



Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40
„Gewerbegebiet Nord – Am alten
Krusenhausener Weg“
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36
„1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“
mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

URSCHRIFT

Stand: 02.12.2022
Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:

 **H&P Ingenieure**
Laatzen / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Planungsziele.....	3
1.1 Gesetze und Verordnungen.....	3
2. Planungsinhalte.....	4
2.1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3 Sonstige Festsetzungen / Regelungen	6
3. Das Plangebiet.....	6
3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung	6
3.2 Änderung anderer Pläne / Flächennutzungsplan	6
3.3 Belange benachbarter Gemeinden	7
4. Vorhaben- und Erschließungsplan.....	7
4.1 Vorhabenträger	7
4.2 Vorhabenbeschreibung	7
5. Raumordnerische und sonstige Auswirkungen	8
6. Örtliche Bauvorschriften	10
7. Oberflächenentwässerung.....	11
8. Umweltbericht.....	12
8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen / Inhalte B-Plan.....	12
8.2 Übergeordnete Umweltziele / Auswirkungen auf Schutzgüter / Artenschutz	12
8.3 Basisszenario / Alternativen	12
8.4 Eingriffsminderung und Kompensation	13
8.5 Allg. verständliche Zusammenfassung	14
9. Beschluss der Begründung.....	14

1. Einleitung / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 36, 1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit 2 Teilflächen ist am 17.10.2019 in Kraft getreten. Mit der Planung wollte die Gemeinde Hodenhagen auch raumordnerischen Zielsetzungen Rechnung tragen, nämlich der Bereitstellung von logistikkaffinen Flächen an autobahnnahen Standorten. Es lagen konkrete Anfragen vor, die mittlerweile umgesetzt wurden.

Für eine der noch verfügbaren Flächen liegt der Gemeinde Hodenhagen nunmehr die Anfrage für einen Online-Angelshop mit Vor-Ort-Verkauf vor. Da der Bebauungsplan Nr. 36 Einzelhandel – abgesehen von sog. Annex-Handel – ausschließt, bedarf es für das betroffene Grundstück einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Mit dem Landkreis Heidekreis wurde eine Übereinstimmung erzielt, für das Grundstück einen Vorhabenbezug nach § 12 BauGB herzustellen, um das geplante Vorhaben rechtssicher reglementieren zu können, sprich keine x-beliebigen Sortimente an diesem peripheren Standort zuzulassen.

1.1 Gesetze und Verordnungen

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

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hodenhagen hat am 13.06.2022 den Aufstellungsbeschluss, § 2 Abs. 1 BauGB, gefasst.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Gemeinde Hodenhagen von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

Redaktioneller Hinweis: Die Planzeichnung ist zur besseren räumlichen und inhaltlichen Einordnung und Nachvollziehbarkeit „eingebettet“ in die umgebenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 36.

2. Planungsinhalte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung berührt insofern lediglich die Art der zulässigen baulichen Nutzung, indem der Zulässigkeitskatalog des B-Plans Nr. 36 wie folgt angepasst wird:

Festsetzung gemäß B-Plan Nr. 36:

§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE) wird gegliedert in die Teilbaugebiete GE 1 bis GE 3. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

1.1 Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art inkl. Betrieben der Logistikbranche, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu einem Produktions- oder sonstigen Gewerbebetrieb stehen und dem jeweiligen Betrieb wie folgt untergeordnet ist: Die VKF nimmt nicht mehr als 10% der Geschossfläche des Betriebs ein und ist nicht mehr als 150 m² groß.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o.ä.) sowie Beherbergungsbetriebe nicht zulässig.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung nicht zulässig.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

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

1.3 Unzulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Festsetzung gemäß vorliegendem vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 40:

§ 1 Zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, GE, § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE) dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben, konkret:

1.1 Allgemein zulässig ist:

- Ein Gewerbebetrieb für Online-Handel mit Angelbedarf und Zubehör sowie angelaffinen Randsortimenten,
- ein dem vorgenannten Betrieb zugeordneter Verkaufsraum mit max. 799 m² Verkaufsfläche,
- Nebenflächen, bauliche Nebenanlagen, Stellplätze und weitere zum Betrieb erforderlich Anlagen und Einrichtungen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind:

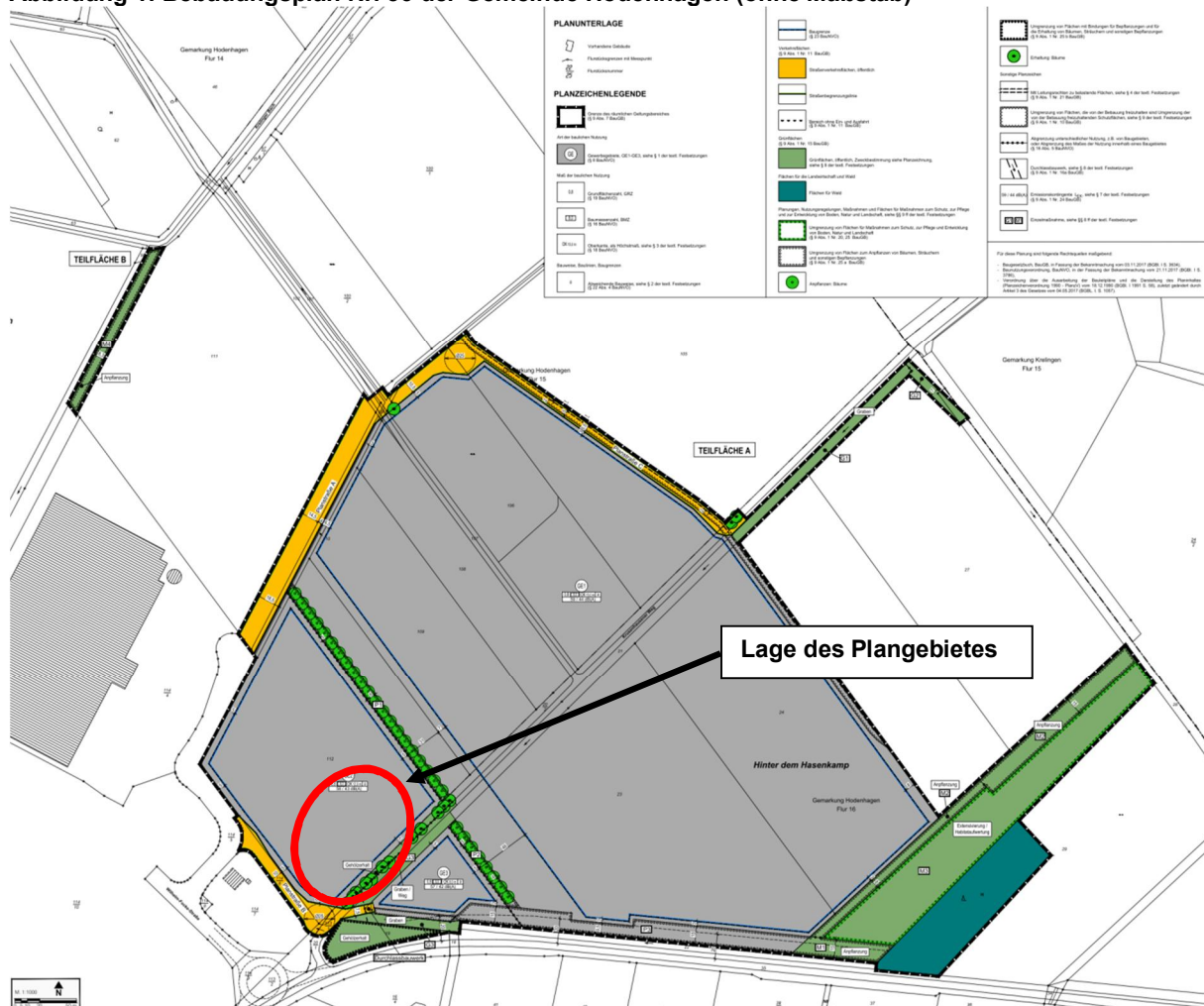
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind,

1.3 Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.

Mit dieser einschränkenden Konkretisierung wird die Planung dem Vorhabenbezug hinreichend gerecht. Etwaige Auswirkungen der Planung können damit eingeschränkt werden, siehe dazu im Einzelnen Abschnitt 5.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Hodenhagen (ohne Maßstab)



2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung werden gemäß der Festsetzungen des Ausgangsplans Nr. 36 übernommen – wobei das aktuell geplante Vorhaben dahinter jeweils deutlich zurückbleibt, vgl. Vorhabenbeschreibung. Dennoch sieht

die Gemeinde keinen Anlass, die diesbezüglichen Festsetzungen zu reduzieren, weil sie möglichen künftigen Nutzungsintensivierungen gegenüber vorbereitet bleiben möchte.

2.3 Sonstige Festsetzungen / Regelungen

Die darüber hinaus für den Bebauungsplan Nr. 36 vorliegenden Fachplanungen (Anlage 3 bis 5 zur Begründung BP 36):

- Anlage 3: Verkehrsgutachten, Büro Zacharias, Hannover, März 2014
- Anlage 4: Lärmgutachten, TA-D 2019-01-03-D, Düsseldorf, vom 18.07.2019
- Anlage 5: Bodengutachten für eine Teilfläche des Plangebietes, bgm, Seevetal, 15.03.2019

behalten ihre Relevanz, bedürfen jedoch im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens keiner besonderen Beachtung mehr, da die sich daraus ergebenden Auswirkungen bereits im BP 36 abgearbeitet wurden. Hierauf wird im Zuge des hier vorliegenden Verfahrens daher nicht mehr weiter eingegangen.

Die zeichnerischen Festsetzung und die weiteren textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und allgemeinen Hinweise gelten für das hier in Rede stehenden Plangebiet unverändert analog B-Plan Nr. 36 weiter, soweit dieses davon betroffen ist.

3. Das Plangebiet

3.1 Beschreibung und Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Der Geltungsbereich ist ca. 10.000 m² groß und befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs von B-Plan Nr. 36, siehe vorne Abbildung 1.

Der Geltungsbereich umfasst die südliche Teilfläche des Flurstücks 112/3, Flur 15, Gemarkung Hodenhagen.

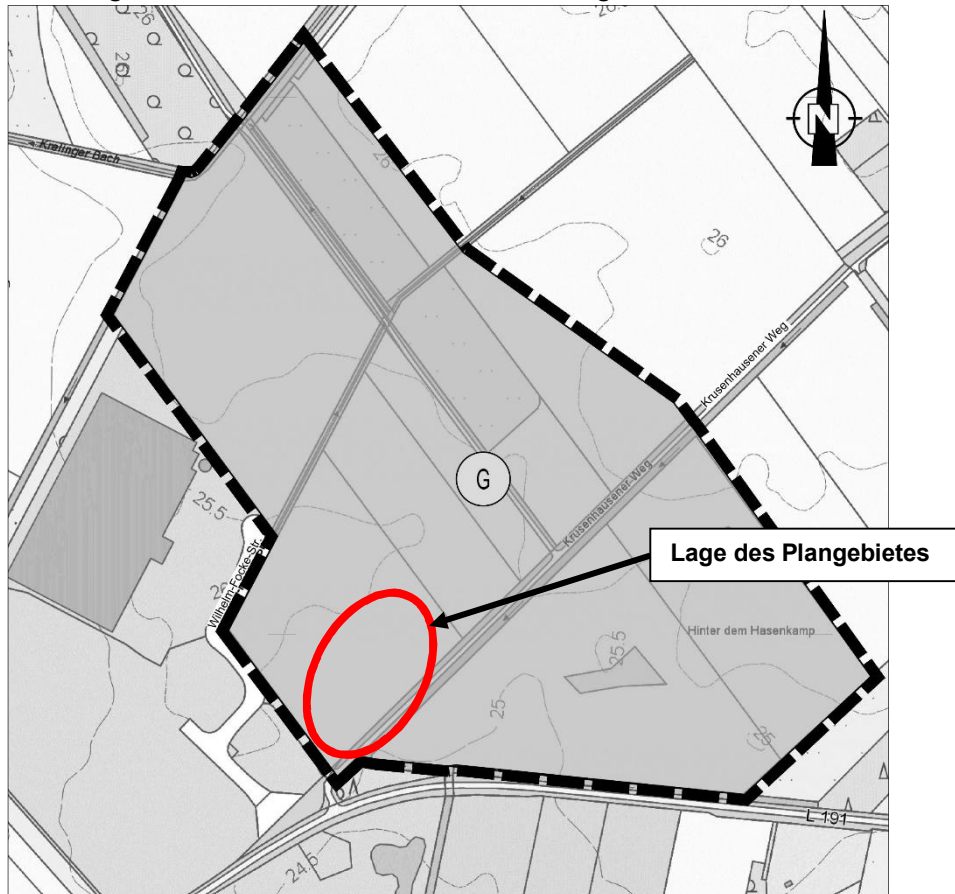
Die exakte Geltungsbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis: Südöstlich des Plangebietes liegt ein Lager für pyrotechnische Artikel sowie explosionsgefährliche Stoffe und Gegenstände. 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. Mit dem hier vorliegenden Abstand von ca. 1.400 m ist diesem Anspruch Genüge getan.

3.2 Änderung anderer Pläne / Flächennutzungsplan

Eine Änderung anderer Pläne ist nicht erforderlich.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als gewerbliche Baufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist daraus entwickelt, § 8 Abs. 2 BauGB.

Abbildung 2: Ausschnitt wirksamer F-Plan der Samtgemeinde Ahlden, hier 19. Änderung (ohne Maßstab)

3.3 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren unter Bezug auf die Ausführungen in Abschnitt 5 und vorbehaltlich der nachbarkommunalen Abstimmung nicht berührt, § 2 Abs. 2 BauGB.

4. Vorhaben- und Erschließungsplan

4.1 Vorhabenträger

Alexander Ravens
Hudemühlenburg 12
29693 Hodenhagen
(www.tackle-master.de).

4.2 Vorhabenbeschreibung

Nutzung:

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der südliche Teil des Flurstücks 112/3 mit einer Flächengröße von 10.000 m². Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Gewerbehalle, die Verkaufsflächen für Angelbedarf inkl. entsprechenden Randsortimenten an den Endverbraucher enthält sowie Arbeitsbereiche für den Onlineversand des genannten Sortiments. Anderweitige Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorgesehen. Ergänzend dazu sind der Hauptnutzung zugeordnete Flächen für Lager und Verwaltung vorgesehen.

Die geplante Halle wird in zwei Bauabschnitten realisiert. Der erste Abschnitt umfasst max. 600 m² Verkaufsfläche zzgl. dazugehöriger Nebenflächen, siehe oben, so dass sich eine Grundfläche von ca. 800 m² ergeben wird. Der zweite Abschnitt wird kleiner ausfallen. Die im zweiten Abschnitt noch dazu kommende Verkaufsfläche wird in der Summe mit dem ersten Abschnitt unter 800 m² liegen. Der erste Abschnitt soll zeitnah innerhalb der kommenden 5 Jahre umgesetzt werden, der 2. Abschnitt bei Bedarf innerhalb der kommenden 10 bis 12 Jahre. Sollte bis dahin keine Realisierung erfolgt sein, wird über eine Anpassung der Frist verhandelt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück angeordnet.

Verkehrliche Erschließung:

Das Vorhaben wird über den von der Wilhelm-Focke-Straße östlich der Tankstelle abgehenden Abzweig erschlossen. Die Wilhelm-Focke-Straße ist über einen Kreisverkehrsplatz an die Landesstraße, L 191, angebunden. Die Abwicklung der Kundenverkehre (Pkw) ist damit auf „kurzem Wege“ von der L 191 gewährleistet, ohne dass die daran anschließenden hinterliegenden Straßenabschnitte, die vornehmlich dem Lkw-Verkehr dienen, berührt werden.

Die sonstige Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls innerhalb der angesprochenen Verkehrsflächen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt örtlich über Flächenversickerung.

Gestaltungskonzept:

Die Höhe der Halle wird bei ca. 6,50 m liegen. Das Gebäude ist eingeschossig und wird der Gebäudeklasse 3 zuzuordnen sein. Es handelt sich um keinen Sonderbau.

Die Halle wird entweder als Stahlhalle erstellt (Stahlständerkonstruktion, nichttragende Innenwände in einer Trockenbauweise bzw. KS-Mauerwerk) oder mittels Betonstützen und Leimbindern. Die Fassade wird mit gedämmter Alu-Sandwichplattenverkleidung oder als hinterlüftetes Verblendmauerwerk mit Ziegeln ausgeführt.

Das Dach ist als Flachdach geplant mit maximal 12 Grad Neigung.

Die Farbgestaltung wird zurückhaltende Farben umfassen, mit farblichen Akzentuierungen gemäß der Corporate Identity des Betriebs. Werbung am Gebäude wird sich auf die der Erschließungsstraße zugewandten Westseite des Gebäudes konzentrieren. Im westlichen Grundstücksbereich sind Fahnen- / Flaggenmasten vorgesehen.

Die Erfüllung der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden, GEG) wird durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt. Die Solarpflicht gemäß § 32a NBauO wird berücksichtigt. Dabei sind feste Module zu verwenden (PV-Folien o.ä. sind unzulässig).

5. Raumordnerische und sonstige Auswirkungen

Die raumordnerischen Auswirkungen können angesichts der hier gegenüber dem Ausgangsplan Nr. 36 vorliegenden Planänderungen (Anpassung der Art der baulichen Nutzung) auf die Betrachtung der Belange des Einzelhandels beschränkt werden.

Die Belange des Einzelhandels sind auf zwei Ebenen zu betrachten, die ineinander greifen: Zum einen die Ebene der Raumordnung und Landesplanung und zum anderen die Ebene der Bauleitplanung. Dabei ist zwischen Einzelhandel und großflächigem Einzelhandel bzw. sog. Einzelhandelsgroßprojekten zu differenzieren.

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

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

Der Entwurf des RROP 2015 greift diese Zielvorgaben auf.

Großflächiger Einzelhandel ist im vorliegenden Verfahren ausgeschlossen. Auch kann mangels entsprechender Nutzungszulässigkeiten im B-Plan Nr. 36 keine Agglomeration kleinerer Einzelhandelsflächen entstehen, die dann zu einer Großflächigkeit führt. Die vorgenannten Gebote / Verbote der Raumordnung sind daher hier nicht maßgeblich und bedürfen keiner weiteren Betrachtung.

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 großflächig¹ ist. Diese Vorgabe macht sich der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan zu nutze.

Dennoch bestehen auch für Einzelhandelsbetriebe < 800 m² VKF Restriktionen, z.B. in § 1 (6) Nr. 8a BauGB: Zu berücksichtigen sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Die gleiche Stoßrichtung findet sich in den Zielen des RROP 2000 zu den zentralen Funktionen: Die Grund- (und Mittel-)Zentren 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 (von dem

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

sich z.B. ein aus dem Tourismus / Fremdenverkehr abgeleiteter Bedarf nochmals unterscheiden könnte).

Um den o.g. Rahmenbedingungen zu entsprechen, trifft der Bebauungsplan in seiner Vorentwurfsfassung hinsichtlich der Nutzungszulässigkeiten von Einzelhandel folgende sehr konkrete, sortimentsbezogene Regelung: Ausschließlich zulässig ist ein Betrieb für Angelbedarf als Onlinehandel, dem ein max. 799 m² großer Verkaufsraum zugeordnet sein darf.

Mit dieser Regelung möchte die Gemeinde die Möglichkeit eröffnen, an einem hervorgehobenen, verkehrlich gut erreichbaren Standort für einen örtlichen Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Hierfür liegt eine konkrete Anfrage vor.

Das Angebot ist nicht zentrenrelevant.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten unter Bezugnahme auf das Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP) üblicherweise:

- Genuss- und Lebensmittel, Getränke,
- Drogerieartikel, Kosmetika und Haushaltswaren,
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinderartikel, Spielwaren,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Sportartikel,
- Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren, Foto/Film, Optik,
- Uhren, Schmuck, Musikinstrumente,
- Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Teppiche (ohne Teppichböden), Blumen, Campingartikel, Fahrräder und Fahrradzubehör,
- Tiernahrung und Zoobedarf.
- Lampen / Leuchten.

Auch etwaige untergeordnete Randsortimente betrachtet die Gemeinde nicht als zentrenrelevant, da sie der Hauptnutzung Angeln entsprechen müssen, d.h. zumindest indirekt dienen müssen, vgl. Festsetzungsformulierung.

Insofern erkennt die Gemeinde weder Auswirkungen auf ihre eigenen Versorgungsstrukturen noch auf etwaige Strukturen benachbarter Gemeinden, z.B. des Mittelzentrums Walsrode. Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind nicht erkennbar, zumal der Vorhabenstandort bzw. die geplante Ansiedlung weder verkehrliche noch lärmtechnische noch sonstige erhebliche Auswirkungen erkennen lässt.

6. Örtliche Bauvorschriften

Der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 36 äußerte sich in seiner Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften wie folgt:

„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“.

Diese Begründungen gelten auch für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 40. Ergänzungen dazu bedarf es nicht, zumal a) das geplante Vorhaben deutlich hinter den Umgebungswirkungen der angrenzenden Großlogistikhallen zurückbleibt und b) das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans (Durchführungsvertrag) weitere Möglichkeiten für eine Konkretisierung gestalterischer Vorgaben bietet, sofern dies für nötig erachtet wird.

7. Oberflächenentwässerung

Der Landkreis Heidekreis hat im Zuge der frühzeitigen Beteiligung auf folgende Rahmenbedingungen hingewiesen:

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den befestigten Betriebsflächen der Gewerbegrundstücke anfallende Niederschlagswasser darf nur über die belebte Bodenzone flächenhaft bzw. über Mulden / Becken zur Versickerung gebracht werden.

Die Mulden/Becken sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/Kf < 10^3 m/s,) anzudecken. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden.

Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlagen ist das DWA-Arbeitsblatt A 138, Stand 2005. Für die Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens sind die für das Planungsgebiet ermittelten Regenspenden (Regenhäufigkeit $n \leq 0,2$) des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA Atlas) heranzuziehen.

Eventuell geplante Notüberläufe aus den Mulden in ein Rigolensystem sind höhenmäßig so anzuordnen, dass ein Abfluss aus den Mulden erst nach Überschreiten des gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 ermittelten Speichervolumens erfolgt.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung ist die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^4 und 10^6 m/s) ist. Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig. Der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlagen muss i.M. 1,00 m betragen.

Die Planungen zur Oberflächenentwässerung sind mit dem Landkreis Heidekreis vor Maßnahmenbeginn abzustimmen.

8. Umweltbericht

Da sich planbedingt lediglich die Art der baulichen Nutzung ändert und alle weiteren Rahmenbedingungen beibehalten werden, ist erkennbar, dass es gegenüber dem Ausgangsplan Nr. 36 keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft gibt, die nicht bereits im dortigen Umweltbericht abgearbeitet und berücksichtigt wurde. Daher erfolgt im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens lediglich eine Kurzfassung des Umweltberichts.

8.1 Einleitung / Rahmenbedingungen / Inhalte B-Plan

Für eine der noch verfügbaren Flächen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 36 liegt der Gemeinde Hodenhagen die Anfrage für einen Online-Angelshop mit Vor-Ort-Verkauf vor. Da der Bebauungsplan Nr. 36 Einzelhandel – abgesehen von sog. Annex-Handel – ausschließt, bedarf es für das betroffene Grundstück einer Anpassung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, um das geplante Vorhaben realisieren zu können. Mit dem Landkreis Heidekreis wurde eine Übereinstimmung erzielt, für das Grundstück einen Vorhabenbezug nach § 12 BauGB herzustellen, um das geplante Vorhaben rechtssicher reglementieren zu können, sprich keine x-beliebigen Sortimente an diesem peripheren Standort zuzulassen.

Die Art der baulichen Nutzung wird daher angepasst: Ausschließlich zulässig ist ein Gewerbebetrieb für Online-Handel mit Angelbedarf und Zubehör sowie angelaffinen Randsortimenten inkl. erforderlicher Nebennutzungen.

Alle weiteren, das Plangebiet betreffenden Regelungen des Ausgangsplans Nr. 36 gelten unverändert weiter.

8.2 Übergeordnete Umweltziele / Auswirkungen auf Schutzgüter / Artenschutz

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. In der Begründung zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat die Gemeinde Hodenhagen diese Festlegung vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der dort aufgeführten Rahmenbedingungen stellt die Gemeinde Hodenhagen fest, dass die Planung im Abgleich zu den Festsetzungen des B-Plans Nr. 36:

- Keine Auswirkungen auf etwaige (Groß-)Schutzgebiete hat,
- keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hat, insb. im Abgleich zum Ursprungsplan,
- keine Auswirkungen in Bezug auf den Belang Artenschutz hat,
- keine Auswirkungen in Bezug auf den Belang Landschaftsbild hat,
- darüber hinaus im Abgleich mit dem Eingriff des Ursprungsplans und dessen bereits durchgeführte externe Kompensationsmaßnahmen als eingriffsneutral anzusehen ist.

8.3 Basisszenario / Alternativen

Bei Verzicht auf die vorliegende Planaufstellung bliebe der Bebauungsplan Nr. 36 wirksam, dessen Festsetzungen eine gewerbliche Nutzung – ohne die hier vorgenommene Reglementierung – zuließen. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft blieben

unverändert. Tendenziell ließe der Ausgangsbebauungsplan sogar Nutzungen mit einem erwartbar höherem Störgrad zu.

Die Frage möglicher Alternativen stellt sich nicht, da der Vorhabenträger explizit das vorliegende Plangrundstück angefragt hat und keine vergleichbar geeigneten Flächen im Plangebiet oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden sind.

8.4 Eingriffsminderung und Kompensation

Der überplante Bebauungsplan Nr. 36 enthielt umfangreiche Regelungen zur Eingriffsminderung. Diese werden hier übernommen, soweit das Plangebiet betroffen ist. Für die Maßnahmen zum Schutz der Waldameisen und Amphibien gilt dies nicht.

Dazu wurden im B-Plan Nr. 36 differenzierte Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen (P1 bis P3) und Kompensationsmaßnahmen (M1 bis M4) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB festgesetzt. Diese betrafen sämtlich Flächen außerhalb des hier überplanten Grundstücks. Diese Festsetzungen werden daher hier nicht übernommen.

Unbenommen dessen gilt, dass die festgesetzten Maßnahmen inkl. der externen Maßnahmen gemäß § 12 der TF des B-Plans Nr. 36 durchgeführt wurden und daher in vollem Umfang kompensationswirksam sind – auch in Bezug auf die hier vorliegende Planung. Da das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleibt, trägt das Kompensationskonzept des B-Plans Nr. 36 weiterhin.

Es bedarf dennoch einer zumindest Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Plan Nr. 41:

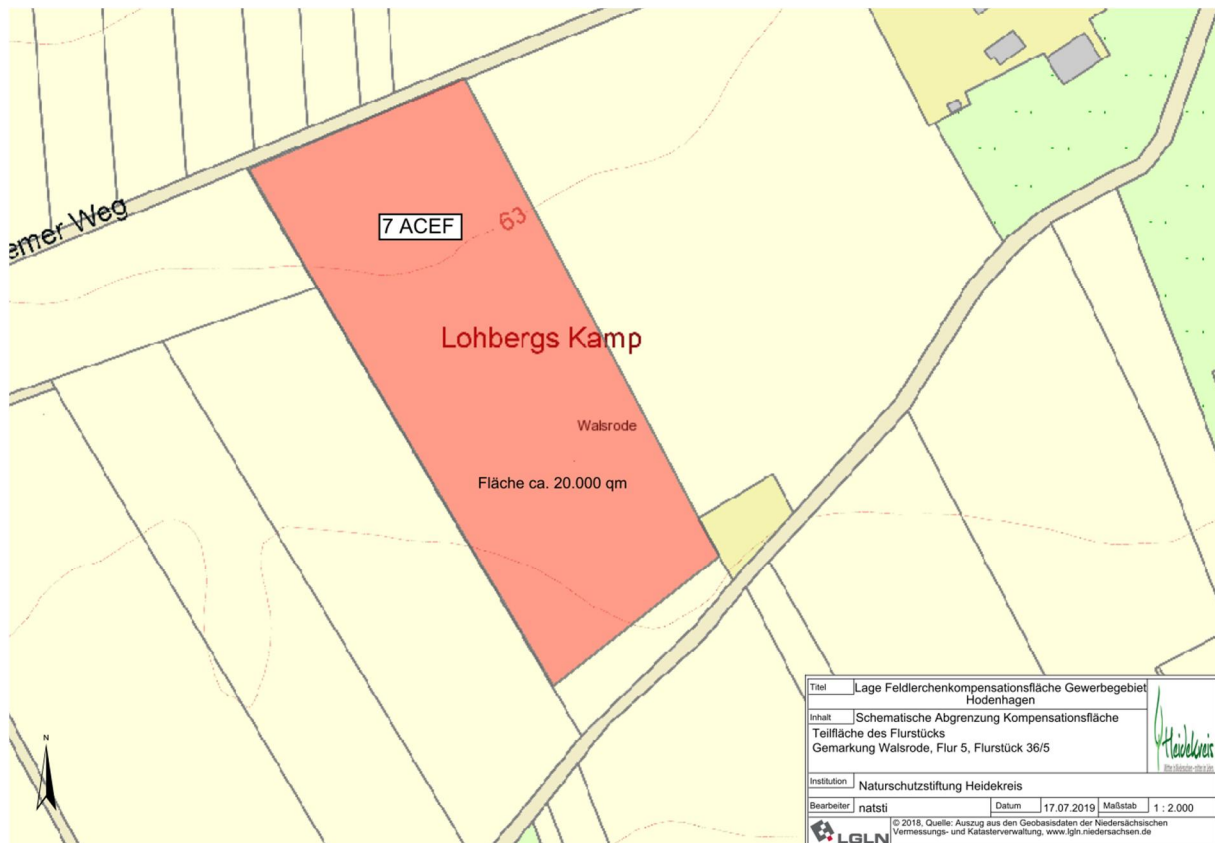
Ausgangswertigkeit gemäß Biotoptypenerfassung Gruppe Freiraumplanung im Umweltbericht B-Plan Nr. 36:
10.000 m² GA, Wertfaktor 1 => 10.000 Wertpunkte

Planung:
8.000 m² Versiegelung, X, Wertfaktor 0
2.000 m² Restfläche (unversiegelt, TF o.ä.), Wertfaktor 1 => 2.000 Wertpunkte.

Für das vorliegende Verfahren ergibt sich somit ein Defizit von 8.000 Wertpunkten gemäß Eingriffsmodell des Nds. Städtetages.

Für das hier vorliegende Verfahren wird eine Zuordnungsfestsetzung vorgenommen, um deutlich zu machen, dass die Maßnahmen (anteilig) auch für den hier vorliegenden vorhabenbezogenen B-Plan greifen. Konkret wird dabei auf eine Fläche aus dem Pool der Naturschutzstiftung Heidekreis zurückgegriffen, die in Walsrode liegt: Gemarkung Walsrode, Flur 16, Flurstück 36/5 (z.T.) mit 4.000 m², siehe folgende Abbildung.

D.h., dass ca. 1/5 der genannten Fläche dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 als externe Kompensationsfläche zugeordnet werden. Die Eignung der Restfläche von 16.000 m² als Aufwertungsfläche für 1 Brutpaar Feldlerche (zusätzliche artenschutzrechtliche Anforderung gemäß B-Plan Nr. 36) bleibt davon unberührt.



8.5 Allg. verständliche Zusammenfassung

Mit dem hier vorliegendem Bebauungsplan wird lediglich eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung für eine untergeordnete Teilfläche des B-Plans Nr. 36, der soweit aufgehoben wird, vorgenommen. Etwaige, über die bereits im B-Plan Nr. 36 hinausgehenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft gibt es nicht.

Tieferegehende Untersuchungen (Fachgutachten, Bestandsermittlungen) hält die Gemeinde daher für entbehrlich.

Die festgesetzten Maßnahmen inkl. der externen Maßnahmen gemäß § 12 der TF des B-Plans Nr. 36 wurden durchgeführt und sind daher in vollem Umfang kompensationswirksam – auch in Bezug auf die hier vorliegende Planung. Neuerlicher diesbezüglicher Maßnahmen bedarf es nicht, ebenso keiner erneuten Festsetzung, da die Maßnahmen bereits vollzogen wurden.

9. Beschluss der Begründung

Abwägung

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Der Landkreis Heidekreis bat um Konkretisierungen von Regelungen des VEP. Dem kommt die Gemeinde nicht nach: In Hinblick auf die Bauhöhe gelten die Festsetzungen des B-Plans, die gegenüber dem Ausgangsplan unverändert sind. Insofern hat die Angabe „ca. 6,50 m“ im VEP (Vorhabenbeschreibung) nur eine untergeordnete Relevanz und dient nur der Veranschaulichung. Ähnliches gilt für die Farbvorgabe: Die Örtlichen Bauvorschriften enthalten keine Regelungen zu Farben bzw. Fassaden. Insofern dient die Formulierung „zurückhaltende Farben“ nur dazu, „Auswüchse“ (Leuchtfarben, grelle Farbtöne) zu

verhindern. Insofern sieht die Gemeinde hier keinen Anlass für Anpassungen, zumal sich aus der Lage des Plangebietes auch keine strengeren Vorgaben begründen lassen.

Dem Hinweis des Landkreises nach konkreter Zuordnung der ext. Kompensationsmaßnahme folgt die Planung: Die Begründung wurde dazu ergänzt, ebenso eine entspr. textliche Festsetzung. Die bisherige nachr. Übernahme konnte im Gegenzug gestrichen werden. Inhaltliche Auswirkungen, die eine erneute Auslegung nach sich zögen, ergeben sich daraus nicht.

Die sonstigen Behörden und Träger öff. Belange haben im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diverse Hinweise gegeben, die jedoch keinen unmittelbaren Bezug zur Planung hatten. Hervorzuheben sind die Hinweise der Polizei und des ADFC zur Sicherheit von Radfahrern. Die Gemeinde Hodenhagen nimmt dies ausdrücklich zur Kenntnis. Die sichere Anbindung des Gewerbegebietes Nord auch für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde, das planerisch weiter verfolgt wird.

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Hodenhagen in seiner heutigen Sitzung beschlossen.

Hodenhagen, den

L. S.

Der Gemeindedirektor

Zusammenstellung im Auftrag der Gemeinde Hodenhagen
H&P, Laatzen, Dez. 2022