lebensraumverlust für Arten der Feldflur führen. Dies

trifft insbesondere gefährdete Arten, die sich bereits allgemein in einem schlechten Erhaltungszustand befinden. Daher sollten sich zukünftige Maßnahmen vorrangig an Ihnen ausrichten. Es werden zur Entwurfsfassung Maßnahmen zu folgenden Arten durchgeführt werden: Feldlerche, Rebhuhn, Bluthänfling, Star. Dabei werden für die Feldlerche und für das Rebhuhn CEF-Maßnahmen notwendig. Insgesamt sollte auch eine Bauzeitenregelung Bauleitplanung festgesetzt werden.

Reptilien:

Im Plangebiet wurden zwei Reptilienarten nachgewiesen (Blindschleiche und Waldeidechse). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Die national geschützten Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Als mögliche Kompensationsmaßnahme ist die naturnahe Gestaltung eines Waldrandes möglich.

Amphibien:

Im Zuge der Untersuchungen wurden vier Amphibienarten nachgewiesen (Teichmolch, Erdkröte, Gras- und Teichfrosch). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen. Von den vorkommenden, national geschützten Arten sollte der Grasfrosch im Zuge der Eingriffsregelung berücksichtigt werden, da er im Gebiet über einen größeren Bestand verfügt. Für die anderen nachgewiesenen Amphibienarten besitzt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung. Als mögliche Kompensationsmaßnahme eignet sich die Anlage eines naturnahen Laichgewässers in geeigneter Umgebung (z.B. Waldnähe).

Potenzielle Habitatbäume:

Es wurde im untersuchten Bereich ein potenzieller Habitatbaum identifiziert. Dabei handelt es sich um eine Zitterpappel, die zwei Buntspechthöhlen aufweist. Im Rahmen einer Kontrolle mittels Videoendoskop Anfang März haben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse oder Baum bewohnende Käfer des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ergeben. Später im Frühjahr wurde eine der Höhlen wahrscheinlich von einem Kohlmeisenpaar zur Brut genutzt. Da eine potenzielle Eignung als Sommerquartier für Fledermäuse gegeben ist, ist eine zukünftige Besiedlung durch Fledermäuse möglich. Daher sollte der festgestellte Höhlenbaum kurz vor der Fällung nochmals untersucht werden.

Zufallsbeobachtungen:

Am nördlichen Wegsaum des Krusenhausener Weges wurde ein Waldameisennest festgestellt.¹³

Die detaillierten Ausführungen sind der Anlage U2 zu entnehmen. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt zur Entwurfsfassung Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der künftigen Anlage U3.

Baumgruppen Flurstück 23:

Ergänzend dazu erfolgte am 24.01.2019 eine örtliche Kontrolle von Bäumen im südlichen Bereich des Plangebietes, Flurstück 23. Dort befinden sich zwei Gehölzgruppen, zentral auf der Ackerfläche, die nach Ersteinschätzung des Gutachters Potential für Brut- / Nisthöhlen aufwiesen. Im Ergebnis der Begutachtung mittels Hubsteiger und Endoskop wurden keine diesbezüglichen Spuren gefunden und die Höhlen und Spalten wurden vorsorglich verschlossen. Der Gutachter hat dazu eine Stellungnahme verfasst, siehe Anlage U2.

Auf Grundlage der vorliegenden Untersuchung und auf Basis der ergänzenden Erhebungen und Maßnahmen vom 24.01.2019 ist vorgesehen, die Bäume in Abstimmung mit der Unteren

¹³ Abia., Faunistische Untersuchung im Rahmen der 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden“, Oktober 2018

Naturschutzbehörde und nach nochmaliger Überprüfung auf frei nistende Vögel bzw. Fledermäuse im Herbst zu fällen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Rahmen ihrer Stellungnahme zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits auf folgende Belange hingewiesen:

- 1) Da Offenlandarten ein Meideverhalten gegenüber Vertikalstrukturen aufweisen (hier entstehende Gewerbebauten zzgl. Eingrünung), sind die Brutraumverlustflächen größer als der eigentliche Geltungsbereich der Planänderung und des Untersuchungsgebietes. Diese Meidedistanz von ca. 100 m ist in die artenschutzrechtliche Betrachtung einzubeziehen und das Untersuchungsgebiet hinreichend groß abzugrenzen. Eine
- 2) Die national geschützten Arten Waldeidechse und Blindschleiche sind im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dies trifft ebenso auf die national geschützte Art Waldameise zu. Neben der Schaffung von Ersatzhabitaten für diese Arten werden aus fachlicher Sicht darüber hinaus Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung (z.B. Umsiedlung) erforderlich. Dies ist in der verbindlichen Bauleitplanung näher zu beschreiben.
- 3) U.a. für Fledermäuse ist darzulegen, ob die möglicherweise entfallenden linearen Gehölzstrukturen entlang des Krusenhausener Weges eine Leitfunktion / Verbundfunktion aufweisen, die bei einer Rodung entfallen würde. Artenschutzrechtliche Folgen wären näher zu beschreiben.

9.8 Vermeidung / Minderung während der Bau- und Betriebsphase

Ein wesentlicher Teil der Eingriffsminderung ist der Erhalt der Grünstrukturen zwischen den Teilbaugebieten GE 2 und GE 3 sowie im nordöstlichen Teil, wo der Neubau des Grabenabschnitts bewusst an den dort vorhandenen Baumgruppen vorbeigeführt wird, vgl. Eingriffsplan, Anlage 1 zum Umweltbericht (U1). Sowohl die Bäume als auch der dortige Abschnitt des Krusenhausener Bachs werden erhalten, letzterer wird sogar aufgewertet, indem er naturnäher gestaltet wird.

Das Plangebiet wird zudem in Richtung Süd / Südost zur freien Landschaft landschaftswirksam eingegrünt. Zudem werden baugestalterische Vorgaben gemacht: Der Bebauungsplan wird, wie auch der angrenzende B-Plan Nr. 32, mit örtlichen Bauvorschriften versehen.

Darüber hinaus wird die Regenwasserbewirtschaftung zur Entwurfsfassung noch näher geregelt. Vorgesehen ist eine örtliche / grundstücksbezogene Versickerung anfallenden Oberflächenwassers, was zu einer Minderung etwaiger Eingriffe in den Gewässerhaushalt führt.

9.9 Bilanzierung

Basis der hier vorliegenden vorläufigen Bilanzierung ist der B-Plan-Vorentwurf i.V.m. dem „Eingriffsplan“, Anlage 1 zu diesem Umweltbericht (U1). Die aus dem Geltungsbereich Richtung Osten herausragende Verlängerung (Öff. Grünflächen 1 und 2 mit ca. 2.000 m² Fläche) wird als eingriffsnutral angesehen und ist hier nicht Gegenstand des Eingriffsbereichs.

Der Status-Quo ist wie folgt zu beschreiben:

Sandacker, intensiv genutzt: 16,6 ha

Grünland (Fläche Wöhling): ca. 1,1 ha

Wegeflächen und Bachläufe, stark begradigt und ausgebaut: ca. 0,76 ha
 Randlagige Gehölzstreifen mit Baumbestand: ca. 0,33 ha

Ist-Zustand der Biotoptypen:

Biotoptyp	Fläche	Wertstufe nach Städtetagsmodell	Flächenwert
Sandacker (AS)	165.870 m ²	1	165.870 Punkte
Grünland (GI)	11.160 m ²	2	22.320 Punkte
Feldgehölz (HN)	300 m ²	4	1.200 Punkte
Sukzessionsfläche (UR)	1.050 m ²	3	3.150 Punkte
Wegeflächen (TF)	ca. 3.000 m ²	1	3.000 Punkte
Wegerandstreifen*	ca. 3.000 m ²	1	3.000 Punkte
Bachläufe (FX)	ca. 4.000 m ²	3	12.000 Punkte
Teilaufhebung B-Plan 32: Straßenfläche (X)	600 m ²	0	0 Punkte
Teilaufhebung B-Plan 32: Grünstreifen (HS)	300 m ²	3	900 Punkte
Summe	ca. 18,8 ha		211.440 Punkte

* Die Randstreifen werden lediglich mit Wertstufe 1 erfasst, da sich ihr eigentlicher Wert aus dem Baumbestand ergibt, der gesondert aufgeführt wird.

Weiterhin eingriffswirksam zu berücksichtigen sind 95 planbedingt abgängige Großbäume verschiedener Stammdurchmesser. Die Bäume stehen teilweise gruppenweise eng zusammen. Die festgestellten Stammdurchmesser differieren zwischen 0,2 und 0,7 m. (Die beiden noch größeren Bäume im südwestlichen Abschnitt des Krusenhausener Weges bleiben erhalten).

Planungs-Zustand der Biotoptypen:

Biotoptyp	Fläche	Wertstufe nach Städtetagsmodell	Flächenwert
GE-Gebiete 1-3, Versiegelung 80%	141.400 m ²	0	0 Punkte
Pflanzstreifen Südkante / Südostkante	2.800 m ²	3	8.400 Punkte
GE-Gebiete 1-3, Restfläche unversiegelt	32.550 m ²	1	32.550 Punkte
Fläche für Maßnahmen / Renaturierung Graben	850 m ²	4	3.400 Punkte
Wegerandstreifen, Teilerhalt (inkl. Baumerhalt)	600 m ²	1	600 Punkte
Bachlauf, unverändert (Südwestkante)	450 m ²	3	1.350 Punkte
Wegefläche, Teilerhalt (Krusenhausener Weg, südwestl. Abschnitt)	500 m ²	1	500 Punkte
Verkehrsflächen, 9.300 m ² , davon voll versiegelt	6.400 m ²	0	0 Punkte
Verkehrsflächen, 9.300 m ² , davon unversiegelt (Randstreifen, Gräben)	2.900 m ²	1	2.900 Punkte
Summe	ca. 18,8 ha		49.700 Punkte

Differenz Vorher / Nachher Plangebiet: ca. 162.000 Punkte gemäß Städtetag. Hierfür sind externe Maßnahmen erforderlich. Zu beachten sind dabei die Anforderungen an den Arten-

schutz, hier: Rebhuhn und Feldlerche: Berücksichtigung bei der Flächenauswahl. Zudem sind die sich aus dem Artenschutz ergebenden Anforderungen für den Teilbereich südlich des Krusenhausener Bachs zu beachten.

Hinsichtlich der abgängigen Großbäume gilt: Entlang der Wegeränder und Bachläufe im Plangebiet habe sich heckenartige, lineare Gehölzstrukturen ausgebildet. In der Folge des teilweise engen Wuchses der Gehölze haben sich einige nicht voll entwickelt und blieben hinsichtlich ihres Stammumfangs hinter benachbarten Gehölzen zurück. Es zeigt sich ein Spektrum zwischen Stammdurchmessern von 0,2 und 0,7 m. Um den örtlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, wird der Kompensationsumfang für die Bäume wie folgt gewählt:

50% der Bäume sind im Verhältnis 1:2 zu ersetzen, 50% der Bäume sind im Verhältnis 1:3 zu ersetzen. Bei 95 planbedingt abgängigen Bäumen ergibt das eine Anzahl von 237 neu zu pflanzenden Bäumen.

Entlang der Westkante von GE 1, d.h. im Geltungsbereich, setzt der Bebauungsplan 32 neu anzupflanzende Bäume eingriffsnah fest, die neben ihrer naturräumlichen Funktion zuvorderst auch der Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dienen, ergänzt um mind. 5 anzupflanzende Bäume im Straßenseitenraum von Planstraße B.

Das bedeutet, dass 200 Bäume extern zu pflanzen sind. Die Pflanzungen können dabei innerhalb der angesichts des Punktedefizits, s.o., ohnehin vorzusehenden Fläche erfolgen.

Ergänzung zum Belang Boden: Die Bedeutung von Böden ergibt sich aus ihrer Natürlichkeit, ihrer Verbreitung sowie ihrer kultur-/ naturhistorischen Bedeutung. Die Böden des Plangebietes gehören nicht zu den seltenen Böden im Kreisgebiet, vgl. <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/> - BÜK 1:50.000, Suchräume für schutzwürdige Böden, und werden überwiegend als Acker intensiv genutzt, weisen deshalb keinen besonderen Wert (mittlere Bedeutung, Wertstufe II) auf, der kompensatorisch zusätzlich zu berücksichtigen wäre.

9.10 Kompensation, extern

NN

Nachweis der externen Maßnahmen / Flächen zum Entwurf.

9.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Ziele und Standort)

Gemäß der Planungsebene erfolgten nähere Untersuchungen alternativer Standorte im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Hinsichtlich der Standorteignung ist festzustellen: Die vorliegende Planung begründet keinen neuen Standort, sondern erweitert das vorhandene Gewerbegebiet, abgewandt von der bestehenden Ortslage von Hodenhagen. Insofern nimmt die Planung einen bereits stark durch vorhandene gewerbliche Nutzung vorgeprägten Landschaftsteilraum in Anspruch.

Das Gebiet insgesamt bietet eine gute Verkehrsgunst. Die verkehrliche Anbindung über die L 191 ist hinreichend ausgebaut. Der Standort kann über die bereits vorhandenen und bereits im Vorfeld ausreichend bemessenen Verkehrsanlagen (Kreisverkehrsplatz) an die südlich verlaufende L 191 angebunden werden. Insofern können Maßnahmen und weiterer Flächen-

verbrauch für Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Ferner grenzt die hier vorliegende Erweiterungsplanung direkt an das bestehende Gewerbegebiet an.

Insgesamt sind gewerbliche wie auch verkehrliche Immissionen zu bewältigen. Hierzu wurde ein Schallgutachten ausgearbeitet. Infolge der günstigen Lage der Erweiterungsplanung, abgewandt von den schutzwürdigen Nutzungen von Hodenhagen, und mit entsprechenden Festsetzungen zum Lärmschutz können erhebliche Beeinträchtigungen schutzwürdiger Nutzungen ausgeschlossen werden.

Es werden ganz überwiegend Biototypen allgemeiner Bedeutung, hier: intensiv genutzte Ackerflächen und untergeordnet Grünlandflächen, dazu Wegeflächen und Entwässerungsgräben, zuvorderst den Krusenhausener Bach, der das Plangebiet von Südwest nach Nordost quert, begleitet durch einen Wirtschaftsweg mit Gehölzreihe, in Anspruch genommen.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Gemeinde Hodenhagen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Annähernd gleich geeignete Standorte finden sich im gesamten Samtgemeindegebiet nicht.

Alternative gebietsinterne Festsetzungsmöglichkeiten drängen sich nicht auf, da eine gewerbliche Nutzung in Anlehnung an die benachbarten Nutzungen und unter Fortschreibung der vorhandenen Erschließungsstrukturen das Planungsziel ist.

9.12 Technische Verfahren, Regelwerke, Kenntnislücken

Die genannten Verfahren entsprechen dem Stand der Technik. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben, wobei die Fachplanungen noch nicht abgeschlossen sind und zudem die Grundlagen der Bilanzierung (Biototypen etc.) noch zu überprüfen sind. Ebenso wenig liegt derzeit ein vollständiges Bodengutachten vor, so dass auch die Aussagen zur Oberflächenwasserableitung noch vorläufig sein müssen. Die Erfahrungen aus dem Bestandsgebiet sowie die Ergebnisse der vorhabenbezogenen Untersuchung für GE 1 zeigen allerdings, dass eine örtliche Versickerung möglich ist. Die Artenschutzuntersuchung ist zudem um das südliche Drittel des Plangebietes, südlich des Krusenhausener Bachs, zu erweitern.

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzung sind im Umweltbericht - soweit zum jetzigen Zeitpunkt möglich - überprüft worden, sodass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

Zur Entwurfsfassung wird die Frage der Biototypenfestlegung nochmals zu überprüfen sein, ebenso die konkreten Kompensationsanforderungen.

Die Überwachung der künftigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt sinnvollerweise durch die Gemeinde / Samtgemeinde, da diese infolge der räumlichen Nähe einen guten Überblick über die Maßnahmendurchführung hat. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen gehört auch der Immissionsaspekt.

Die Kontrolle der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die bei der Durchführung der Bauleitplanung zu erwarten sind, sollte die Gemeinde Hodenhagen erfolgen (Monitoring), 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.

9.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Lage des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Größe von ca. 19 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Hodenhagen, östlich des bestehenden Gewerbegebietes. Das Plangebiet wird geprägt von Ackerflächen, Wegeflächen und wegebegleitenden Hecken- und Gehölzstrukturen sowie Entwässerungsgräben.

Ziele der Planung

Mit der hier vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Osten, abgewandt von der Ortslage von Hodenhagen, geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Artenschutzrechtliche Belange wurden mittels Kartierung fachgutachterlich für den überwiegenden Planbereich untersucht, das restliche Drittel ist zu ergänzen. Im Ergebnis gilt bisher: Für die festgestellten Arten sind entsprechende Maßnahmen festgesetzt.

Die Lärmauswirkungen wurden gutachterlich überprüft. Auf Grundlage der festgesetzten Emissionskontingente werden die maßgeblichen Richtwerte an den Immissionsorten eingehalten.

Zum Belang der verkehrlichen Anbindung liegt bereits eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2014 vom Büro Zacharias vor und umfasst bereits Aussagen zur geplanten Erweiterungsfläche, wonach eine Anbindung problemlos möglich ist, ohne dass die Ortslage zusätzlich erheblich belastet wird.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind beim Schutzgut Boden / Fläche durch die Neuversiegelung im Bereich der Ackerflächen / Grünlandflächen zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung im Plangebiet minimiert. Ein Konzept bzw. ein Nachweis zur Oberflächenwasserbewirtschaftung wird ebenfalls zur Entwurfsfassung ergänzt und die Auswirkungen der Verlegung der Gräben werden zur Entwurfsfassung näher dargelegt. Die Eingrünung im Süden / Südosten mindert die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Kompensation des Eingriffs:

Eine abschließende Bilanzierung erfolgt zur Entwurfsfassung. Überschlägig sind nachzeitigem Kenntnisstand ca. 162.000 Wertpunkte gemäß „Städtetagsmodell 2013“ zu kompensieren.

Planungsalternativen

Gemäß der Planungsebene erfolgen nähere Untersuchungen alternativer Standorte im Rahmen der 19. Änderung des Flächennutzungsplans. Angesichts der Erweiterungsplanung eines bestehenden Gewerbegebietes sind sich wesentlich unterscheidende Lösungen im Sinne einer Standortalternative nicht gegeben. Ferner wird durch die Erweiterung die Inanspruchnahme eines gänzlich neuen Standorts vermeiden und somit bisher unbelastete Landschaftsteilräume geschont.

10 Quellenangaben:

- Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (2017)
- Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Heidekreis 2015 (Entwurf)
- Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden
- NIBIS Kartenserver des Niedersächsischen Bodeninformationssystems NIBIS, 2019
- Umweltkarten Niedersachsen, Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, 2019
- Zacharias Verkehrsplanungen: „Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen“, März 2014
- Abia: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden“, Oktober 2018
- Abia: Kontrolle von Bäumen in der Erweiterungsfläche, Januar 2019

Teil D:

11 Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:

NN

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 36 mit örtlicher Bauvorschrift inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Hodenhagen beschlossen.

Hodenhagen,

L. S.

H&P, Laatzen, März 2019