



Gemeinde Hodenhagen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ mit 2 Teilflächen (A, B)

mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUUNG

Redaktioneller Hinweis:
Änderungen / Ergänzungen
gegenüber dem Vorentwurf
sind *kursiv markiert*.

Entwurf

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 18.07.2019

Bearbeitung:

 H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Teil A:	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	17
3.5 Planungserfordernis / Bedarf an Logistikflächen	18
3.6 Belang Einzelhandel	22
3.7 Belange benachbarter Gemeinden	23
3.8 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen	23
4 Begleitende Untersuchungen	25
4.1 Verkehrsgutachten	25
4.2 Immissionen / Schallschutz	25
4.3 Bodengutachten	26
5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen	26
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	26
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	26
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	27
5.2 Örtliche Bauvorschriften	27
5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung	28
5.4 Wasserwirtschaft	32
5.5 Schutzgebiete / Artenschutz	33
5.5.1 Untersuchungsgebiet Nord	34
5.5.2 Untersuchungsgebiet Süd	35
5.5.3 Untersuchung Baumgruppen im Südteil	36
5.5.4 Sonstige Hinweise / Belange	37
5.6 Landschaftsbild	37
5.7 Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet	39
5.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	40
5.9 Externe Kompensationsflächen	42
6 Flächenangaben / Städtebauliche Werte	43

<u>Teil B:</u>	44
7 Allgemeine Vorprüfung	44
7.1 Merkmale des Vorhabens	44
7.2 Standort des Vorhabens	45
7.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen	46
7.4 Ergebnis der allgemeinen Vorprüfung	47
<u>Teil C:</u>	48
Abwägung und Beschlussfassung	48
<u>Teil D:</u>	48
Umweltbericht	48

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: 19. Änderung des FNPs (unmaßstäblich) – Fassung Feststellungsbeschluss..	10
Abbildung 6: B-Plan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ mit örtlichen Bauvorschriften (unmaßstäblich).....	11
Abbildung 7: Verkehrssichere Führung Fußgänger / Radverkehr	15
Abbildung 8: Straßenquerschnitt Hauptplanstraße	29
Abbildung 9: Straßenquerschnitt Verlängerung Hauptplanstr. / Abschnitt nördlich GE 1.....	29
Abbildung 10: Straßenquerschnitt Wirtschaftsweg Nordostkante.....	30
Abbildung 11: Verlauf Richtfunktrassen.....	31
Abbildung 12: Räumlicher Überblick der Untersuchungsbereiche Abia	34
Abbildung 13: Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes.....	38

Anlagen

- Anlage 1: Ansiedlungsplan (H&P, bauwo, NLG), Stand 24. Juni 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 18.07.2019
Anlage 5: Bodengutachten für eine Teilfläche des Plangebietes, bgm, Seevetal, 15.03.2019

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 herantreten 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, Wegeflächen 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.

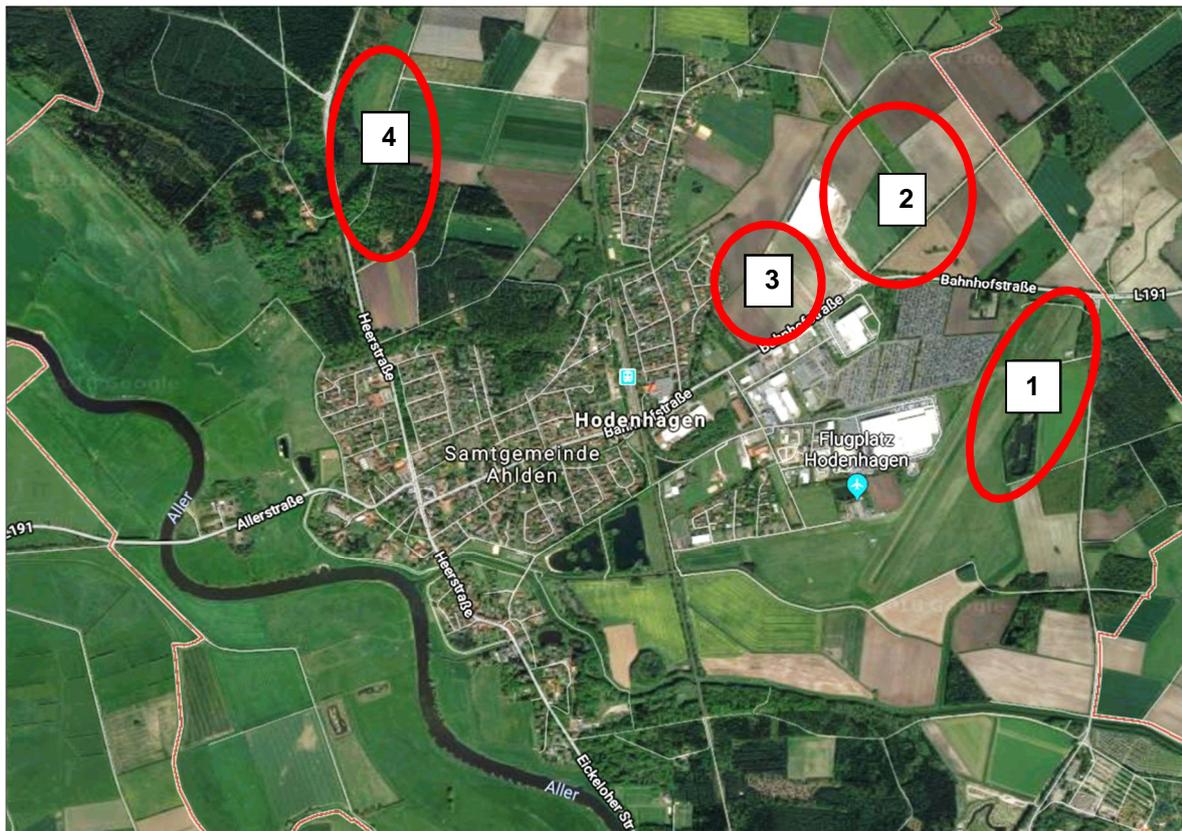
Etwaige Erweiterungsmöglichkeiten, z.B. **Fläche 1** gemäß folgender Abbildung, dieses Gewerbegebietes südlich der L 191 stellen sich aufgrund der limitierenden Faktoren wie z.B. dem Flugplatz (Nutzung als Startbahn, entsprechende Höhenbegrenzung) und die vorhandenen Waldbestände (Abstandsflächen) als 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.

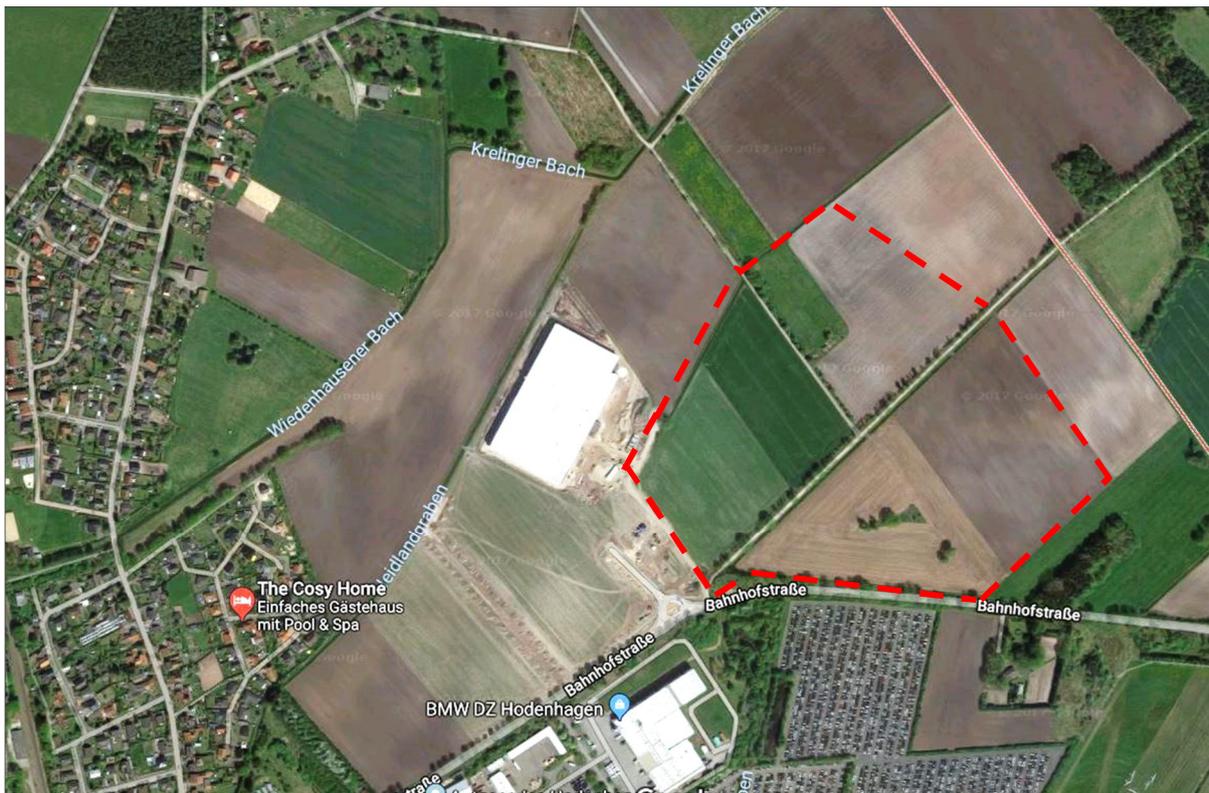
Die Inanspruchnahme der Fläche 2 als Erweiterungsfläche kann somit nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen für zeitgemäße Logistik- und Distributionsbetriebe, vgl. Vorgaben der Raumordnung. Anfragen aus der Vergangenheit 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. 21 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.

Abbildung 2: Übersicht Plangebiet² mit überschlägiger Abgrenzung



Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Hodenhagen:
101 (zum Teil), 102 (z.T.), 105 (z.T.), 106, 107, 108, 109, 110, 111 (z.T.), 112, 113/1 (z.T.),
114/6 – alle Flur 15.
19, 20/2, 21, 23, 24, 29 (z.T.) – alle Flur 14.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

südlich der L 191 weiter fort. Am nordöstlichen Plangebietsrand verläuft die Erdgasleitung der Erdgas Münster GmbH (vertreten durch Gasunie, Hannover) von Lehringen nach Kolsborn, deren Verlegung aufgrund ihres Durchmessers und ihrer Netzbedeutung nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre und daher grundsätzlich vermieden werden soll.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Planstraße im bestehenden Gewerbegebiet, mit Anbindung über den bestehenden Kreisverkehr an die südlich verlaufende L 191 „Bahnhofstraße“.

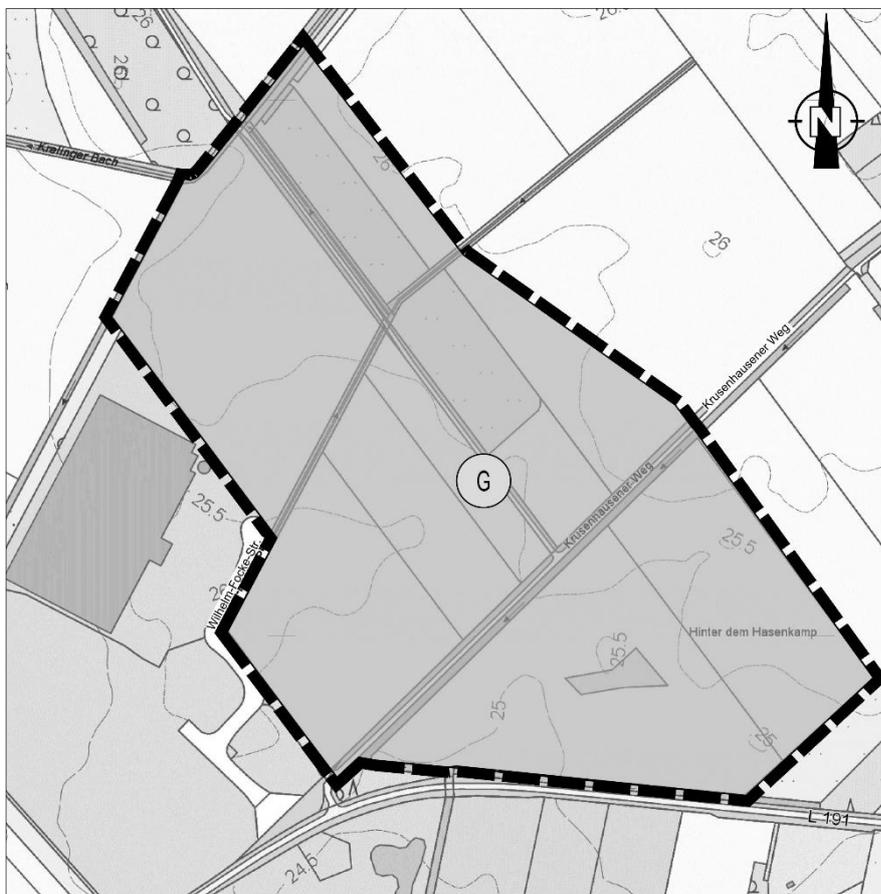
3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 (2) BauGB muss ein B-Plan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ahlden für die hier überplanten Erweiterungsflächen landwirtschaftliche Fläche dar. Demgemäß ist der Bebauungsplan, derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Flächennutzungsplan wird geändert. Im Rahmen der 19. Änderung „Erweiterung „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemeinde Hodenhagen“ erfolgt die Darstellung gewerblicher Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die 19. Änderung liegt dem Landkreis Heidekreis zur Genehmigung vor.

Abbildung 5: 19. Änderung des FNP (unmaßstäblich) – Fassung Feststellungsbeschluss



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 weiterentwickelt 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 bleiben durch die vorliegende Planung unberührt und erhalten. Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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

Seitens des RROP 2015 haben die Gemeinde Hodenhagen bzw. das Gemeindegebiet als Standort folgende Funktions-/Nutzungszuweisungen:

- 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,
- Vorranggebiet Gasleitung im Osten des Plangebietes.

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 gesamte Gewerbegebiet Hodenhagen-Nord orientiert sich um bereits vorhandene Erschließungsstrukturen herum, die lediglich noch verlängert werden müssen. Es weist eine kompakte und damit flächenschonende Ausdehnung auf und es liegt im Hauptort (*Zentraler Ort*) der Samtgemeinde mit seinen entsprechenden Infrastruktureinrichtungen, mit einer Bahnanbindung nach Norden und nach Süden in die Region Hannover. *Die Planung korrespondiert mit bzw. begründet sich in den Zielsetzungen der Wirtschaftsförderung für die Region, siehe vorne Abschnitt 2.4. Die Samtgemeinde Ahlden und damit auch der Standort Hodenhagen sind seit April 2019 Mitglied im Standortverbund „Wirtschaftsregion Deltaland“. Die Wirtschaftsregion Deltaland umfasst damit alle Industrie- und Gewerbestandorte im Umfeld des Walsroder Dreiecks (BAB 7/BAB 27). Damit wird der Standort Hodenhagen-Nord künftig auch bei der Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Wirtschaftsregion Deltaland“ (alte Fassung vom Dezember 2016) berücksichtigt werden. Inwiefern das Plangebiet strukturell bereits in die Entwicklungsperspektiven für die unterschiedlichen Standorte im „Deltaland“ eingebunden ist, wurde vorne dargelegt. Insofern darf die Gebietsentwicklung / -ausweisung als nachhaltig prognostiziert werden, da nachfragegerecht und zukunftsorientiert.*

In Hodenhagen werden zudem gerade die Voraussetzungen auch für eine Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen (vgl. Bebauungsplan Nr. 34, in Aufstellung befindlich), so dass hier durch eine Verknüpfung der gewerblichen Entwicklung und einer wohnbaulichen Entwicklung gegenseitigen Anforderungen und Abhängigkeiten vollumfänglich Genüge getan werden kann. *Unbenommen des demografischen Wandels weist Hodenhagen eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland auf, auch begründet in der hervorragenden Schienenverkehrsanbindung bis in die Region Hannover hinein und zur Landeshauptstadt. Die Einwohnerzahlen in der Gemeinde Hodenhagen sind von Ende der 80er Jahre bis zu den Jahren 2004 – 2005 auf das derzeitige Niveau von rd. 3.200 Einwohner angestiegen. Die Einwohnerzahlen von Mitte der 2000er Jahre konnten in Hodenhagen in etwa gehalten werden und es sind nur leichte Rückgänge in einzelnen Jahren zu verzeichnen.*

Als Begründung hierfür können die guten Standortbedingungen (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Bahnanschluss) sowie die Bemühungen der Gemeinde, Nachverdichtungspotenzial auszuschöpfen, angeführt werden. Ferner trug und trägt eine aktive Wirtschaftsförderung dazu bei, Arbeitsplätze vor Ort zu erhalten und auch neue zu schaffen.

Im Rahmen der kleinräumigen Bevölkerungsvorausberechnung für die Jahre 2021 (6.323 Einwohner) bis 2026 (5.996 Einwohner) wird für die Samtgemeinde Ahlden insgesamt zwar

ein leichter Rückgang der Bevölkerung prognostiziert, jedoch ist hier anzunehmen, dass sich die Entwicklung im Grundzentrum Hodenhagen nicht so widerspiegeln wird. Es ist anzunehmen, dass ein Rückgang eher in den Ortsteilen mit weniger Infrastruktureinrichtungen einstellen wird.⁵ Das bedeutet, dass die Gewerbeflächenausweisung mit einer nachfragegerechten Wohnbaulandausweisung im zentralen Ort Hodenhagen korreliert. Der allgemeine demografische Wandel widerspricht der Planung jedenfalls nicht. Vielmehr dient die Arbeitsplatzschaffung und -sicherung auch der Sicherung der Infrastruktur im Grundzentrum, sowohl was die allgemeine Versorgung angeht, als auch was sonstige zentralörtliche Einrichtungen betrifft.

Festzuhalten ist zudem, dass die in Rede stehenden Planungsziele aufgrund ihrer Flächenanforderungen und ihrer verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen nicht im Innenbereich realisierbar sind, sondern der Zugriff auf den Außenbereich unvermeidlich ist. Auf die Standortfrage und die Bedarfsfrage wurde vorne schon eingegangen.

Das Plangebiet selbst ist mit folgenden Ausweisungen belegt:

- Landwirtschaftlicher Weg und Teile des „Krusenhausener Wegs“ als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ W=Wandern (Jacobusweg),
- Vorranggebiet Gasleitung am östlichen Rand entlang,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktionen,
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

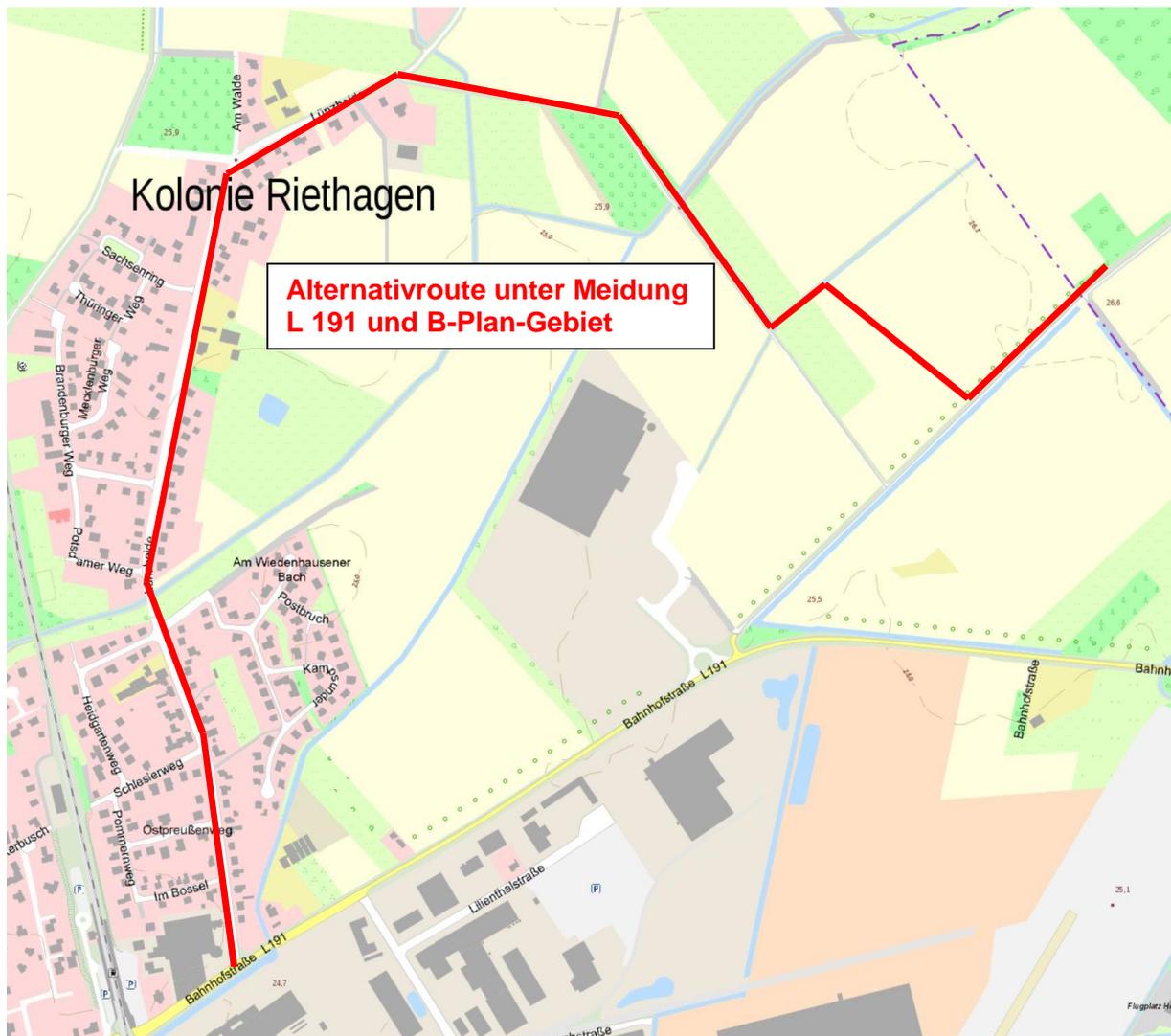
Die im Plangebiet befindlichen Teile der Wege, welche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden sollen, werden im Zuge der Planung in Richtung Osten verlagert, soweit dies erforderlich ist. Die Wegeverbindung zwischen der Straße „Lünzheide“ und dem „Krusenhausener Weg“ wird aufrechterhalten zum Wandern, Radfahren, sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr. *Diese Verbindung wäre auch geeignet, den im Plangebiet liegenden Abschnitt des Krusenhausener Weges zu ersetzen, vgl. folgende Abbildung.*

Die Führung des überregionalen Radverkehrs über die Straße Lünzheide und dann von Norden kommend auf das Plangebiet zu, hätte den Vorteil, dass die gefahrenträchtige L 191 umfahren werden könnte. Der Wanderweg Jacobusweg könnte ebenso geführt werden, ansonsten wird dieser im Zuge des Bebauungsplans Nr. 36 nördlich um das geplante Gewerbegebiet herumgeführt und dann wieder an den alten Wegeverlauf angeschlossen. Das bedingt zwar einen Umweg von einigen Hundert Metern, was aber hinnehmbar ist. Die regionalplanerische Vorrangfunktion kann damit in vollem Umfang erhalten bleiben.

Noch konsequenter wäre eine Weiterführung aus der Kolonie Riethagen heraus Richtung Norden / Nordosten und dann eine großräumige Umgehung des Gewerbegebietes inkl. dessen angedachtem Endausbauzustandes (vgl. Anlage 2). Entsprechende Wege dafür gibt es.

⁵ Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2018, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

Abbildung 7: Verkehrssichere Führung Fußgänger / Radverkehr



(Quelle: Verden-Navigator – ohne Maßstab)

Die Gasleitung wird in ihrem Verlauf und in ihren Schutzanforderungen vollumfänglich berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 36 trifft dazu Regelungen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Leitungsträger fanden statt. *Die Vorrangfunktion bleibt vollumfänglich erhalten.*

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). Zur Landwirtschaft ist anzuführen, 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 Samtgemeinde Ahlden 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 Samtgemeinde Ahlden den Verlust von ca. 24 ha Fläche für vertretbar, weil die mit der

gewerblichen Entwicklung verbundenen strukturellen Effekte für 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 auf die Belange der örtlichen Landwirtschaft eingegangen. Die überörtlich-regionalen Belange wurden bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung, 19. Änderung, hinreichend thematisiert.

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 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.

Die Umweltverträglichkeit der Planung wurde geprüft: Es liegt ein Fachgutachten zum Belang Artenschutz vor. Für den Teil südlich des Krusenhausener Weges, für den bisher keine schriftliche Ausarbeitung vorliegt, wurde die Begründung zum Feststellungsbeschluss um die bis dato vorliegenden Ergebnisergebnisse ergänzt, vgl. Abschnitt 6.2. Der Belang des Landschaftsbildes wurde eingehend überarbeitet. Zwar können auf der hier vorliegenden Planungsebene dazu keine verbindlichen Regelungen getroffen werden, jedoch legt Abschnitt 6.3 unter Bezug auf den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hodenhagen den Regelungsrahmen dar. Der Belang Immissionsschutz wurde geprüft. Es liegt ein Schallgutachten vor, das nachweist, dass die Planung mit den Lärmschutzanforderungen des Umfeldes korrespondiert. Die verkehrliche Anbindung vollzieht sich unter Schonung bebauter Bereiche und Nutzung vorhandener Infrastruktur. Konkrete Maßnahmen zur Kompensation, auch hinsichtlich der Belange des Artenschutzes, sowie z.B. zur Oberflächenentwässerung werden im Bebauungsplan geregelt. Konzepte hierfür liegen vor. Die vorliegende Begründung wurde dazu ergänzt.

Gemäß der vorstehenden Ausführungen und unter Bezug auf die folgenden Abschnitte 3.4, 3.5 kann eine grundsätzliche Umweltverträglichkeit der Planung festgestellt werden.

Zusammenfassend ist - nochmals auch unter Verweis auf Abschnitt 2.4 - festzuhalten, dass die Planung mit den Belangen der Raumordnung und Landesplanung zu vereinbaren ist, sprich raum- und umweltverträglich ist.

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 weite-

				re 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 Planungserfordernis / Bedarf an Logistikflächen

Der hier angesprochene Belang ist primär auf der Ebene der Flächennutzungsplanung abzuhandeln. Daher erfolgt hier eine Betrachtungsweise im größeren Maßstab – auch unter Einbeziehung der in der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit überplanten Flächen. Dementsprechend ist festzuhalten:

Blickwinkel regionale Wirtschaftsförderung:

Die Samtgemeinde Ahlden und damit auch der Standort Hodenhagen sind seit April 2019 Mitglied im Standortverbund „Wirtschaftsregion Deltaland“. Die Wirtschaftsregion Deltaland umfasst damit alle Industrie- und Gewerbestandorte im Umfeld des Walsroder Dreiecks (BAB 7/BAB 27). Innerhalb der Region bestehen enge Pendler- und Wirtschaftsbeziehungen, nach außen positioniert sich der Gesamtstandort einheitlich als die verkehrsgünstige Wirtschaftsregion im Zentrum des Metropoldreiecks Hannover-Hamburg-Bremen an den Achsen zu den Nord- und Ostseehäfen sowie nach Skandinavien.

Handlungsansatz der regionalen Wirtschaftsförderung ist es in diesem Zuge, neben dem Standortmarketing für den Wirtschaftsstandort die Städte Walsrode und Bad Fallingb., die Gemeinde Bomlitz und die Samtgemeinde Ahlden bei der Entwicklung einer marktgerechten und abgestimmten Gewerbeflächenentwicklungsstrategie zu unterstützen. Im Zuge dessen steht in den nächsten Monaten auch die Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Wirtschaftsregion Deltaland“ vom Dezember 2016 an.

Wesentliche Rahmenbedingungen dafür zeichnen sich bereits heute ab, die auch einen positiven Einfluss auf die Entwicklungsperspektive des Standortes Hodenhagen-Nord haben:

- Im Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis steht in Kapitel 4.1.1 Ziffer 05 als Ziel der Raumordnung, dass die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an überregional bedeutsamen Straßenverbindungen für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen ist. Für eine Reihe von logistischen Funktionen leitet sich hieraus ein Entwicklungsauftrag für den Standort Hodenhagen ab. Chancen gilt es hier insbesondere mit Blick auf solche Logistikprojekte zu nutzen, die nicht zwingend darauf angewiesen sind direkt an der BAB positioniert zu werden und – wie im Falle Hodenhagen – nach wenigen Kilometern dennoch ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden können.
- Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden BAB-nahen Standorten ist nach wie vor hoch. Insoweit kann die Region arbeitsteilig entsprechend abgestimmte Angebote unterbreiten. Kernelemente sind dabei:
 - A27park Walsrode mit Erweiterung: Fokus auf eCommerce und die Achse Bremen-Hannover, direkte Autobahnlage, bei Bedarf auch Bauhöhen bis 30m, GI und GE. Einschränkung für Gefahrstoffe bestimmter WGK-Klassen.
 - Industriegebiet Ost Bad Fallingb.: Fokus auf die Achse Hannover-Hamburg, direkte Autobahnlage, Branchenschwerpunkt Lebensmittel- und Industrielogistik, Fokus auf GI. Das Gebiet ist bis auf eine Restfläche ausverkauft. Erweiterungsbestrebungen werden sich u.a. angesichts schleppender Gespräche mit der BIMA wenn dann voraussichtlich erst in 4 bis 5 Jahren realisieren lassen.
 - Erweiterung Hodenhagen-Nord: Fokus auf beide Verkehrsachsen A7 und A27. Keine besonderen Einschränkungen bei WGK, gewisse Bauhöhenbegrenzung; Konzentration auf GE-Nutzung. Branchenschwerpunkt: Handels-, Automotive- und Industrie-/ Ersatzteillogistik. Die logistische Vorprägung, die sich in Hodenhagen in den vergangenen 25 Jahren bereits herausgebildet hat, ist die Basis für diesen Entwicklungsansatz. Die aktuelle Verfügbarkeit baureifer Flächen stellt sich als nicht mehr ausreichend dar.
 - Bomlitz: Branchenschwerpunkt Chemie/Kunststoff und Abfallwirtschaft; Störfallbetriebe, Fokus GI und GE. Bereich Logistik: Industrieparkorientiert und solche Projekte, die nicht auf direkte BAB-Nähe angewiesen sind.
- Die Marktsituation stellt sich seit nunmehr rund zehn Jahren so dar, dass Flächen angebotsorientiert vollständig oder zumindest weitgehend entwickelt sein müssen, um eine Chance auf den Projektzuschlag zu erhalten. Für einen Standort bedeutet dies, fähig zur bauleitplanerisch abgesicherten Flächenbevorratung zu sein, um sich bietende Ansiedlungspotenziale nutzen zu können. Auch insofern ist der in Hodenhagen verfolgte Ansatz sachgerecht und folgerichtig, nämlich den Bereich der von der aktuellen Flächen-

nutzungsänderung erfasst wird etwas größer zu ziehen als den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36.

- *Hinsichtlich logistischer Funktionen findet eine zunehmende Arbeitsteilung zwischen eher großstädtischen und ländlich-zentralen Regionen statt:*
 - *Last-Mile- und Same-Day-Delivery: Ansiedlung im oder direkt am urbanen Zentrum*
 - *eCommerce und großflächige Distributions- und Ersatzteillogistik: ländlich-zentrale Regionen wie Deltaland, Niedersachsenpark/Hansalinie oder Bereiche Hedemünden/ Staufenberg in Südniedersachsen*
- *Konjunkturelle Wellen kommen häufig etwas verzögert in weniger dicht besiedelten Räumen an. Auch die regionalen und örtlichen Unternehmen im Deltaland investieren seit ein bis zwei Jahren zunehmend in eigene örtliche Bestands- oder Verlagerungserweiterungen. Am Standort Hodenhagen ist dies erkennbar an aktuell zwei sehr belastbaren Interessenbekundungen von KMU an der Erweiterung Hodenhagen-Nord.*

In der Gesamtschau fügt sich die Erweiterungskonzeption des Gewerbegebiets Hodenhagen-Nord nahtlos in einen zusammenhängenden Entwicklungsansatz für die Wirtschaftsregion rund um das Walsroder Dreieck ein. Die aktuell in Rede stehende großflächige Ansiedlung steht exemplarisch für die vorhandenen Ansiedlungschancen speziell an diesem Standort:

- *Ersatzteil-Logistik einer Industriebranche für ein großflächiges Versorgungsgebiet,*
- *GE-Konformität,*
- *Standort in gewissem Umfang gefahrstoffgeeignet,*
- *Standortvorteil durch zentrale Lage an den Verkehrsachsen von/nach Nordwestdeutschland (über die BAB 27/1/28/29) und von/nach Nord- bzw. Nordostdeutschland (über die A7/A1/A24),*
- *rechtzeitige Flächenverfügbarkeit in branchentypischer Größenordnung.*

Die Gewerbegebietserweiterung Hodenhagen-Nord leistet somit einen wichtigen Beitrag, damit die Region ihr Ansiedlungs- und Arbeitsplatzpotenzial optimal ausschöpfen kann, und zwar sowohl mit Blick auf (i.d.R. großflächigere) Neuprojekte von außen als auch für die Binnennachfrage regionaler und örtlicher Unternehmen, die sich i.d.R. mit kleineren Grundstücksgrößen bescheiden.

Blickwinkel örtliche Verfügbarkeit:

Wie vorne bereits ausgeführt, bestehen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 noch Flächenreserven in einer Größenordnung von 5 bis 6 ha. Der Zuschnitt dieser Reserven lässt die Ansiedlung einer oder mehrerer großflächiger Logistikhallen, für die der Gemeinde Hodenhagen ein konkreter Ansiedlungswunsch vorliegt, nicht zu.

Aus Anlass des genannten konkreten Ansiedlungswunsches hat die Gemeinde Hodenhagen parallel zu diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 36 gefasst, der aktuell als Vorentwurf vorliegt. Folgender Abbildung ist ein Ansiedlungsplan zu entnehmen, der Grundlage der Bebauungsplanaufstellung ist.

*Der Bebauungsplan umfasst insgesamt ca. 19 ha und damit etwa die südlichen $\frac{3}{4}$ des Änderungsbereichs dieser Flächennutzungsplanänderung. Neben dem avisierten Großprojekt, GE 1 (vgl. *Ansiedlungsplan*, ca. 14 ha, Anlage 1), besteht auch für das Baugebiet GE 3 (vgl. *Ansiedlungsplan*: Südliche Dreiecksfläche, ca. 0,5 ha), eine konkrete Nachfrage, dazu existiert – siehe oben – eine weitere belastbare Interessenbekundung.*

Auf Flächennutzungsplanebene stellt sich die Situation freier Flächen im Gewerbegebiet Hodenhagen-Nord, unter Berücksichtigung der hier vorliegenden 19. Änderung, die ca. 24 ha (brutto) umfasst, somit wie folgt dar:

A) B-Plan Nr. 36: Fläche mit fester Ansiedlungsoption: ca. 14,5 ha,

B) Entwicklungsflächen:

B-Plan Nr. 36:	ca. 2,7 ha	
19. Änderung, nördl. Teil	ca. 5 ha	
B-Plan Nr. 32:	ca. 5-6 ha	
Summe:		ca. 13,2 ha

Verbindliches Baurecht besteht, künftige Rechtskraft des B-Plans Nr. 36 vorausgesetzt, auf ca. 8 ha.

Diese 8 ha Fläche, aufgeteilt auf zwei Bebauungsplanbereiche, sind aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts kaum geeignet, weitere großflächige Logistikbauten aufzunehmen. Dies ist auch gar nicht vorgesehen. Vielmehr bilden diese beiden Flächenbereiche das Rückgrat einer örtlichen Gewerbeflächenstrategie für Hodenhagen (ergänzt ggf. noch durch eine noch nicht näher bestimmte Flächenausweisung im unmittelbarer Nähe des Flugplatzes für primär flughafenaffine Nutzungen): Sowohl die noch unbebaute Fläche am Westrand des Bebauungsplans Nr. 32 wie auch die (verinselte) Fläche im Bebauungsplan Nr. 36 können nachfragegerecht parzelliert werden und vornehmlich der örtlichen und samtgemeindlichen Standortsicherung gewerblicher Betriebe dienen.

Die Gemeinde Hodenhagen hat dabei aktuell nicht die Absicht, den nördlichen Teil der hier überplanten Fläche mit einer Größe von ca. 5 ha zu einem verbindlichen Baurecht zu führen: Dieser Bereich soll als mittelfristige Entwicklungsreserve vorgehalten und erst in Angriff genommen werden, wenn entweder die im B-Plan Nr. 32 und im künftigen B-Plan Nr. 36 ausgewiesenen und noch nicht optionierten Flächen von ca. 8 ha verbraucht sind oder aber wenn projektbezogen eine konkrete Anfrage aufkommt, die in den beiden anderen Bereichen mit bestehendem Baurecht aufgrund ihrer Flächenanforderungen nicht realisierbar ist.

- Dass ein prosperierendes Grundzentrum grundsätzlich mit dem Vorhalten von 8 ha baureifer Entwicklungsfläche, vornehmlich für den Eigenbedarf, seiner grundzentralen Funktionszuweisung, auch im Abgleich mit den Belangen von Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft, gerecht wird (vgl. dazu näher Raumordnung, Abschnitt 4.1), steht für die Samtgemeinde wie für die Gemeinde außer Frage, zumal ähnlich geeignete Alternativflächen nicht vorhanden sind. Bei der Flächenbeurteilung ist letztendlich auch zu berücksichtigen, dass sich Zuschnitt, Größe und Lage beider noch bzw. künftig verfügbaren baureifen Flächenreserven aus der vollzogenen bzw. geplanten Ansiedlung von Großvorhaben ergibt, sprich für beide Flächenreserven kann angeführt werden, dass sie für sich genommen nicht in den Außenbereich hineinwachsen, sondern eine gleichsam integrierte Lage innerhalb des Gesamtgebietes Hodenhagen-Nord aufweisen.

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, siehe oben „Blickwinkel Wirtschaftsförderung“. 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. Daher möchten Samtgemeinde und Gemeinde über den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36 hinaus auch die „Nordfläche“ zumindest auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absichern.

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 Logistikknutzung als auch die Möglichkeiten kleinteilige, aus der örtlichen Nachfrage resultierende Bedürfnisse zu befriedigen.

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 ineinandergreifen: 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 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 großflächig⁶ 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

⁶ Einzelhandelsbetriebe sind großflächig im Sinne § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, vgl. Bundesverwaltungsgericht Urt. v. 24.11.2005, Az.: 4 C 10.04.

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 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 sonstigen 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 Verkaufsflächen 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. *Zum Vorentwurf wurden keine Stellungnahmen abgegeben.*

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 hingewie-

sen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutreten 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. *Die Prospektion in Abstimmung mit einem Fachbüro (Archeofirm) wurde veranlasst und wird zeitnah durchgeführt.*

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: *Ergebniskarte BA-2018-01548.*

Sonstiges

Betreffs der verkehrlichen Auswirkungen kann auf das vorliegende Gutachten zurückgegriffen werden, das die hier beplanten Erweiterungsflächen mit berücksichtigt - siehe dazu Abschnitt 8. Der Belang der zu erwartenden Lärmemissionen ist im Verfahren zu berücksichtigen, siehe dazu Abschnitt 10.

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.

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.“

Der erforderliche Sicherheitsabstand von 1.205 m (gemäß Angabe Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Celle) wird eingehalten. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 1.400 m. Das Objekt steht der Planung somit nicht entgegen.

Das LBEG, Hannover, wies auf Folgendes hin: Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997 -1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2:2010 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalen Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

4 Begleitende Untersuchungen

4.1 Verkehrsgutachten

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.⁷

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 des Büros Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Düsseldorf, vor, das als Anlage 4 dieser Begründung beigelegt und damit Bestandteil des Verfahrens ist – *zum Entwurf überarbeitete / aktualisierte Fassung*.

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.

Der Gutachter berücksichtigte 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. 52* und *71*, *Kampsunder 17* und *Lünzheide 71* sowie *den Bereich Kleiner Kamp* identifiziert. Während erstere und letztere als *Mischgebiet bzw. Außenbereichsnutzung* mit einem entsprechenden Schutzanspruch anzusprechen sind, ist *Kampsunder 17* in einem Allgemeinen Wohngebiet gelegen.

Für den Bereich Kleiner Kamp / Basselmannsheide gilt, dass die Immissionsrichtwerte deutlich (ca. 15 dB(A)) unterschritten werden, dieser Bereich ist insofern kaum beurteilungsrelevant.

In Hinblick auf die konkret geplanten Nutzungen sei noch Folgendes angeführt: Rolltore bei Lagerhallen, die bei Neubauten nach dem Stand der Technik auszuführen sind, verursachen keine nennenswerten Emissionen. Das Piepen beim Rückwärtsfahren von Lkw ist im erhöhten Emissionspegel (gegenüber normalen Fahrgeräusche) enthalten, sprich in den Berechnungen berücksichtigt. Das Betätigen von Ladeklappen wurde nicht berücksich-

⁷ Zacharias Verkehrsplanungen: „Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen“, März 2014

tigt, da dieses im Vergleich zu den Entladegeräuschen von Paletten (in der Prognose bei Verwendung von Handhubwagen berücksichtigt – moderne elektrische Verladefahrzeuge sind noch deutlich leiser) vernachlässigt werden kann.

Das bedeutet, dass die Berechnungen die bei Lagerhallen mit entsprechendem Lkw-Verkehr konkret zu erwartende Geräuschsituation exakt abbilden. 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.

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, *vgl. Anlage 5 zur Begründung*, 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 davon ausgegangen, dass eine analoge Form der Entwässerung möglich ist. *Auf weitere Bodengutachten im Zuge dieses Bebauungsplans für die übrigen Plangebietsflächen wird verzichtet.*

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. *Aus Gründen der Klarheit und auf Bitte der Bauaufsicht des Landkreises Heidekreis werden Betriebe der Logistikbranche explizit als zulässig erwähnt.*

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 zuwiderlaufen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel begründen sich raumordnerisch, siehe oben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung / Baumasse

Für alle Teilbaugebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird eine optimale Ausnutzung des Plangebietes in Hinblick auf die geplanten Nutzungen gesichert. *Ergänzt wird die Festsetzung um die Festsetzung einer Baumassenzahl von 8,0, um die Kubatur der Gebäude zu reglementieren.*

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.

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 gem. § 24 NStrG zu beachten. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße gem. § 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 textli-

chen 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 kombinierten Streifens. Dafür werden ca. 14 m des Flurstücks 111 in parallelem Verlauf zur Flurstücksgrenze 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 der Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen. Die Straße entwässert über das Bankett, wo der größte Teil des Wassers versickert. 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 Entwurf eine Wendeanlage fest, um Irrfahrten abzufangen. Die Dimensionierung der Verkehrswege berücksichtigt sog. Giga-Liner.

Abbildung 8: Straßenquerschnitt Hauptplanstraße

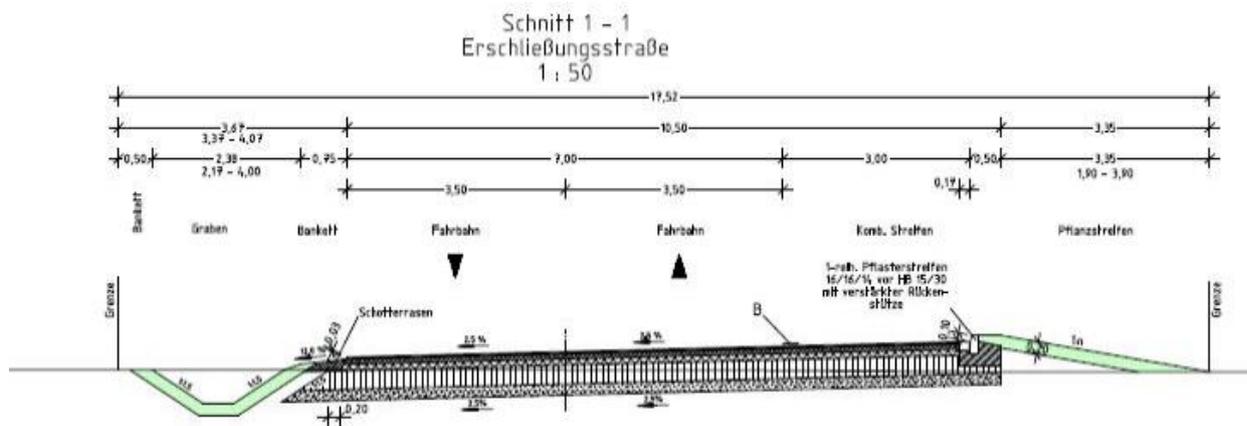


Abbildung 9: Straßenquerschnitt Verlängerung Hauptplanstr. / Abschnitt nördlich GE 1

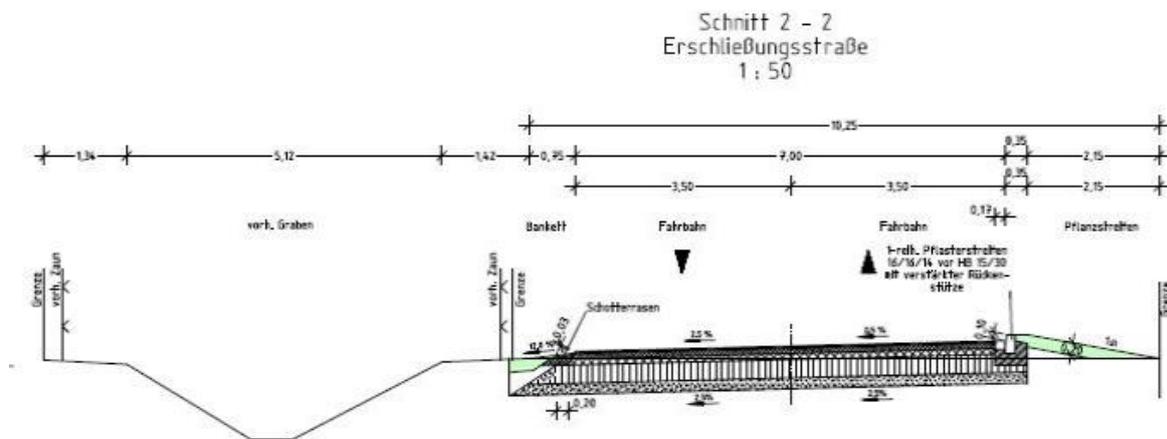
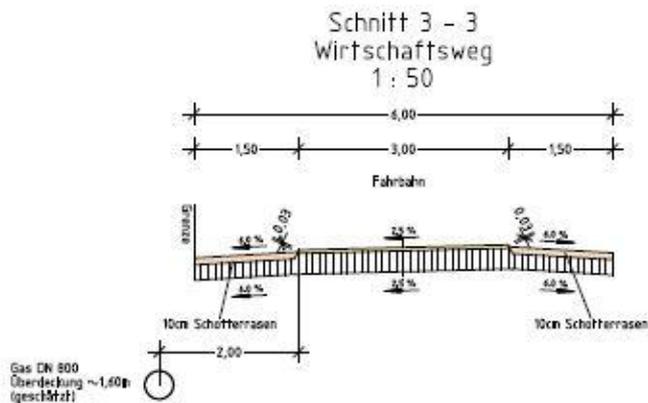


Abbildung 10: Straßenquerschnitt Wirtschaftsweg Nordostkante



Die abgebildeten Straßenquerschnitte sind vorläufig – die abschließende Bestimmung der Aufteilung erfolgt in der Ausbauplanung, vgl. auch folgenden Absatz.

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. 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. Die Aufteilung der Bankettbreiten rechts und links der befestigten Fahrspur muss einen hinreichenden Abstand zur Gasleitung sichern (ggf. muss die befestigte Fahrspur daher – anders als in Abb. 10 dargestellt – noch in Richtung GE 1 verlagert werden, sprich die Aufteilung kann nicht „symmetrisch“, wie oben noch dargestellt, erfolgen).

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.

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.

Eine Löschwassermenge von 3.200 l/min kann gemäß Wasserverband Heidekreis nicht aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden. Auch in Hinblick auf die Trinkwasserhygiene wäre dies nicht zu empfehlen. Alternative zu Hydranten wären z. B. Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 in der Betriebsart S (Saugbetrieb). Aus einem Löschwasserbrunnen sollten mindestens 800l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden können. Die Gemeinde Hodenhagen bzw. Samtgemeinde Ahlden muss den genannten Grundschutz gewährleisten.

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 11: 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 / Meißeneriederungsverband 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 Meißeneriederungsverband 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 Teilbaugelände 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 Pflegeweg 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 Pflegeweg 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 der Entwässerung des angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücks 111. Die Fließrichtung und der weiterführende Anschluss nach Osten bleiben unverändert.

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

5.5 Schutzgebiete / Artenschutz

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

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Plangebietes.

Zum Belang des Artenschutzes wurde eine Kartierung durch das Büro Abia, Neustadt a. Rbge., im Jahre 2018 ausgearbeitet, siehe Anlagen zum Umweltbericht, die sich nur auf die nördlichen ca. 2/3 des Plangebietes beschränkt. Die südlich des Krusenhausener Weges / Krusenhausener Bachs gelegenen Flächen wurden 2019 untersucht, auch diese Untersuchung liegt nunmehr vor. Ergänzend dazu wurde eine gesonderte, vorgezogene Überprüfung der verinselten Gehölzbestände im Südbereich vorgenommen.

Die einzelnen Untersuchungsbereiche sind folgender Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 12: Räumlicher Überblick der Untersuchungsbereiche Abia



5.5.1 Untersuchungsgebiet Nord

Die folgenden Aussagen beziehen sich zunächst nur auf den Untersuchungsraum nördlich / nordwestlich des Krusenhausener Weges, Erhebungszeitraum 2018:

Im Zuge der Kartierungen wurden 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 Feldvö-

gel, 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).

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind die Amphibien vor dem Eingriff zu sammeln und an einen geeigneten geschützten Ort umzusiedeln.

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.⁸

5.5.2 Untersuchungsgebiet Süd

Die südlich des Krusenhausener Weges / Krusenhausener Bachs gelegenen, ca. 8,5 ha großen Flächen wurden zwischenzeitlich ebenfalls untersucht, Erhebungszeitraum 2019. Der Endbericht dazu liegt vor.

Hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Arten ist festzustellen:

⁸ Abia: „Faunistische Untersuchung im Rahmen der 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden“, Oktober 2018

Brutvögel:

Es wurde ein weiteres, bisher nicht erfasstes Brutrevier der Feldlerche an der östlichen Grenze des Plangebietes vorgefunden, für das eine CEF-Maßnahme erforderlich wird. Es wurde ein weiteres Starenrevier gefunden, dessen Mittelpunkt wohl in den dem verinselten Feldgehölz im südlichen Bereich liegt. Als CEF-Maßnahme sollten Brutkästen in geeigneten Gehölzbeständen der Umgebung aufgehängt werden. Es wurde zudem ein Revier des Bluthänflings vorgefunden, allerdings in der räumlichen Nähe des bereits angefundnen Reviers, siehe oben, was den Verdacht nahelegt, dass sich diese lediglich gegenüber den Erhebungen 2018 verschoben hat. Dennoch ist eine CEF-Maßnahme für den Lebensraumverlust erforderlich, da das Revier verloren geht.

Reptilien:

Wurden nicht gefunden.

Amphibien:

Es wurden Erdkröte, Grasfrosch und Teichfrosch angetroffen. Als im Gebiet laichend wurde nur der Grasfrosch festgestellt (Gräben am östlichen Plangebietsrand). Es handelt sich nur um eine recht kleine Population. Dennoch empfiehlt es, sich lebensraumverbessernde Maßnahmen durchzuführen, etwa die Anlage kleiner, flacher Wasserstellen im südöstlichen Bereich der dortigen Freifläche, so wie im Bebauungsplan Nr. 36 vorgesehen – vgl. Abschnitt 6.3, Abb. 13.

Als eingriffsmindernde Maßnahme sind die Amphibien vor dem Eingriff zu sammeln und an einen geeigneten geschützten Ort umzusiedeln.

Letzteres gilt auch für die nunmehr insgesamt angetroffenen drei Nester der Waldameise: Diese sind ebenfalls vor Eingriff umzusiedeln.

5.5.3 Untersuchung Baumgruppen im Südteil

Vorgezogen zur abschließenden Bewertung Südteils 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.

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 frei nistende Vögel und Fledermäuse im Herbst zu fällen.

Dieses Vorgehen gilt für alle im Zuge der Baumaßnahmen zu fällenden Bäume. Als Fällzeitraum ist Anfang September vorgesehen. Die dafür vorgesehene Untersuchung der Bäume auf neue Höhlen / Spalten sowie etwaige Brutplätze ist veranlasst und wird in der zweiten Augusthälfte stattfinden. Das Ergebnis / die Bewertung wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Die drei angesprochenen Untersuchungen von Abia sind dem Umweltbericht der Gruppe Freiraumplanung beigefügt. Hierauf wird verwiesen.

5.5.4 Sonstige Hinweise / Belange

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

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.

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.

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.

Die angesprochenen Aspekte werden im Umweltbericht näher beschrieben und entsprechend berücksichtigt.

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.

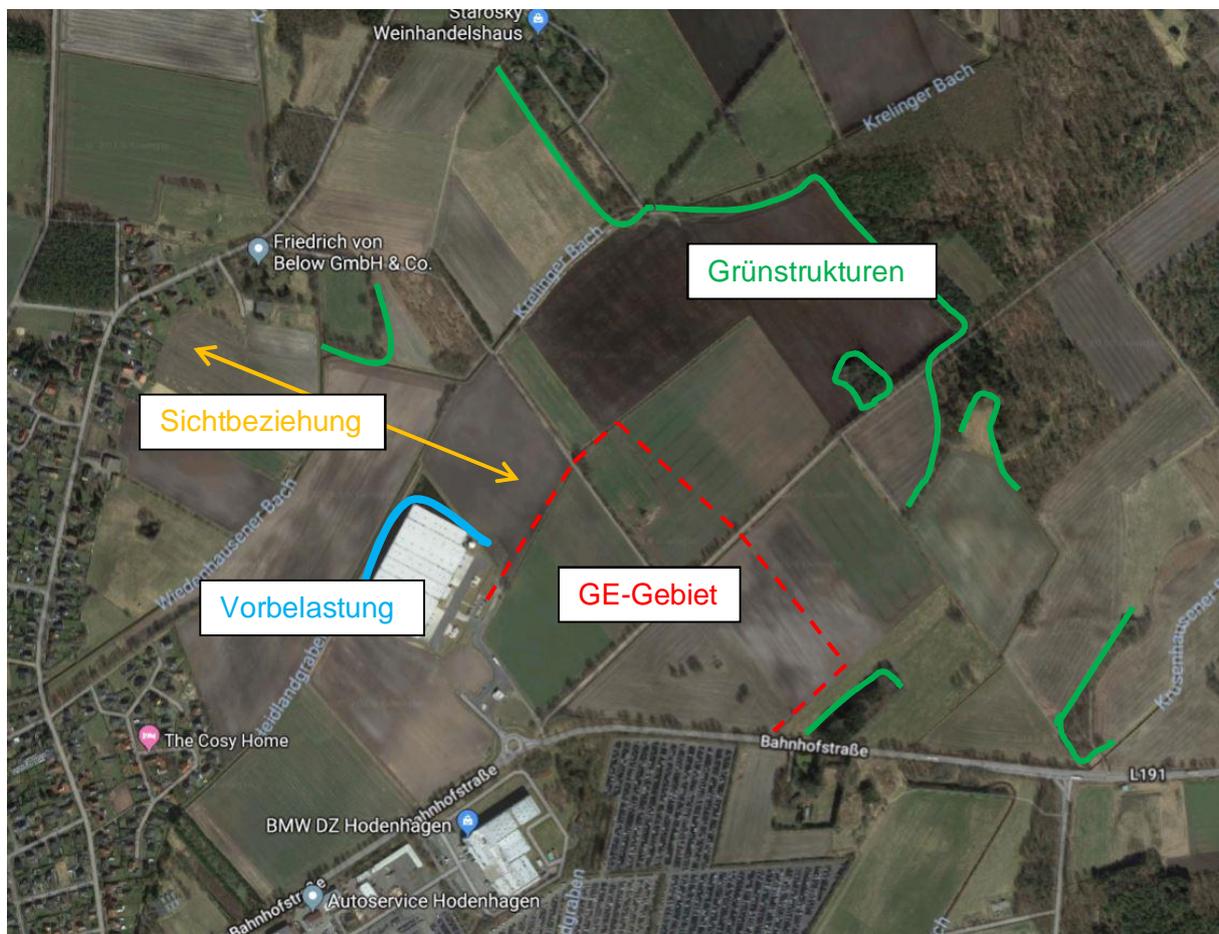
Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich Gehölzbestände, teils Waldflächen, die die Blickbeziehungen wirksam unterbinden oder mindestens einschränken. Anzusprechen sind zuvorderst die Bäume im Straßenseitenraum der L 191. Einen erheblichen positiven Einfluss auf die Minderung visueller Beeinträchtigungen 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 (*alternativ über die Straße Lünzheide, siehe vorne Abschnitt Raumordnung*) wird durch dieses Verfahren gesichert.

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.

Folgende Abbildung stellt die Situation großräumig dar. Abbildung 12 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.

Abbildung 13: Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes



Auf Basis von Vorabstimmungen mit dem Landkreis Heidekreis, Untere Naturschutzbehörde, im Vorfeld der Entwurfserstellung setzt der Bebauungsplan Nr. 36 nunmehr eine Vielzahl Maßnahmen konkret fest, die zum einen die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes abmildern, zum anderen generell der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt dienen, auch unter Berücksichtigung des Artenschutzes, siehe folgender Absatz.

5.7 Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet

Die hier aufgeführten Regelungen unterscheiden sich in Maßnahmen, die im öffentlichen Raum liegen und durch die Gemeinde Hodenhagen bzw. den Erschließungsträger durchgeführt werden und Pflanzungen auf den Baugrundstücken, die durch den Grundstückseigentümer / Vorhabenträger durchzuführen sind, vgl. dazu im Einzelnen die textlichen Festsetzungen. Dazu kommen Grünfestsetzungen im Bereich dreier Grabenabschnitte, die ebenfalls im öffentlichen Bereich stattfinden (Festsetzung als öffentliche Grünfläche), aber keine kompensatorische Bedeutung haben.

Vorab genannt seien zusammenfassend die wichtigsten Regelungen zur Eingriffsminderung im Geltungsbereich:

- Die Gehölzstrukturen am Krusenhausener Weg werden als zu erhaltend festgesetzt, § 9 (1) Nr. 25b BauGB, soweit dies mit der Plankonzeption zu vereinbaren ist.
- Die fingerartige Waldfläche im südöstlichen Bereich wird als Wald festgesetzt und somit nochmals explizit als zu erhaltend gesichert – unabhängig von den Regelungen des Nds. Waldgesetzes (NWaldLG). Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 18b BauGB.
- Die Gehölzfläche im südwestlichen Bereich unweit des Kreisverkehrsplatzes, die sich im Eigentum des Landes Niedersachsen befindet, wird ebenfalls als zu erhaltend festgesetzt: Öffentliches Grün i.V.m. Regelung nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB.
- Im Norden des Plangebietes wird ein Habitatbaum (Zitterpappel mit Buntspechthöhlen) nach § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Darüber hinaus gibt es insb. folgende Regelungen zur Eingriffsvermeidung:

- Verlegung der im Wegsaum des Krusenhausener Wegs festgestellten Waldameisennester an einen geeigneten Platz in Eingriffsnähe.
- Verlagerung der Amphibien aus den Bächen im Plangebiet an eine geeignete Stelle im Umfeld.
- Überprüfung sämtlicher planbedingt abgängiger Bäume auf die Entwicklung neuer Höhlen kurz vor Fällung / Bauzeitenregelungen
- Um Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insekten und anderen lichtempfindlichen Tierarten zu verringern, sind bei der Straßenbeleuchtung sowie der Außenbeleuchtung an Gebäuden ausschließlich insektenfreundliche Lampen wie z.B. Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST-Lampen) oder LED´s zu verwenden, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Außenbeleuchtung ist nach unten auszurichten, es sei denn betriebliche Erfordernisse (z.B. der Sicherheit) verlangen zwingend und nachweislich eine andere Ausrichtung.
- Die für die Bepflanzung mit Gehölzen festgesetzten Flächen sind soweit möglich vor Beginn der Baumaßnahmen aus dem aus dem Baufeld auszuzäunen und vor einer Befahrung mit Baumaschinen etc. zu schützen. Zum Schutz von Einzelbäumen/Gehölzbeständen direkt angrenzend an das Baufeld sind an entsprechend ausgewiesenen Stellen bzw. in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung (UBB) ortsfeste Schutzzäune gemäß RAS-LP 4 vorzusehen.

Zu den Regelungen an den Gräben im Einzelnen:

- G1: Festsetzung einer Öff. Grünfläche, Zweckbestimmung Graben. Maßnahme nach Gewässerrecht: Umkehr der Fließrichtung des Grabens. Eingriffsneutrale Ausführung - keine kompensatorische Wirksamkeit

- G2: Festsetzung einer Öff. Grünfläche, Zweckbestimmung Graben. Maßnahme nach Gewässerrecht: Neuerstellung eines Grabenabschnitts als Verbindungsstück zwischen G1 und einem vorhandenen, sich nach Süden fortsetzenden Grabenabschnitt. Eingriffsneutrale Ausführung - keine kompensatorische Wirksamkeit
- G3: Festsetzung Öff. Grünfläche, Zweckbestimmung Graben. Erhalt / Sicherung vorhandener Graben. Keine kompensatorische Wirksamkeit.

Zu den Pflanzungen im Baugebiet GE in der Übersicht:

- P1, P2 - Westkante GE 1: Anlage einer Baumreihe innerhalb eines Pflanzstreifens nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Kompensatorische Aufwertung + Wirkung für das Landschaftsbild.
- P3 - Südkante GE 1 / GE 3: Pflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Anpflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens aus standortheimischen Gehölzen, mehrreihig, mehrere Wuchshorizonte inkl. Bäumen – analog o.g. Maßnahme auf Flurstück 29. Kompensatorische Aufwertung + Wirkung für das Landschaftsbild.

Zu den weiteren Maßnahmen in der Übersicht:

- M1 - Flurstück 29: Fortsetzung Pflanzung analog P3.
- M2 Nord - Flurstück 29: Festsetzung einer öff. Grünfläche i.V.m. Pflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Anpflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens aus standortheimischen Gehölzen, mehrreihig, mehrere Wuchshorizonte inkl. Bäumen. Kompensatorische Aufwertung + Wirkung für das Landschaftsbild.
- M2 Süd - Flurstück 29: Festsetzung einer 8 m breiten Pflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB. Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus standortheimischen Gehölzen als Lebensraumaufwertung für den Bluthänfling (CEF-Maßnahme).
- M3 - Flurstück 29: Festsetzung einer öff. Grünfläche i.V.m. Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB: Entwicklung einer extensiven Grünlandfläche, Anlage von Flachwasserzonen, teils besonnt, teils verschattet. Lebensraumaufwertung für Amphibien sowie Fledermäuse. Kompensatorische Aufwertung + Wirkung für das Landschaftsbild.
- M4 - Flurstück 111 in Teilfläche B: Festsetzung einer öff. Grünfläche i.V.m. Heckenpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB; dabei sofern geboten Freihaltung des Grabenrandbereichs zu Pflegezwecken. Kompensatorische Aufwertung + Wirkung für das Landschaftsbild.

Die konkrete Ausgestaltung der internen Maßnahmen und Pflanzungen ist den Maßnahmenblättern des Fachplaners, Gruppe Freiraumplanung, zu entnehmen, siehe Anlagen zum Umweltbericht. Die konkrete Ausgestaltung wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die verbindliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht durch den Fachplaner Gruppe Freiraumplanung.

In der Übersicht stellt sich das Ergebnis wie folgt dar:

Flächenwerte Bestand Geltungsbereich

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche qm (ca.)	Flächenwert
WPS	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	3	1.540	4.618
WZF	Fichtenforst	2	6.109	12.208
BRS/HN	Sonstiges naturnahes Sukzessionsgebüsch/Feldgehölz	3	1.381	4.142
HFM	Strauch-Baumhecke	3	4.510	13.530
HFN	Neu angelegte Feldhecke	2	255	511
FGZ	Sonstiger vegetationsarmer Graben	2	660	1.320
GEF	Sonstiges feuchtes Extensivgrünland	3	25.281	75.844
GA	Grünland-Einsaat	1	31.830	31.830
UFB	Bach- und sonstige Uferstaudenflur	3	6.160	18.479
UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	3	2.115	6.346
AS	Sand-Acker	1	132.332	132.332
OVS	Straße (Asphalt)	0	825	0
OVW	Weg (wassergebundene Decke / Schotter)	1	3.229	3.229
Gesamt			216.222	304.389

Flächenwerte Planung Geltungsbereich BP (hier wurden Anpassungen vorgenommen)

Biotoptyp		Wertfaktor	Fläche qm (ca.)	Flächenwert
WPS	Sonstiger Pionier- und Sukzessionswald	3	1.540	4.618
WZF	Fichtenforst	2	6.109	12.208
HFS	Strauchhecke	3	1.472	4.416
HFM	Strauch-Baumhecke	3	8.504	25.512
HBA/GR	Baumreihe/Scherrasen	2	2.472	4.944
HBA/BE	Baum-Strauch-Reihe	2	1.204	2.408
FG	Graben	2	3.313	6.627
GE/ST	Extensives Grünland/Gewässer	3	10.654	31.963
X, GRZ 0,8	Gewerbeflächen (versiegelt 80%)	0	137.159	0
	Gewerbeflächen (unversiegelt 20%)	1	34.290	34.290
X, Straße	Verkehrsfläche Planstraße A, B (versiegelt)	0	7.451	0
X, GRZ 0,7	Verkehrsfläche Planstraße C (versiegelt 70%)	0	1.438	0
	Verkehrsfläche Planstraße C (unversiegelt 30%)	1	616	616
Gesamt			216.222	127.602

In der Gegenüberstellung Bestand – Planung ergibt sich:

Bestand: 304.389 Flächenwerte

Planung: 127.602 Flächenwerte

Differenz / Kompensationsbedarf: 176.787 Flächenwerte.

Davon werden 4.800 Flächenwerte eingriffsnah über einen Pflanzstreifen, vergleichbar P3 / M1, östlich des Plangebietes, Gemarkung Krelingen, Flur 15, Flurstück 24/2, Fläche ca. 2.400 m² erbracht. Diese Maßnahme außerhalb des Gemeindegebietes Hodenhagen wird vertraglich bis zum Satzungsbeschluss gesichert. Vgl. zur Verortung auch Ansiedlungsplan, Anlage 1 zur Begründung.

Ebenfalls eingriffsnah werden die Lebensraumansprüche für ein Rebhuhnrevier hergestellt. Hierzu dient der östliche, ca. 11.000 m² große Teil des Flurstücks 48 (insgesamt ca. 2,1 ha), Flur 14, ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Bilanziell anrechenbare Flächenwerte können daraus nicht mehr akquiriert werden, da diese schon anderweitig vergeben sind.

Weitere vom Gutachter Abia geforderte Kompensationsmaßnahmen zu Gunsten einzelner Arten können vor Ort bzw. standortnah innerhalb der vorhandenen und geplanten Grünstrukturen untergebracht werden – siehe konkrete Ausarbeitung Gruppe Freiraumplanung.

- *Amphibien: Schaffung von Wasserflächen etc, Flurstück 29;*
- *Reptilien: Aufwertung des Waldrandes, Flurstück 29;*
- *Bluthänfling: Schaffung geeigneter Gehölzstrukturen auf Flurstück 29;*
- *Star: Schaffung von umfangreichen Gehölzen / Heckenstrukturen am Eingriffsort oder der Umgebung; Nistkästen;*
- *Fledermäuse: Lineare Ersatzpflanzungen als Leitstrukturen innerhalb und außerhalb (Gemarkung Krelingen) des Plangebietes, Schaffung von Habitatstrukturen auf Flurstück 29, Nistkästen.*

Es verbleibt das Erfordernis weiterer externer Kompensationsmaßnahmen, die über die Naturschutzstiftung Heidekreis im weiteren Umfeld des Plangebietes bzw. im Landkreis bereit gestellt werden. Diese müssen umfassen / abdecken:

- *176.787 – 4.800 = 171.987 Wertpunkte gemäß Modell des Nds. Städtetages,*
- *dabei Lebensraumansprüche für drei Feldlerchenreviere.*

5.9 Weitere externe Kompensationsflächen

Ergänzend zu den unter 5.8 beschriebenen Maßnahmen sind folgende weitere Maßnahmen, weiter entfernt vom Plangebiet, vorgesehen:

Entwicklung von mesophilem Grünland auf aktuell intensiv genutzten Grünlandflächen in Hötzingen (Flur 5, Flst. 8/9), Alvern (Flur 5, Flst. 79/12) und Walsrode (Flur 16, Flst. 36/5).

→ Ausgleichsmaßnahme für insb. 3 BP Feldlerche und weitere Offenlandbrüter, Generierung o.g. verbleibender Biotopwerte Kompensation.

Die detaillierte Ausgestaltung der externen Maßnahmen ist den Maßnahmenblättern und -plänen des Fachplaners, Gruppe Freiraumplanung, zu entnehmen, siehe Anlagen zum Umweltbericht. Die Maßnahmen wurden in die textlichen Festsetzungen übernommen.

6 Flächenangaben / Städtebauliche Werte

Verkehrsfläche, öffentlich (Planstraßen A, B, C)	9.500	4,4 %
GE 1	147.270	68,1 %
Anteil Pflanzstreifen P1 in GE1	2.470	
Anteil Pflanzstreifen P2 in GE1	4.310	
GE 2	25.590	11,8 %
GE 3	4.950	2,3 %
Anteil Pflanzstreifen P2 in GE3	630	2,8 %
Grünflächen, öffentlich	22.800	10,5 %
M1	780	
M2	3.450	
M3	12.130	
M4	1.200	
Gräben G1, G2, G3	2.540	
Gehölzerhalt wegebegleitend	1.170	
Gehölzerhalt Südwestecke	1.540	
Summe Plangebiet, rd.	216.220	100 %

Alle Angaben in m².

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.

7 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.

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
NN (zur Endfassung)

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.

Teil D:

Umweltbericht

Siehe gesonderte Ausarbeitung Gruppe Freiraumplanung Langenhagen.

H&P, Laatzen, Juli 2019