Gemeinde Hodenhagen

Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 41
„2. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“
mit Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 36
„1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“

mit örtlicher Bauvorschrift

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Frühz. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 14.11.2022

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 7

3 Übergeordnete Planungsvorgaben **9**

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9

3.2 Bestehende Bebauungspläne / Teilaufhebung 10

3.3 Raumordnerische Vorgaben 10

3.4 Belange der örtlichen Landwirtschaft 16

3.5 Planungserfordernis / Bedarf 16

3.6 Belang Einzelhandel 17

3.7 Belange benachbarter Gemeinden 17

3.8 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen 17

4 Begleitende Untersuchungen **20**

4.1 Verkehrsgutachten 20

4.2 Immissionen / Schallschutz 21

4.3 Bodengutachten 22

5 Umfang und Erfordernis der Festsetzungen **22**

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 22

5.1.1 Art der baulichen Nutzung 22

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 23

5.2 Örtliche Bauvorschriften 23

5.3 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung 24

5.4 Wasserwirtschaft 25

5.5 Schutzgebiete / Artenschutz 26

5.6 Landschaftsbild 27

5.7 Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet 27

5.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung 28

5.9 Externe Kompensationsflächen 29

6 Flächenangaben / Städtebauliche Werte **30**

Teil B: **31**

7 UVP-Pflicht **31**

Teil C: **31**
Umweltbericht **31**

Teil D: **31**
Abwägung und Beschlussfassung **31**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: B-Plan Nr. 36 7
Abbildung 2: Übersicht Plangebiet mit überschlägiger Abgrenzung 8
Abbildung 3: 22. Änderung des FNPs (unmaßstäblich) – Fassung Vorentwurf 9
Abbildung 4: B-Plan Nr. 36 – östlicher Randbereich (unmaßstäblich) 10
Abbildung 5: Verlegung Jacobusweg 14
Abbildung 6: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit 15
Abbildung 7: Ergebniskarte Luftbildauswertung (Quelle: LGLN) 18
Abbildung 8: Richtfunktrassenverläufe 19
Abbildung 9: Übersichtsplan Achtungsabstand (Lager für pyrotechn. Artikel) 20

Anlagen

Anlage 1: Ansiedlungsplan, Stand September 2022
Anlage 2: Konzept Erweiterungsplanung, NLG, 02.03.2017
Anlage 3a: Verkehrsgutachten, Büro Zacharias, Hannover, März 2014
Anlage 3b: Ergänzungsberechnung, Büro Zacharias, Hannover, Sept. 2021
Anlage 4: Lärmgutachten, TA-D, Düsseldorf – zum Entwurf
Anlage 5a,b,c: Faunistische Untersuchung, Abia, Neustadt, Juli 2022
Anlage 6: Baugrunduntersuchung, Böker und Partner, Hannover, 25.01.2022

Anhang

Grünordnerischer Fachbeitrag zum Vorentwurf, Gruppe Freiraumplanung (Zusammenstellung der vorliegenden Erkenntnisse und Planungskonzepte), 01.11.2022

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), 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 3 des Gesetzes vom 10.11.2021 (Nds. GVBl. S. 739).

2 Einleitung

Am 05.01.2016 erlangt der Bebauungsplan Nr. 32 „Krusenhausener Weg“ Rechtskraft. Am 17.10.2019 erlangte dessen östliche Erweiterung, Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ Rechtskraft. In der Summe umfassen beide Bebauungspläne etwa 28 ha gewerbliches Nettobauland. Diese sind zu ganz überwiegenden Teilen mittlerweile bebaut bzw. befinden sich in Bebauung. Dabei siedelten sich vornehmlich großmaßstäbliche Logistikhallen an, was auch den seinerzeitigen planerischen Zielsetzungen – auch im Abgleich mit den raumordnerischen Funktionszuweisungen – entsprach. Ergänzt wurden und werden diese Vorhaben durch örtlich-regionale mittelständische Ansiedlungen.

Nunmehr ist ein Gewerbebetrieb aus dem produzierenden Sektor an die Gemeinde herangetreten (Planungsanlass) und hat Interesse an der Nutzung der sich östlich / nordöstlich an Bebauungsplan Nr. 36 anschließenden Flächen, bis an die Gemarkungsgrenze Walsrode heranreichend, geäußert. Die Planung umfasst Produktionshallen erheblichen Ausmaßes, die insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Längenausdehnung (ca. 400 m) an keiner anderen Stelle, weder innerhalb des Gewerbegebietes Nord noch anderer Gewerbeflächen in Hodenhagen) angesiedelt werden können, zumal die verkehrsgünstige Lage am Autobahndreieck Walsrode ein maßgeblicher Standortfaktor ist.

Mit der Ansiedlung einher geht eine erhebliche Anzahl an Arbeitsplätzen – anders als in den ansässigen Logistikbetrieben. Nicht zuletzt deswegen, aber auch generell mit Blick auf die Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft, möchte die Gemeinde Hodenhagen die Ansiedlung unterstützen und stellt daher den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 „2. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ auf.

Die Gemeinde Hodenhagen hat daher am ……. den Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden B-Plan gefasst. Parallel dazu erfolgt die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde mittels des Verfahrens der 22. Änderung, deren Vorentwurf bereits die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchlaufen hat. Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf soll auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der erste Planungsschritt nachvollzogen werden.

Die Planung berücksichtigt einen vorliegenden Ansiedlungsentwurf des planveranlassenden Interessenten, siehe Anlage 1, und basiert damit auf dem Konzept Erweiterungsplanung, siehe Anlage 2, dass die NLG im Auftrag der Gemeinde Hodenhagen bereits 2017 erstellt hat. Die Planung umfasst somit die noch verfügbaren östlichen Randflächen und vervollständigt das Gewerbegebiet Nord damit auf Hodenhagener Seite.

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

2.1 Erfordernis - Ziele und Zwecke der Planung

Im Plangebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die 2. Erweiterung des Gewerbegebietes-Nord geschaffen werden. Zur Bedarfsbegründung siehe ausführlicher Abschnitt 3.4.

Durch die Planung möchte die Gemeinde Hodenhagen gemäß einer konkreten Anfrage nachfragegerechte gewerbliche Flächen anbieten. 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 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 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, erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild infolge zu erwartender Höhenentwicklung.

2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen

In der Samtgemeinde Ahlden stellen sich die gewerblichen Strukturen in den Mitgliedsgemeinden 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. Nördlich der L 191 haben sich teils großflächige Betriebe aus dem Bereich Logistik, aber auch untergeordnet der Produktion, angesiedelt, die den Landschaftsteilraum mittlerweile prägen. Für die nunmehr vorgesehene erneute Erweiterung, die damit den Abschluss der planerischen Entwicklung dort darstellt, vgl. Einleitung, gibt es keine annähernd vergleichbaren Alternativflächen. Bereits im Zuge zurückliegender Verfahren, vgl. insbesondere die 19. Änderung bzw. Bebauungsplan Nr. 36, wurde eine Standortuntersuchung vorgenommen.

Die Fläche 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. Der Verlauf der Gasleitung am Rand des Plangebiets ist zu beachten. Die Verkehrsanlagen (Anbindung an die L 191 via KVP) sind bereits für weitere Entwicklungen ausgelegt. Etwaige Höhenbeschränkungen infolge der Einflugschneise des Landeplatzes Hodenhagen sind zu prüfen, ebenso mögliche Beschränkungen infolge von das Plangebiet querenden Richtfunktrassen.

Nachdem sich im Bereich des B-Plans Nr. 36 weitere Nutzungen angesiedelt haben, drängt sich das Gesamtareal nunmehr umso mehr auf für eine abschließende Arrondierung nach Osten im Sinne des Nutzungs- und Funktionskonzeptes. Aus Sicht der Samtgemeinde sind daher tiefergehende Alternativenuntersuchungen entbehrlich.

Die Inanspruchnahme der Fläche als Erweiterungsfläche kann nachvollziehbar begründet werden. Der Flächenzuschnitt selbst begründet sich in der erforderlichen Größe von Ansiedlungsflächen analog der Nachfrage, vgl. Vorgaben der Raumordnung. Die östliche Grenze des Änderungsbereichs bildet die Gemarkungsgrenze Walsrode. Die im Zuge des B-Plans Nr. 32 festgesetzte und mittlerweile gebaute Planstraße und der Kreisverkehrsplatz an der L 191 erschließen das Gebiet hinreichend.

Unter diesen Voraussetzungen möchte die Gemeinde Hodenhagen die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Unter Berücksichtigung der BAB-Anbindung und der Ausrichtung u.a. auf große, verkehrsintensive Betriebe drängen sich in der Gemeinde wie auch in der Samtgemeinde Ahlden keine vergleichbaren Standorte auf.

2.4 Beschreibung / Lage des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 19 ha und liegt nordöstlich der Ortslage von Hodenhagen, in direktem Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“, siehe folgende Abbildung.

Abbildung 1: B-Plan Nr. 36[1]

Es umfasst überwiegend Ackerflächen, dazu Wegeflächen und Entwässerungsgräben, zuvorderst den Krusenhausener Bach, der den Änderungsbereich etwa mittig quert, begleitet durch einen Wirtschaftsweg mit Gehölzreihe.

Nördlich des Plangebiets setzen sich Acker- und Grünlandflächen weiter fort. Dort verläuft der „Wiedenhausener Bach / Krelinger Bach“, der die nördliche Grenze des Plangebietes bildet. Östlich setzen sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen fort. Westlich grenzt das bestehende Gewerbegebiet an den Änderungsbereich an. Südlich verläuft die L 191. Das Gewerbegebiet von Hodenhagen setzt sich südlich der L 191 weiter fort.

Am westlichen Plangebietsrand, im Übergang zum B-Plan Nr. 36, verläuft eine große Erdgasleitung der Nowega GmbH von Lehringen nach Kolshorn, deren Verlegung aufgrund ihres Durchmessers und ihrer Netzbedeutung nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre und daher grundsätzlich vermieden werden soll.

Die zuständigen Forstämter haben im Zuge zurückliegender Verfahren darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Änderungsbereichs ein Waldstück gemäß Nds. Waldgesetz (NWaldLG) befände. Erforderliche Abstände / Regelungen zur Gefahrenabwehr sind zu prüfen.

[1] Gemeinde Hodenhagen

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

Abbildung 2: Übersicht Plangebiet[2] mit überschlägiger Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen folgende Flurstücke in der Gemarkung Hodenhagen:

…… (zum Entwurf).

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

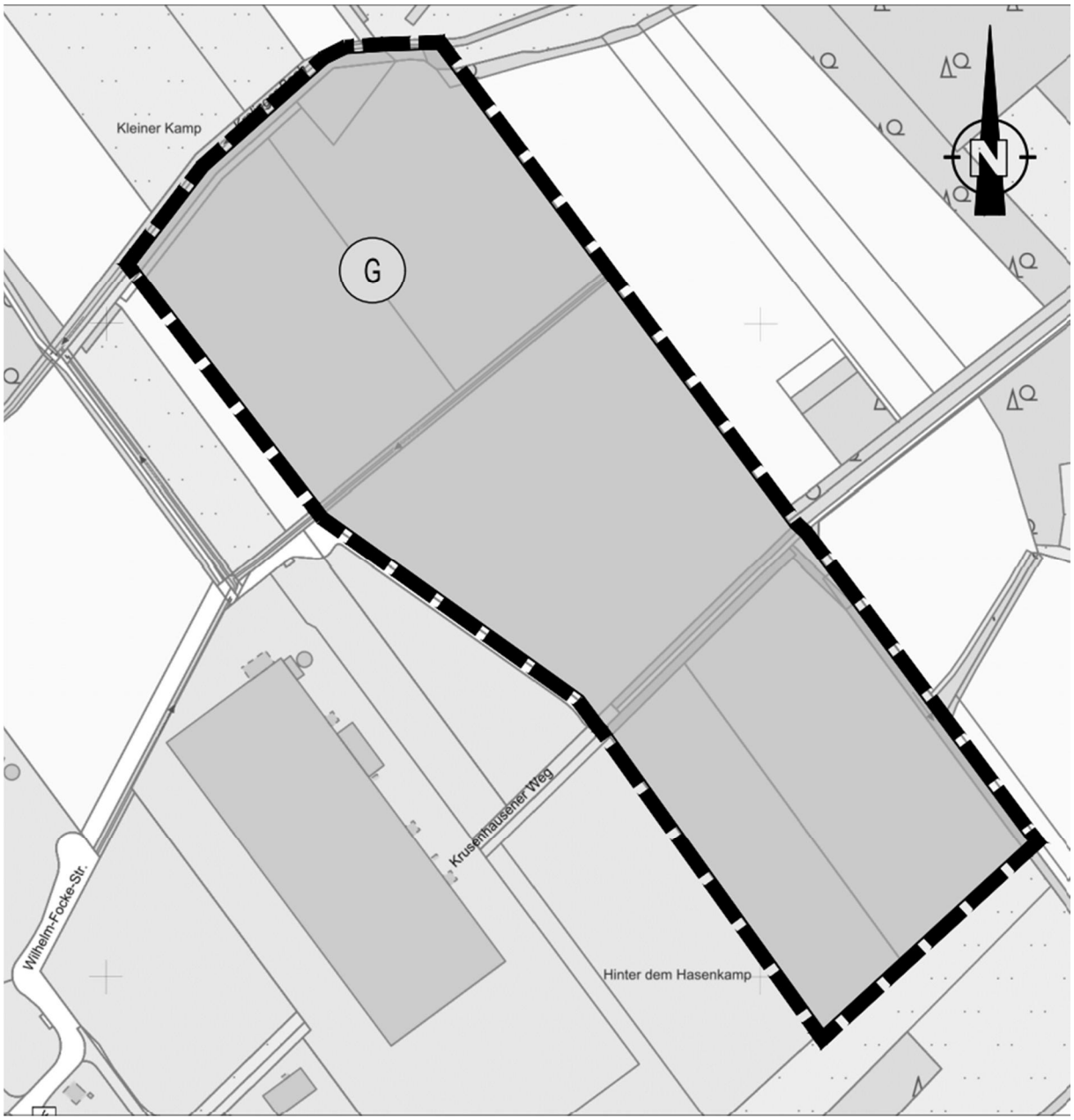
3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 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 22. Änderung in der Gemeinde Hodenhagen“ erfolgt die Darstellung gewerblicher Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO. Die 22. Änderung befindet sich im Verfahren. Die sich westlich anschließenden Flächen wurden bereits im Zuge der 19. Änderung zu gewerblichen Bauflächen, G.

Abbildung 3: 22. Änderung des FNPs (unmaßstäblich) – Fassung Vorentwurf

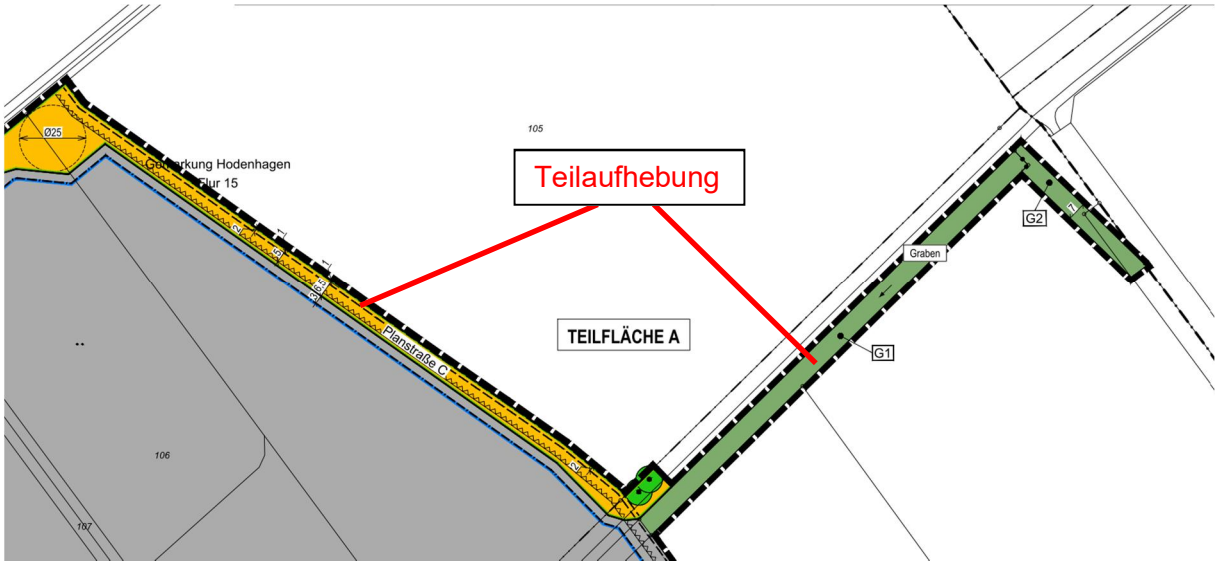


3.2 Bestehende Bebauungspläne / Teilaufhebung

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.

Der Bebauungsplan Nr. 36 „1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ mit den örtlichen Bauvorschriften, siehe vorne Abb. 1, trat am 17.01.2019 in Kraft. Er setzt ein ebenfalls Gewerbegebiet, GE, und entsprechende Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen zur Eingrünung sowie als Grabenverläufe fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde ebenfalls mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus wurde eine Baumassenzahl von 8,0 (BMZ) festgesetzt. Die zulässigen Bauhöhen für bauliche Anlagen betragen zwischen 9,0 und 15,0 m über Oberkante Gelände.

Abbildung 4: B-Plan Nr. 36 – östlicher Randbereich (unmaßstäblich)



Die Teilaufhebung erfolgt im östlichen Teilbereich des B-Plans Nr. 36, um die erforderlichen durchgängigen Baugebietsflächen / überbaubaren Flächen schaffen zu können. Dafür wird die Planstraße C, vgl. Abb. 4 überplant, ebenso die Grünlandflächen G1 und G2, die Grabenverläufe darstellten. Für beide Nutzungen wird im Zuge des vorliegenden B-Plans eine Ersatzführung geschaffen.

3.3 Raumordnerische Vorgaben

Hinweis: Die folgenden Ausführungen zur Raumordnung sind der Begründung des Vorentwurfs der 22. Änderung des Flächennutzungsplans entnommen.

Für die Raumordnung maßgebende Ziele und Grundsätze sind zu entnehmen:

- dem Landesraumordnungsprogramm, LROP 2017 sowie dem

- Regionalen Raumordnungsprogramm, RROP, des Landkreises Heidekreis 2015 (Entwurf)

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

Die Planung entspricht ebenfalls den Zielsetzungen des LROP 2017 in Abschnitt 1.1.1 05, wonach 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). Dieser Aspekt ist vornehmlich im Bebauungsplan über hinreichende Regelungen zum Schutz des Gewässers zu berücksichtigen.

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 Westen des Änderungsbereiches.

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 vor allem 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. 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 wurden zudem kürzlich die Voraussetzungen auch für eine Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen (vgl. Bebauungsplan Nr. 34), 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 selbst. 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 wiederspiegeln wird. Es ist anzunehmen, dass ein Rückgang eher in den Ortsteilen mit weniger Infrastruktureinrichtungen einstellen wird.[3] Das bedeutet, dass die Gewerbeflächenausweisung mit einer nachfragegerechten Wohnbaulandausweisung im zentralen Ort Hodenhagen korreliert. Der allgemeine

[3] Landesamt für Statistik Niedersachsen (LSN) 2018, Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung

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:
a. Landwirtschaftlicher Weg und Teile des „Krusenhausener Wegs“ als „Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg“ W=Wandern (Jacobusweg),
b. Vorranggebiet Gasleitung am westlichen Rand entlang,
c. Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen Ertragspotenzials.

Zu diesen Punkten ist im Einzelnen anzuführen:

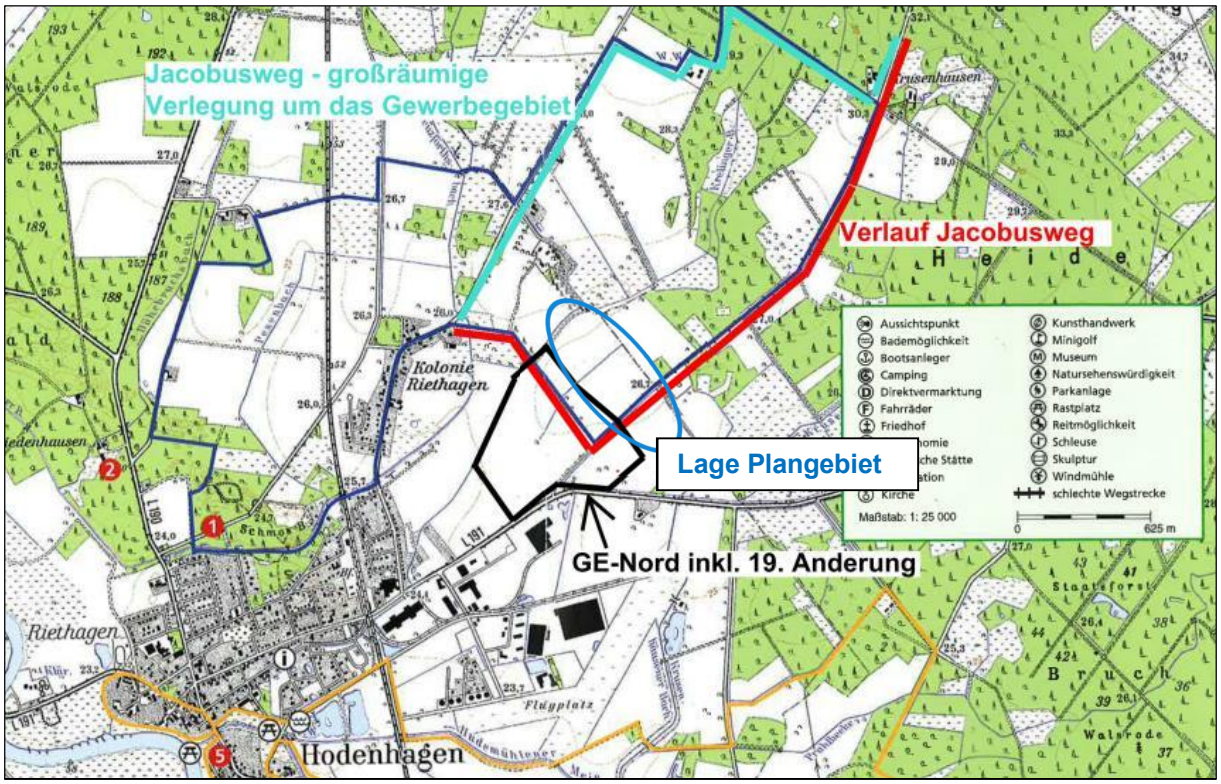
a. Die im Planbereich befindlichen Teile der Wege, welche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden sollen, werden im Zuge der Planung verlagert, soweit dies erforderlich ist. Die Wegeverbindung (Jacobusweg, hier: Etappe 9 Krelingen – Schwarmstedt) zwischen der Straße „Lünzheide“ und dem „Krusenhausener Weg“ konnte unter Berücksichtigung einer kleinräumigen Verlegung, die im in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 36 gesichert wird, aufrechterhalten werden zum Wandern, Radfahren, sowie auch für den landwirtschaftlichen Verkehr - solange der nördliche Teil der 19. Änderungsfläche nicht verbindlich überplant wird und dort Baurecht geschaffen wird.

Mit Blick auf die Gebietsabgrenzung des Gewerbegebietes Nord insgesamt und die regionalplanerische Vorrangfunktion ist es jedoch geboten, eine großräumige Lösung zu finden, um den Nutzungskonflikt Gewerbe / Wanderweg (Jacobusweg) auf der hier vorliegenden Planungsebene zu lösen. Hierfür drängt sich ein bereits bestehender Rundwanderweg im Nordosten von Hodenhagen auf (Hodenhagen – Krusenhausen – Wiedenhausen – Hodenhagen), der abschnittsweise - neben einem kurzen Zwischenstück über die Gemeindestraße Basselmannsheide - die Funktion des Jacobusweges übernehmen könnte und dann wieder an den Ursprungsverlauf anknüpft. Eine erhebliche Verlängerung der Wegeführung ergibt sich damit nicht. Die Führung alt / neu ist aus der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Da bereits bestehende Wegeführungen in Anspruch genommen werden, beschränkt sich die Maßnahme auf eine neue Beschilderung (zudem müsste der Weg in der Örtlichkeit nochmals hinsichtlich Durchgängigkeit und Beschaffenheit kontrolliert werden, was die Gemeinde Hodenhagen zu gegebener Zeit durchführen wird). Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben sich nicht, da die Wege schon vorhanden sind.

Als Träger / Vermarktungsorgan des Jacobusweges wurde die Lüneburger Heide GmbH in Lüneburg im Zuge des B-Plans Nr. 36 in die Überlegungen zur Verlegung des Weges eingebunden und teilte per Mail am 07.08.2019 ihre grundsätzliche Zustimmung mit, verbunden mit dem Hinweis auf eine eindeutige Beschilderung, s.o., sowie der Bitte, dann zu gegebener Zeit die aktualisierten GPS-Daten übermittelt zu bekommen als Grundlage der digitalen Routenführung, deren Daten u.a. über die Homepage der Lüneburger Heide GmbH abgerufen werden können.

Abbildung 5: Verlegung Jacobusweg[4]



Die regionalplanerische Vorrangfunktion des Weges kann damit in vollem Umfang erhalten bleiben. Bei der Überarbeitung des in Aufstellung befindlichen RROP könnte und sollte die neue Routenführung dann berücksichtigt werden.

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

c. Zum „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotentials“ gilt: In den Erläuterungen zum RROP-Entwurf wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Landwirtschaft ein angemessener Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche einzuräumen. Im Rahmen dieser Abwägung ist es demnach möglich, z.B. städtebaulichen Erfordernissen den Vorzug zu geben.

Mit Blick auf die immer noch vorhandenen großflächigen landwirtschaftlichen Flächen im betroffenen Landschaftsteilraum im Umfeld von Hodenhagen hält die Samtgemeinde Ahlden den Verlust von weiteren ca. 19 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.

[4] Abschnittsweise Nutzung bestehender Rundwanderweg; Kartenquelle: Wandern im ALT, Hrsg: SG Rethem, SG Ahlden, SG Schwarmstedt.

Zum Belang hohen Ertragspotentials gilt konkret: Das angeführte hohe Ertragspotenzial bestätigt der NIBIS Kartenserver des LBEG (Layer Bodenkunde / Bodenfruchtbarkeit) nicht: Demnach herrscht im gesamten Planungsraum ein geringes Ertragspotenzial vor, vgl. folgende Abbildung.

Abbildung 6: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit[5]

Lage Plangebiet markiert.

Betreffs des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen durch den Ausgleich (externe Kompensationsmaßnahmen) besteht, Stand heute, der Anspruch, diese vornehmlich über die Nds. Landgesellschaft, NLG, zu bewältigen und dabei die Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen auf ein Minimum (erforderliche CEF-Maßnahmen) zu beschränken.

Die Standortvorteile für die Ausweisung von gewerblicher Baufläche werden in dieser Begründung hinreichend beschrieben. Damit wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, am Standort Hodenhagen-Nord weitere Gewerbeflächen auszuweisen, ausreichend belegt

[5] Quelle: LBEG – NIBIS-Kartenserver

bzw. dokumentiert. Die Begründung ist tragfähig, insbesondere, weil die Planung durch ein konkretes Vorhaben begründet wird.

Die Samtgemeinde Ahlden und die Gemeinde Hodenhagen anerkennen, dass landwirtschaftliche Flächen in erheblichem Umfang verloren gehen. Aus Sicht der Samtgemeinde ist jedoch auch anzuerkennen, dass die künftige Landwirtschaft in Räumen, die zumindest im größeren Betrachtungsmaßstab keine bevorzugten Räume sind, vgl. dazu NIBIS-Kartenserver, einen Bedeutungswandel erleiden werden. Ausdruck dessen ist, dass Nutzflächen zu einem Preis am Markt erworben werden können, der eine Bauflächenentwicklung wirtschaftlich umsetzbar macht. Dies war hier der Fall. Unter Abwägung aller Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird dem Belang der Landwirtschaft ein geringeres Gewicht beigemessen als dem Belang der Ausweisung von Gewerbegebieten.

Mit Blick auf die Umweltbelange ist darüber hinaus festzuhalten: 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 landwirtschaftliche Flächen und Heckenstrukturen sowie Gewässer unter der Durchführung von entsprechenden Kompensationsmaßnahmen vertretbar ist. Da mit den landwirtschaftlichen Flächeneigentümern weitestgehende Übereinstimmung erzielt wurde, darf unterstellt werden, dass der Flächenverlust auch unter wirtschaftlichen Kriterien für die Eigentümer vertretbar ist.

Die Umweltverträglichkeit der Planung wird im Verfahrensverlauf weiter geprüft: Ein Fachgutachten zum Belang Artenschutz liegt vor. Der Belang des Landschaftsbildes wird berücksichtigt. Ein Fachbüro ist mit der Erstellung des Umweltberichts beauftragt. Der Belang Immissionsschutz wird fachgutachterlich geprüft. 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 vorliegenden Verfahren geregelt.

3.4 Belange der örtlichen Landwirtschaft

Zum jetzigen Zeitpunkt ist festzuhalten: Von allen betroffenen Flächeneigentümern wurde Verkaufsbereitschaft signalisiert. Dabei sind deutlich weniger Landwirte betroffen, als im Zuge der Planungen zur 19. Änderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 36.

Weitere Ausführungen zur konkreten Betroffenheit örtlicher Landwirte erfolgen im Verfahrensverlauf.

3.5 Planungserfordernis / Bedarf

Wie bereits einleitend ausgeführt, basieren die Planungen auf einer konkreten Nachfrage. Insofern erübrigen sich ausführliche Thematisierung dieser Belange auf der hier vorliegenden Planungsebene. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Rahmen der 22. Änderung des F-Plans wird zudem verwiesen.

3.6 Belang Einzelhandel

Das LROP 2017 definiert die landesplanerischen Ziele, die im Rahmen von Neuansiedlungen im Bereich von Einzelhandelsgroßprojekten zu berücksichtigen sind. Der Entwurf des RROP 2015, Entwurf, greift diese Zielvorgaben auf.

Die Bauleitplanung der Samtgemeinde / Gemeinde Hodenhagen hat zum Ziel, für das hier in Rede stehende Plangebiet, keine Einzelhandelsgroßprojekte zuzulassen. Um dies zu gewährleisten, trifft die verbindliche Bauleitplanung Regelungen, die insbesondere eine Agglomeration von kleineren Betrieben, die für sich genommen zulässig wären, hin zu einem Einzelhandelsgroßprojekt unterbinden. Hintergrund ist, dass das Plangebiet außerhalb des zentralen Siedlungsgebietes von Hodenhagen liegt und daher das Konzentrationsgebot wohl gar nicht und das Integrationsgebot nur unter strengen Vorgaben erfüllt werden könnten.

3.7 Belange benachbarter Gemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt.

3.8 Sonstige Planungen und Rahmenbedingungen

Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz, NDSchG, § 6, „Erhaltungspflicht“, § 10 „Genehmigungspflichtige Maßnahmen“, § 11 „Anzeigepflicht“, § 12 „Ausgrabungen“, „§ 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, oder einem Beauftragten für Bodendenkmalpflege, § 22 NDSchG, anzuzeigen.

Die Samtgemeinde Ahlden und die Gemeinde Hodenhagen sind die Anforderungen an den Bodendenkmalschutz bewusst. Eine Vorabfrage beider Unteren Denkmalschutzbehörde erbrachte jedoch die Aussage, dass eine flächendeckende Prospektion für das hier vorliegende Plangebiet entbehrlich ist, da auch im westlichen Umfeld keinerlei Funde angetroffen wurden.

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 erfolgte bereits im Rahmen der Bauleitplanung zur 19. Änderung. Die Ergebniskarte BA-2018-01548 bestätigte, dass sich aus der Luftbildauswertung kein Handlungsbedarf ergab, siehe folgende Abbildung:

Abbildung 7: Ergebniskarte Luftbildauswertung (Quelle: LGLN)

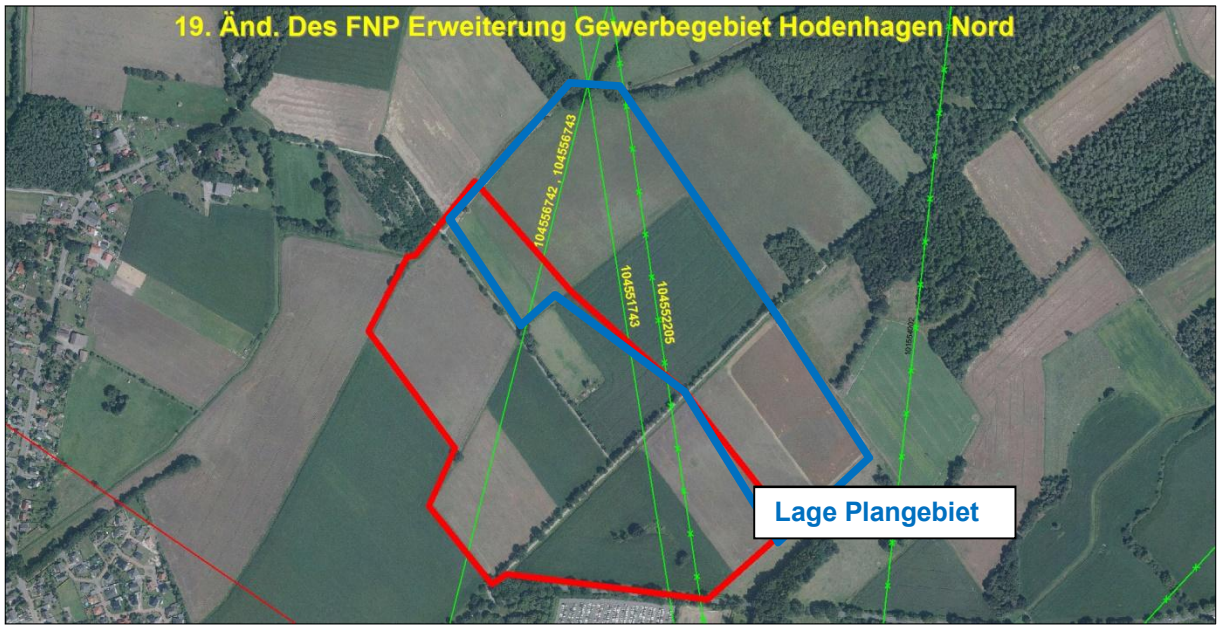
Leitungsverläufe

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Gashochdruckleitung 38a Lehringen - Kolshorn, der Nowega GmbH, Schutzstreifenbreite 10 m Kabel LWL-508 Lehringen - Kolshorn, 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 Ein-

wirkungen untersagt. Die Leitungstrasse muss für Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen jederzeit zugänglich sein. Der spätere Bebauungsplan berücksichtigt die Leitung mit seinen Festsetzungen.

Über das Plangebiet verlaufen Richtfunktrassen, vgl. folgende Abbildung aus der entsprechenden Stellungnahme Telefonica O2 GmbH & Co OHG mit Markierung der 19. Änderung. (vom 04.09.2019). Danach bestehen keine Bedenken, da hinreichende Abstände zu den Trassenverläufen eingehalten werden. Trasse 104552205 ist zudem mittlerweile abgebaut. Diese Aussagen bezogen sich allerdings auf die seinerzeit vorgesehenen und zulässigen max. Bauhöhen von 15 m. Im vorliegenden Fall sind partiell erheblich höhere Bauhöhen (Hochregallager bis 45 m) vorgesehen, so dass der Belang erneut zu prüfen ist. Der Vorhabenträger hat hierzu direkt Kontakt mit Telefonica aufgenommen und steht hinsichtlich seiner Hochbauplanungen, die die RiFu-Korridore voraussichtlich betreffen werden, im Austausch mit dem Leitungsträger.

Abbildung 8: Richtfunktrassenverläufe



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 des Planbereichs. 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.

Eine Vorabfrage beim Landkreis Heidekreis erbrachte dazu folgende Aussage: Der Radius für den Achtungsabstand gemäß dem folgenden Kartenausschnitt wurde vom Gewerbeaufsichtsamt Celle als zuständige Aufsichtsbehörde ermittelt und festgelegt. Der Achtungsabstand bzw. angemessene Sicherheitsabstand berechnet sich auf der Basis der 2. SprengstoffVO i. V. mit der Ergänzung zum Leitfaden KAS 18. Nach Ergänzung des Leitfaden KAS

18 vom 29.11.2018 soll der Abstand das 1,6-fache des Schutzabstands der 2. SprengV betragen. Der Radius um den Betriebsbereich beträgt ca. 2.000 m. Der Abstand ist gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG maßgeblich, sobald durch die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung die Möglichkeit eröffnet wird, Nutzungseinheiten, die dem Wohnen dienen mit einer Nutzfläche von mehr als 5.000 m² zu schaffen oder öffentlich zugängliche Gebäude/bauliche Anlagen errichtet werden können, die die gleichzeitig durch mehr 100 Besucherinnen oder Besucher genutzt werden können.

Abbildung 9: Übersichtsplan Achtungsabstand (Lager für pyrotechn. Artikel)

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass das Plangebiet innerhalb des sog. Achtungsabstandes liegt. Dennoch hat dies für die Planung keine konkreten Auswirkungen, da die diesbezüglich relevanten - schutzbedürftigen - Nutzungen, siehe oben, hier nicht vorgesehen sind.

4 Begleitende Untersuchungen

4.1 Verkehrsgutachten

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann westlich des Planbereiches 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 3a zu dieser Begründung, ergibt sich für die Anbindung des Planbereiches über den Kreisverkehrsplatz eine Verkehrsqualität der Stu-

fe A.[6] Dabei hat Zacharias die Realisierung des Gesamtareals analog des Entwicklungsplans, siehe Anlage 1 zur Begründung, unterstellt. Damit ist auch die hier vorliegende Erweiterungsplanung erfasst.

Der Kreisverkehrsplatz wurde bereits realisiert. Die äußere Erschließung kann somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als erfüllt angesehen werden. Dies wird durch eine Ergänzungsberechnung von Zacharias aus 2021 bestätigt, siehe Anlage 3b.

Für den nicht motorisierten Verkehr, insbesondere den Radverkehr aus der Ortslage Hodenhagen in Richtung Gewerbegebiet, bestehen aufgrund der schmalen und stark befahrenen Landesstraße nicht unerhebliche Beeinträchtigungen. Zu begrüßen wäre eine selbständige Wegeverbindung, unabhängig von der L 191, um eine sichere Verbindung herzustellen. Die Gemeinde Hodenhagen prüft aktuell die entsprechenden Möglichkeiten dazu.

4.2 Immissionen / Schallschutz

Störempfindliche Nutzungen werden durch dieses Verfahren nicht vorbereitet. Bei den geplanten gewerblichen Nutzungen könnten allenfalls Wohnungen für Betriebsleiter o.ä. im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO relevant werden, die jedoch voraussichtlich nur ausnahmsweise zulässig sein werden und daher im Einzelfall betrachtet werden können.

Von den geplanten Nutzungen können Emissionen ausgehen, die auf in der Umgebung befindliche sensible Nutzungen einwirken können.

Zum Bebauungsplan Nr. 36 wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Düsseldorf, vorgelegt. 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.

Als maßgebliche Immissionspunkte hatte der Gutachter die Wohngebäude Bahnhofstraße 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. Dies sind nach wie vor die maßgeblichen Punkte.

Der Gutachter berücksichtigte damals 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 bereits die langfristigen Entwicklungsoptionen am Standort, vgl. dazu Anlage 1 zu dieser Begründung: Zielsetzung war es, zu gewährleisten, dass auch für diese Flächen, sprich die Flächen, die nunmehr hier überplant werden, eine gewerbegebietstypische Ausnutzung möglich bleibt und nicht etwa die verfügbaren Kontingente durch das Plangebiet Nr. 36 bereits „aufgebraucht“ werden. Für die hier vorliegende Erweiterungsfläche hatte der Gutachter Emissionskontingente von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts angesetzt. Diese Werte gelten als gewerbegebietstypisch, liegen damit aber um bis zu 3 dB(A) unterhalb der Werte, die im Bebauungsplan Nr. 36 festgesetzt wurden.

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

Insofern wird im Rahmen der Konkretisierung der Berechnungen insbesondere das Erfordernis richtungsbezogener Zusatzkontingente zu prüfen sein, um eine Umsetzbarkeit des konkret geplanten Vorhabens sicher zu stellen.

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

Der 22. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf, wurde das vorliegende Gutachten von TA-D aus 2019 beigefügt, da es für jene Planungsebene hinreichend genau war. Für den hier vorliegenden Bebauungsplan bedarf es der Aktualisierung, um erforderliche Maßnahmen / Festsetzungen zu erlangen. Daher wird zum vorliegenden Vorentwurf auf die Beifügung des alten Gutachtens verzichtet. Zur Entwurfsfassung wird das entsprechende lärmtechnische Gutachten vorliegen. Das o.g. Büro TA-D wurde beauftragt.

4.3 Bodengutachten

Es liegt ein Bodengutachten, vgl. Anlage 6 zur Begründung, vor. Auf dieser Grundlage wird bis zur Vorlage der Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein Entwässerungskonzept entwickelt. Aus dem Bodengutachten lässt sich ein Bemessungswasserstand von 25 m ü NHN ableiten. Dieser wird textlich festgelegt und ist Grundlage der Entwässerungsplanungen.

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, lediglich hinsichtlich der Höhenregelungen gegliedert (sowie ggf. lärmtechnischen Erfordernissen). Der Umfang zulässiger Nutzungen ist einheitlich und orientiert sich mit geringen Anpassungen an § 8 Abs. 2, 3 BauNVO. Die Festsetzungen entsprechen damit auch weitestgehend B-Plan Nr. 32 und B-Plan Nr. 36.

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 Gewerbestandortes zuwiderlaufen.

Die Festsetzungen zum Einzelhandel begründen sich raumordnerisch, siehe oben.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Versiegelung / Baumasse
Es wird eine Grundflächenzahl, 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, BMZ, von 13,0, um die Kubatur der Gebäude zu reglementieren.

Hinweis: In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, insb. die BMZ, unterstellt der Vorentwurf, dass ein (zusammenhängendes) Baugrundstück vorliegt. Ggf. erfolgt etwa mittig eine Grundstücksteilung, in deren Folge das Maß der baulichen Nutzung für den Nordteil und den Südteil gesplittet auszuweisen ist. Zum Entwurf wird hierüber Klarheit herrschen und ggf. eine entsprechende Anpassung vorgenommen.

Höhenentwicklung
Die maximale Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird für auf 20 m im Nordteil und 15 m im Südteil begrenzt, wobei im Nordteil Überschreitungen auf einer festgesetzten Fläche bis zu 45 m zulässig sind, im Südteil bis zu 37,5 m. Die dafür zulässigen Bereiche sind abgegrenzt.
Als Bezugshöhe wird (vorläufig) jeweils die angrenzende vermaßte Fahrbahnoberfläche des jeweils angrenzenden Erschließungsstraßenabschnitts, sprich hier der Wendeanlage im westlichen Randbereich, festgesetzt.

Mit den Regelungen werden sich abzeichnende konkrete Anforderungen an Hochregallager berücksichtigt, d.h. die Regelungen beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß – reduzierte Zulässigkeiten allerdings würden die projektierten Ansiedlungen gefährden.

Die zulässige bauliche Höhe kann durch untergeordnete und / oder technische Bauteile mit Grundflächen bis max. 20 m² bis zu 3,0 m überschritten werden – dies gilt aber nur in Bezug auf die Regelhöhe. Damit soll ggf. im Rahmen der praktischen Umsetzung auftretenden baulichen Anforderungen entsprochen werden. Genehmigungsfreie Kleinwindanlagen sollen nur auf den niedrigen Gebäudeteilen zulässig sein, um angesichts der ohnehin markanten Höhenentwicklung nicht noch weitere Beeinträchtigungen, auch mit Blick auf Fernwirkungen deutlich oberhalb etwaiger Baumwipfel, herbeizuführen.

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 bzw. Nr. 36.

Im Einzelnen werden daher geregelt:

A) Fassadengestaltung
Insbesondere für die Höhen oberhalb von 20 m bedarf es gestalterischer Vorgaben, um vor allem in der Fernwirkung eine Minderung von Beeinträchtigungen zu erzielen. Aktuell befindet sich die Gemeinde dazu in Abstimmung mit dem Vorhabenträger. Insofern finden sich in den ÖBV hierzu derzeit nur stichwortartige Vorschläge.

B) 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.

C) 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

Unter Bezug auf Abschnitt 4.1 bedarf es zur externen verkehrlichen Erschließung keiner weiteren Ausführungen.

<u>Plangebietsinterne Erschließung</u>
Regelungen zur internen Erschließung bedarf es nicht, soweit dies öffentliche Verkehrsflächen betrifft, davon ausgehend, dass das gesamte Plangebiet an einen Interessenten vergeben wird. Dieser wird seine verkehrlichen Abläufe intern anforderungsgemäß abwickeln.

Hinweis: Sollte sich im Zuge der Planung eine Teilung des Baugebietes in zwei Grundstücke ergeben, ist mittels entsprechender Festsetzungen / Regelungen sicher zu stellen, dass beide künftigen Baugrundstücke verkehrlich und infrastrukturell erschlossen sind bzw. werden können.

<u>Sonstiges</u>
Die erneute Verlegung des Krusenhausener Weges ist zudem zu berücksichtigen, inkl. seiner über das Plangebiet hinausgehenden Bedeutung für die Landwirtschaft. Aktuell geplant ist eine Führung Richtung Süden zur Landesstraße, östlich anschließend auf Walsroder Gebiet. Die Machbarkeitsprüfung, auch und insb. in Hinblick auf die Flächenverfügbarkeiten, läuft derzeit. Alternativ ist eine großräumige Umleitung in nördlicher Richtung denkbar. Zur Entwurfsfassung erfolgen dazu konkretisierende Angaben. Zudem zu beachten ist die Aufrechterhaltung des Weges am Nordrand, parallel zum Krelinger Bach. Dessen Brücke über den Bach muss weiterhin erreichbar sein, was im Norden die Plangebietsabgrenzung be-

stimmt. Zudem muss im Verfahrensverlauf die Erreichbarkeit des Flurstücks 78/13 gesichert werden. Hierzu laufen Abstimmungen.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung
Die aktuell geplanten Nutzungen werden ein hohes Maß an Löschwasserbedarf nach sich ziehen. Die Anforderungen an den Brandschutz werden hoch sein und über das übliche Maß gewerblicher Nutzungen hinaus gehen.

Im Allgemeinen gilt im Bauleitplanverfahren, dass 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. Demgemäß wäre eine Menge von mind. 3.200 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten. Bereits diese, im projektierten Fall unzureichende, Löschwassermenge kann gemäß Wasserverband Heidekreis nicht aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Daher wird im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ein Brandschutzkonzept erstellt und frühzeitig mit der Bauaufsichtsbehörde abgestimmt, das eine weitestgehend autarke Bekämpfung etwaiger Brände auf dem Grundstück gewährleisten wird, sprich die örtliche Feuerwehr dient vornehmlich unterstützend. Einer der Hauptbestandteile des Konzepts wird eine anforderungsgerechte Sprinkleranlage sein, deren Konzeption und Dimensionierung derzeit erarbeitet wird. Die Optionen der Vorhaltung bzw. Zuleitung der dafür erforderlichen Wassermengen werden ebenfalls aktuell untersucht. Im Verfahrensverlauf erfolgen hierzu weitere Aussagen.

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 ergebende Löschwassermenge bezieht sich auf das gesamte Wasserrohrnetz, den Regel-Schaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb des Wasserwerkes und des Transportnetzes und einen Brandfall.

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet. Die sonstige Ver- und Entsorgung kann über die Erweiterung der vorhandenen Systeme erfolgen.

5.4 Wasserwirtschaft

Regelungen für den Wasserhaushalt
Es ist eine örtliche Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Nähere Aussagen und Nachweise erfolgen zur Entwurfsfassung auf Grundlage der Baugrunduntersuchung.

Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen IO"^{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 vorläufig analog der Regelungen zu B-Plan Nr. 36 auf 24 m üNN festgesetzt.

Oberflächengewässer / Geplante Grabenverlegungen
Anders als in zurückliegenden Verfahren sind oberflächige Gewässer hier nur von nachgeordenter Betroffenheit. Der bestehende Grabenverlauf am Ostrand, im Übergang zur Gemarkung Walsrode, wird als Grünfläche gesichert. Der noch verbleibende, das Plangebiet durch-

trennende Abschnitt des Krusenhausener Bachs (dessen Fließrichtung im Zuge des Verfahrens Nr. 36 umgekehrt worden war) wird nunmehr überplant. Hierfür sehen die textlichen Festsetzungen Regelungen zum Schutz der Fauna vor. Da die Fließrichtung aktuell gen Osten geht, folgen aus der Beseitigung des Grabens keine weiteren Auswirkungen.

Der am Nordrand des Plangebietes verlaufende Graben inkl. seiner Randflächen zur Sandablagerung wird verfahrensbedingt nicht unmittelbar berührt.

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 und Bewertung durch das Büro Abia, Neustadt a. Rbge., im Jahre 2022 ausgearbeitet, siehe Anlage 5 dieser Begründung. In der Zusammenfassung äußert sich der Gutachter wie folgt:

„Bei der Untersuchung wurden insgesamt 40 Vogelarten nachgewiesen, davon 22 als Brutvogelarten In dieser Bilanz sind auch Vorkommen von Wert gebenden Brutvogelarten außerhalb des Gebietes mitberücksichtigt. Entsprechend der Struktur des Gebietes dominieren die Arten der offenen bis halboffenen Feldflur. Außerdem kommen auch Gehölzbrüter vor, die die im Gebiet vorhandenen bzw. angrenzende Gehölzbestände und Waldränder nutzen. Die Siedlungsdichte der gefährdeten Feldlerche ist als überdurchschnittlich hoch zu beurteilen. Hervorzuheben ist auch das Vorkommen des bundes- und landesweit stark gefährdeten Rebhuhns. Daneben kommt mit dem Kuckuck eine weitere gefährdete Art vor. Außerdem sind mehrere Arten der Vorwarnlisten und ein insgesamt recht artenreich ausgeprägtes Brutvogelspektrum vertreten. Insgesamt ist dem Untersuchungsgebiet eine hohe Bedeutung als Bruthabitat zuzumessen.

Mit der Waldeidechse wurde eine Reptilienart nachgewiesen, die den Saumstreifen am Nordrand des Gebietes besiedelt. Dem Vorkommen der Art ist eine allgemeine Naturschutzbedeutung beizumessen. Die Funde von Amphibien beschränken sich im Wesentlichen auf den nördlich des Gebietes verlaufenden Krelinger Bach. Dort wurde eine größere Laichpopulation des Grasfroschs nachgewiesen, außerdem Erdkröte und Teichfrösche in geringerer Zahl. Die Gräben haben keine Laichplatzbedeutung. Dem Krelinger Bach kommt eine allgemeine Bedeutung für Amphibien zu.

Am Saum des Grabens im nördlichen Teil des Gebietes sowie entlang des Krusenhausener Weges wurden fünf Waldameisennester festgestellt. Den Vorkommen ist eine allgemeine Naturschutzbedeutung beizumessen.

Das Gebiet weist keine alten Baumbestände auf. Es wurden zwei jüngere Birken identifiziert, die möglicherweise als sommerliches Zwischenquartier von Fledermäusen infrage kommen könnten.

Im Zuge des Vorhabens sind artenschutzrechtlich veranlasste CEF-Maßnahmen für europarechtlich geschützte Vogelarten erforderlich; darüber hinaus weitere Maßnahmen für national besonders geschützte Arten (Waldeidechse, Waldameisen). Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen besonders geschützter Arten ist u.a. eine Bauzeitenregelung sowohl für die Gehölze als auch die landwirtschaftlich genutzten Flä-

chen erforderlich. Das Gutachten enthält weitere Hinweise zur Vermeidung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen".
Die sich hieraus ergebenden Maßnahmen werden im künftigen Umweltbericht ausgearbeitet und erläutert. Dies betrifft insbesondere die vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche und das Rebhuhn.

5.6 Landschaftsbild

Zum Belang Landschaftsbild gilt es zunächst, den erheblichen Eingriff möglichst realitätsnah abzubilden. Hierzu werden aktuell fotorealistische Visualisierungen ausgearbeitet, die von relevanten Punkten in der Umgebung des Vorhabengrudstücks einen Eindruck der künftigen Situation vermitteln werden.

Auf dieser Grundlage wird angestrebt, neben Maßnahmen am Gebäude und auf dem Grundstück, von denen bereits eine teilweise Minderung der Landschaftsbildauswirkungen zu erwarten ist, insbesondere stark betroffene Sichtachsen mittels weiter entfernter vom eingriffsort gelegener Pflanzungen zu unterbrechen und so wirksam zur Eingriffsminderung aus anthropogener Sicht beizutragen. Anzumerken ist allerdings, dass dies unter dem Vorbehelt der Verfügbarkeit geeigneter Flächen steht. Zur Entwurfsfassung wird dieser Belang konkretisiert.

Darüber hinaus wird auf die Ausführungen des grünordnerischen Fachbeitrags, siehe Anhang, verwiesen.

5.7 Festsetzungen zur Grünordnung im Plangebiet

Gemäß des derzeit vorliegenden Planungsstandes beschränken sich die Regelungen auf die Vorgaben einer umfangreichen Eingrünung entlang der Ostkante, verbunden mit dem Erhalt des dortigen Grabens, der als öff. Grünfläche festgesetzt wird. Im Einzelnen:

Textliche Festsetzung, § 8:
Öffentliche Grünfläche G1 - Festsetzung i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB: Innerhalb der öff. Grünfläche 1 befindet sich der Verbindungsabschnitt zwischen dem Krusenhausener Bach und dem vorhandenen Entwässerungsgraben Ri. Südosten.

Textliche Festsetzung, § 10:
Pflanzmaßnahmen P1/P2 - Anlage einer mehrreihigen, blickdichten Strauch-Baumhecke (Breite 15 m). Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Arten aus regionaler Herkunft zu verwenden. Die Wahl der Gehölze ist an der Vorschlagsliste für die Pflanzung von Hecken und Feldgehölzen der Stiftung Kulturlandpflege zu orientieren.

Mit Blick auf das Landschaftsbild bedarf es ergänzender Regelungen im umliegenden Landschaftsteilraum. Aktuell, gleichsam als Platzhalter, regelt § 11 der textlichen Festsetzungen:

Maßnahme M1 - Anlage einer linearen Baum-Strauchreihe als sichtbegrenzende Struktur gegenüber der Siedlung Lünzheide. Hierzu ist eine räumliche und inhaltliche Konkretisierung auf Grundlage einer Landschaftsbildanalyse (Umweltbericht) geboten geboten.

Die konkrete Ausgestaltung der internen Maßnahmen und Pflanzungen wird zur Entwurfsfassung den Maßnahmenblättern des Fachplaners, Gruppe Freiraumplanung, zu entnehmen sein.

5.8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die verbindliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht durch den Fachplaner Gruppe Freiraumplanung. Aktuell liegt dazu eine überschlägige Vorabermittlung vor – vgl. folgende Ausführungen (Quelle: GFP).

„Rechnerische Bewertung (Flächenwerte)

Für die rechnerische Bewertung wurden auf der Bestands-Seite die in 2022 im Plangebiet erfassten Biotoptypen bzw. die für einen kleinen Teil bestehenden Festsetzungen des BP Nr. 36 herangezogen. Auf der Planungs-Seite wurde in Abstimmung mit dem Bauleitplanungsbüro (H&P-Ingenieure) im Sinne eines „worst-case" Ansatzes für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 angesetzt.

Aus der Gegenüberstellung der Flächenwerte von Bestand und Planung ergibt sich in Summe ein Kompensationsbedarf von ca. ***206.463 Flächenwerten*** *(vgl. nachfolgende Tabelle 1).*

Tabelle 1: Rechnerische Bewertung des Eingriffs gem. Nds. Städtetags-Modell (2013)

BESTAND				***PLANUNG***			
Biotoptyp	*Fläche (qm)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*	*Biotoptyp/Ausweisung*	*Fläche (qm)*	*Wertfaktor*	*Flächenwert*
AS	*189.628*	*1*	*189.628*	*GE, GRZ 0,8:*			
FGR/UFB/UHMv, 6430	*2.531*	*4*	*10.124*	*versiegelt (X)*	*169.700*	*0*	*0*
GETw	*10.785*	*3*	*32.355*	*unversiegelt (TF)*	*42.425*	*1*	*42.425*
GRT	*682*	*1*	*682*				
HBA/UH, HBE/UH	*61*	*3*	*183*				
HFB, HFB/UHM	*1.475*	*3*	*4.425*				
HN	*691*	*4*	*2.764*				
OVWw	*1.016*	*1*	*1.016*				
UHF	*223*	*3*	*669*				
UHM, UHM/OSH, UHM/OSH/HBE	*1.164*	*3*	*3.492*				
BP Nr. 36 (FG)	*1.775*	*2*	*3.550*				
BP Nr. 36 (X)	*2.094*	*0*	*0*				
		Gesamt	*248.888*			*Gesamt*	*42.425*
Flächenwerte Bestand				***248.888 Werteinheiten***			
Flächenwerte Planung				***42.425 Werteinheiten***			
Differenz (Kompensationsdarf, extern)				***206.463 Werteinheiten***			

Verbal argumentative Bewertung

Erhebliche Beeinträchtigungen für Schutzgüter mit besonderem Schutzbedarf, die sich voraussichtlich nicht vollständig vermeiden lassen und nicht allein über den flächenbezogenen Wertfaktor abgebildet werden, sind für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften" und ggf. das „Landschaftsbild" zu erwarten.

->Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna)
Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum ***Verlust*** *von ca. 365 qm Uferstaudenflur (UFB), die dem* ***FFH-Lebensraumtyp 6430*** *„Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe" zuzuordnen sind. Dieser Vegetationsverlust ist mindestens flächengleich sowie gleichartig an anderer Stelle wiederherzustellen.*

*Inwieweit es durch die Planung zum **Verlust** von **Einzelbäumen** kommt, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Einzelbaumverluste sind ggf. in Abstimmung mit der UNB entweder noch mit in die Flächenwertbilanz aufzunehmen oder in Abhängigkeit z.B. ihres BHD als „Stückzahl" (Einzelbaumpflanzung) zu kompensieren.*

*Infolge der Umsetzung des Planvorhabens sind zudem artenschutzrechtliche **Betroffenheiten** für **Brutvögel** zu erwarten, für die artspezifische CEF-Maßnahmen erforderlich sind:*

- *Brutvögel der Feldflur:*
  - *2 BP Feldlerche*
  - *1 BP Rebhuhn*
- *Brutvögel der Gehölze / Gehölzränder / Halboffenlandschaft:*
  - *1 BP Gelbspötter*
  - *3 BP Goldammer*
  - *1 BP Kuckuck*

*Weiterhin kommt es durch das Vorhaben voraussichtlich zum **Lebensraumverlust** für **Reptilien** (Waldeidechse, Blindschleiche) der möglichst flächengleich zu kompensieren ist (ca. 1.500 m² Saumstreifen).*

*Die vier im Plangebiet erfassten **Waldameisennester** sind bei einer Überbauung möglichst an geeignete Standorte im Umfeld umzusiedeln.*

*Im Plangebiet wurden entlang des Krusenhausener Weges zudem zwei Höhlenbäume aufgenommen, die potenzielle Quartierstrukturen für Fledermäuse (Zwischenquartiere im Sommer) bieten. Im Falle einer Entnahme sind pro **Höhlenbaumverlust** ca. 2-3 Fledermauskästen (z.B. Universalhöhlenkasten Schwegler) an geeigneten Gehölzen im Umfeld anzubringen.*

*Im Falle der Überplanung des im Norden des Plangebietes befindlichen Feldgehölzes ist mit dem **Verlust** von 5 **Fledermauskästen** (3 Höhlen- und 2 Flachkästen) zu rechnen, die an dortigen Bäumen angebracht sind. Die Kästen sind an geeigneten Gehölzen im Umfeld wieder aufzuhängen.*

->Landschaftsbild
In Anbetracht der zu erwartenden Gebäudemaße der zukünftigen Gewerbehallen ist von einer erheblichen Beeinträchtigung für das Landschaftsbild auszugehen, die voraussichtlich nicht vollständig vermieden werden kann. Zu Reduzierung der Beeinträchtigungen sind daher möglichst Gehölzpflanzungen im Umfeld durchzuführen, die zumindest in gewissen Umfang für eine Sichtverschattung sorgen, insbesondere in Hinblick auf die Blickachse in Richtung der westlich gelegenen Ortsbebauung von Hodenhagen".

5.9 Externe Kompensationsflächen

Die detaillierte Ausgestaltung der externen Maßnahmen wird den Maßnahmenblättern und -plänen des Fachplaners, Gruppe Freiraumplanung, zu entnehmen sein, die Bestandteil des Umweltberichts sein werden. Die Maßnahmen werden zum Entwurf in die textlichen Festsetzungen übernommen. Vorerst wird auf den grünordnerischen Fachbeitrag, siehe Anhang, verwiesen.

6 Flächenangaben / Städtebauliche Werte

Zum Entwurf.		
Summe Plangebiet, rd.		**100 %**

Alle Angaben in m².

Teil B:

7 UVP-Pflicht

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 >100.000 m² und unterliegt damit der UVP-Pflicht.

Werden Bebauungspläne im Sinne des § 2 Absatz 6 Nummer 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9, aufgestellt, geändert oder ergänzt, so wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung nach den §§ 1 und 2 Absatz 1 und 2 UVPG sowie nach den §§ 3 bis 13 UVPG im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung sowie die Überwachung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Einer gesonderten UVP bedarf es demnach nicht.

Teil C:

Umweltbericht

Siehe gesonderte Ausarbeitung Gruppe Freiraumplanung Langenhagen – Vorlage zum Entwurf. Aktuell wird dazu auf die Anhangdatei verwiesen.

Teil D:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
-

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 mit örtlicher Bauvorschrift inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Gemeinde Hodenhagen beschlossen.

Hodenhagen,

L. S.

_____
Der Gemeindedirektor

H&P, Laatzen, Nov. 2022