



Samtgemeinde Ahlden **Landkreis Heidekreis**

22. Änderung des Flächennutzungsplans

2. Erweiterung „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemeinde Hodenhagen

BEGRÜNDUNG

Vorentwurf

Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

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

Stand: 14.02.2022

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
Laatzen / Soltau

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
Teil A:	1
1 Rechtsgrundlagen	1
2 Einleitung / Verfahren	1
2.1 Ziele und Zwecke der Planung	2
2.2 Voraussichtliche Auswirkungen	2
2.3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen / Standortalternativen	2
2.4 Erfordernis und Bedarf	3
3 Das Plangebiet	6
3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs	6
4 Einfügung in die Gesamtplanung	8
4.1 Raumordnung und Landesplanung	8
4.2 Belange der örtlichen Landwirtschaft	13
4.3 Belang Einzelhandel	13
4.4 Belange der Nachbargemeinden	14
4.5 Sonstige Rahmenbedingungen	14
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen	16
6 Grünordnung / Umweltschutz	18
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen	18
6.2 Fachplanungen	18
6.3 Artenschutzrechtliche Belange	19
6.4 Schutzgut Landschaftsbild	20
6.4 Kompensation - Überblick	22
7 Ver- und Entsorgung	23
8 Verkehrserschließung	23
9 Oberflächengewässer	24
10 Immissionen / Emissionen	25
 Teil B:	 26
Umweltbericht	26
 Teil C:	 26
Abwägung und Beschlussfassung	26

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Seite

Abbildung 1: Vorläufiger Ansiedlungsplan (Stand August 2021)	5
Abbildung 2: B-Plan Nr. 36	6
Abbildung 3: Übersicht Änderungsbereich	7
Abbildung 4: Verlegung Jacobusweg	11
Abbildung 5: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit	12
Abbildung 6: Richtfunktrassenverläufe	15
Abbildung 7: Übersichtsplan Achtungsabstand (Lager für pyrotechn. Artikel)	16
Abbildung 8: Wirksamer FNP, hier 19. Änderung (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)	17
Abbildung 9: Überblick wirksamer FNP, hier 16. Änderung und 19. Änderung (maßstabslos verkleinert)	17
Abbildung 10: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches	18
Abbildung 11: Räumlicher Überblick der Untersuchungsbereiche Abia	19
Abbildung 12: Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes	21

ANLAGENVERZEICHNIS

- Anlage 1: Funktions- und Nutzungskonzept Gesamtgebiet, Gemeinde Hodenhagen, NLG,
02.03.2017
- Anlage 2: Zacharias Verkehrsplanungen: „Anbindung des geplanten Gewerbegebietes
Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen“, März 2014 (Aktualisierung zur
Entwurfsfassung)
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, TA-D 2019-01-03-D, Düsseldorf, 18.07.2019 (ggf.
Aktualisierung zur Entwurfsfassung)

Teil A:**1 Rechtsgrundlagen**

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ahlden wird mit Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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).

2 Einleitung / Verfahren

Der Samtgemeindeausschuss der Samtgemeinde Ahlden hat die Aufstellung der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes „2. Erweiterung „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemeinde Hodenhagen der Samtgemeinde Ahlden beschlossen.

Das Gewerbegebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Hodenhagen. Kennzeichnend für den Standort ist die verkehrsgünstige Lage an der L 191, nahe der BAB A 7 und der BAB A 27 (Anschlussstelle Westenholz, Walsroder Dreieck).

Das Plangebiet schließt östlich an das Plangebiet der 19. Änderung an, die mit Schreiben des Landkreises Heidekreis vom 04.10.2019 genehmigt wurde. Auf Grundlage des seinerzeit parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 36 hat sich dort mittlerweile eine großflächige Lager- und Produktionshalle etabliert, so dass die verfügbaren freien Flächen des Gewerbegebietes sich auf mehrere kleinteilige Bereiche beschränken. Hierauf wird folgend noch näher eingegangen. Festzuhalten ist, dass die bestehenden, baurechtlich gesicherten freien Flächen nicht hinreichend sind, um einer aktuellen Nutzungsanfrage für eine weitere Halle mit Schwerpunkt Produktion gerecht werden zu können. Hierzu bedarf es einer zusammenhängenden Fläche von ca. 19 ha, die mit dem erforderlichen Zuschnitt lediglich im Bereich der hier vorliegenden Erweiterung bereitgestellt werden kann. Weitere Gewerbegebiete, insb. zur Ansiedlung großmaßstäblicher Unternehmen, für die die verkehrsgünstige Lage am Dreieck A 7 / A 27 ein entscheidender Standortfaktor ist, sind in der Samtgemeinde Ahlden nicht vorhanden.

Die Samtgemeinde Ahlden möchte der Anfrage des Betriebs nachkommen, weil dieser – anders als bisher dort ansässige Betriebe – einen eindeutigen Produktionsschwerpunkt hat und damit eine erhebliche Anzahl an Arbeitsplätzen geschaffen werden. Parallel dazu hat die Gemeinde Hodenhagen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans auf den Weg gebracht.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Samtgemeinde Ahlden kurzfristiger Nachfrage nachkommen und nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven an ihrem attraktiven, autobahnnahe Standort in Hodenhagen anbieten können. Die Entwicklungsfläche befindet sich am östlichen Rand des bereits 2017 entwickelten Nutzungs- und Funktionskonzeptes, vgl. dazu Anlage 1, und bildet insofern dessen finalen Umsetzungsschritt und Abschluss.

Das vorliegende Änderungsverfahren wird bearbeitet für die Samtgemeinde Ahlden von der H&P Ingenieure GmbH, Laatzen.

2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Im Änderungsbereich sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Nord“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird für den Änderungsbereich im Rahmen der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht derzeit die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft (Außenbereich) vor.

Durch die Planung möchte die Samtgemeinde Ahlden nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven anbieten können. So können langfristig positive wirtschaftliche Effekte für die Samtgemeinde und die Region Aller-Leine-Tal gefördert werden (Arbeitsplätze, Attraktivität als Wohnstandort etc.), siehe dazu näher Abschnitt 2.4.

Mit der Planung trägt die Samtgemeinde raumordnerischen Zielsetzungen Rechnung, nämlich der Bereitstellung von Logistik- und produktionsaffinen Flächen an autobahnnahen Standorten, siehe dazu näher Abschnitt 4.1.

Die genannten allgemeinen Ziele werden wie folgt konkretisiert bzw. ergänzt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen,
- nachfragegerechte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes,
- Schaffung und langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen in der Samtgemeinde Ahlden,
- Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen,
- Eingliederung der Anlagen in Natur und Landschaft durch Eingrünung und entsprechende Gestaltungsvorgaben (Sicherung im B-Plan).

2.2 Voraussichtliche Auswirkungen

- Inanspruchnahme von Ackerflächen, Grünlandflächen, Wegeflächen und Randgehölzen,
- verkehrliche und betriebliche Emissionen,
- zusätzliches Verkehrsaufkommen,
- Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, insb. durch eine großflächige Versiegelung und massive 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 Änderungsverfahren, vgl. insbesondere die 19. Änderung, 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.

Nachdem sich im Bereich der 19. Änderung 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 - wie noch in der 19. Änderung - 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 Samtgemeinde Ahlden die Entwicklungspotentiale am Standort nutzen. Unter Berücksichtigung der BAB-Anbindung und der Ausrichtung u.a. auf große, verkehrsintensive Betriebe drängen sich in der Samtgemeinde Ahlden keine vergleichbaren Standorte auf.

2.4 Erfordernis und Bedarf

Blickwinkel regionale Wirtschaftsförderung:

Die generellen diesbezüglichen Aussagen werden aus den Planunterlagen der 19. Änderung übernommen, da sich diesbezüglich nichts geändert hat.

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

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

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

- Im Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis steht in Kapitel 4.1.1 Ziffer 05 als Ziel der Raumordnung, dass die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an über-regional bedeutsamen Straßenverbindungen für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen ist. Für eine Reihe von logistischen Funktionen leitet sich hieraus ein Entwicklungsauftrag für den Standort Hodenhagen ab. Chancen gilt es hier insbesondere mit Blick auf solche Logistikprojekte zu nutzen, die nicht zwingend darauf angewiesen sind direkt an der BAB positioniert zu werden und – wie im Falle Hodenhagens – nach wenigen Kilometern dennoch ortsdurchfahrtsfrei erreicht werden können.
- Die Nachfrage nach großen, zusammenhängenden BAB-nahen Standorten ist nach wie vor hoch. Insoweit kann die Region arbeitsteilig entsprechend abgestimmte Angebote unterbreiten. Kernelemente sind dabei:
 - A27park Walsrode mit Erweiterung: Fokus auf eCommerce und die Achse Bremen-Hannover, direkte Autobahnlage, bei Bedarf auch Bauhöhen bis 30m, GI und GE. Einschränkung für Gefahrstoffe bestimmter WGK-Klassen.
 - Industriegebiet Ost Bad Fallingbommel: Fokus auf die Achse Hannover-Hamburg, direkte Autobahnlage, Branchenschwerpunkt Lebensmittel- und Industrielogistik, Fokus auf GI. Das Gebiet ist bis auf eine Restfläche ausverkauft. Erweiterungsbestrebungen werden sich u.a. angesichts schleppender Gespräche mit der BIMA wenn dann voraussichtlich erst in 4 bis 5 Jahren realisieren lassen.
 - Erweiterung Hodenhagen-Nord: Fokus auf beide Verkehrsachsen A7 und A27. Keine besonderen Einschränkungen bei WGK, gewisse Bauhöhenbegrenzung; Konzentration auf GE-Nutzung. Branchenschwerpunkt: Handels-, Automotive- und Industrie-/ Ersatzteillogistik. Die logistische Vorprägung, die sich in Hodenhagen in den vergangenen 25 Jahren bereits herausgebildet hat, ist die Basis für diesen Entwicklungsansatz. Die aktuelle Verfügbarkeit baureifer Flächen stellt sich als nicht mehr ausreichend dar.
 - Bomlitz: Branchenschwerpunkt Chemie/Kunststoff und Abfallwirtschaft; Störfallbetriebe, Fokus GI und GE. Bereich Logistik: Industrieparkorientiert und solche Projekte, die nicht auf direkte BAB-Nähe angewiesen sind.
- Die Marktsituation stellt sich seit nunmehr rund zehn Jahren so dar, dass Flächen angebotsorientiert vollständig oder zumindest weitgehend entwickelt sein müssen, um eine Chance auf den Projektzuschlag zu erhalten. Für einen Standort bedeutet dies, fähig zur bauleitplanerisch abgesicherten Flächenbevorratung zu sein, um sich bietende Ansiedlungspotenziale nutzen zu können. Auch insofern ist der in Hodenhagen verfolgte Ansatz sachgerecht und folgerichtig, nämlich den Bereich der von der aktuellen Flächennutzungsänderung erfasst wird etwas größer zu ziehen als den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 36.
- Hinsichtlich logistischer Funktionen findet eine zunehmende Arbeitsteilung zwischen eher großstädtischen und ländlich-zentralen Regionen statt:
 - Last-Mile- und Same-Day-Delivery: Ansiedlung im oder direkt am urbanen Zentrum
 - eCommerce und großflächige Distributions- und Ersatzteillogistik: ländlich-zentrale Regionen wie Deltaland, Niedersachsenpark/ Hansalinie oder Bereiche Hedemünden/ Staufenberg in Südniedersachsen
- Konjunkturelle Wellen kommen häufig etwas verzögert in weniger dicht besiedelten Räumen an. Auch die regionalen und örtlichen Unternehmen im Deltaland investieren seit ein bis zwei Jahren zunehmend in eigene örtliche Bestands- oder Verlagerungserweiterungen. Am Standort Hodenhagen ist dies erkennbar an aktuell zwei sehr belastbaren Interessenbekundungen von KMU an der Erweiterung Hodenhagen-Nord.

In der Gesamtschau fügt sich die Erweiterungskonzeption des Gewerbegebiets Hodenhagen-Nord nahtlos in einen zusammenhängenden Entwicklungsansatz für die Wirtschaftsregion rund um das Walsroder Dreieck ein. Die aktuell in Rede stehende großflächige Ansied-

lung steht exemplarisch für die vorhandenen Ansiedlungschancen speziell an diesem Standort:

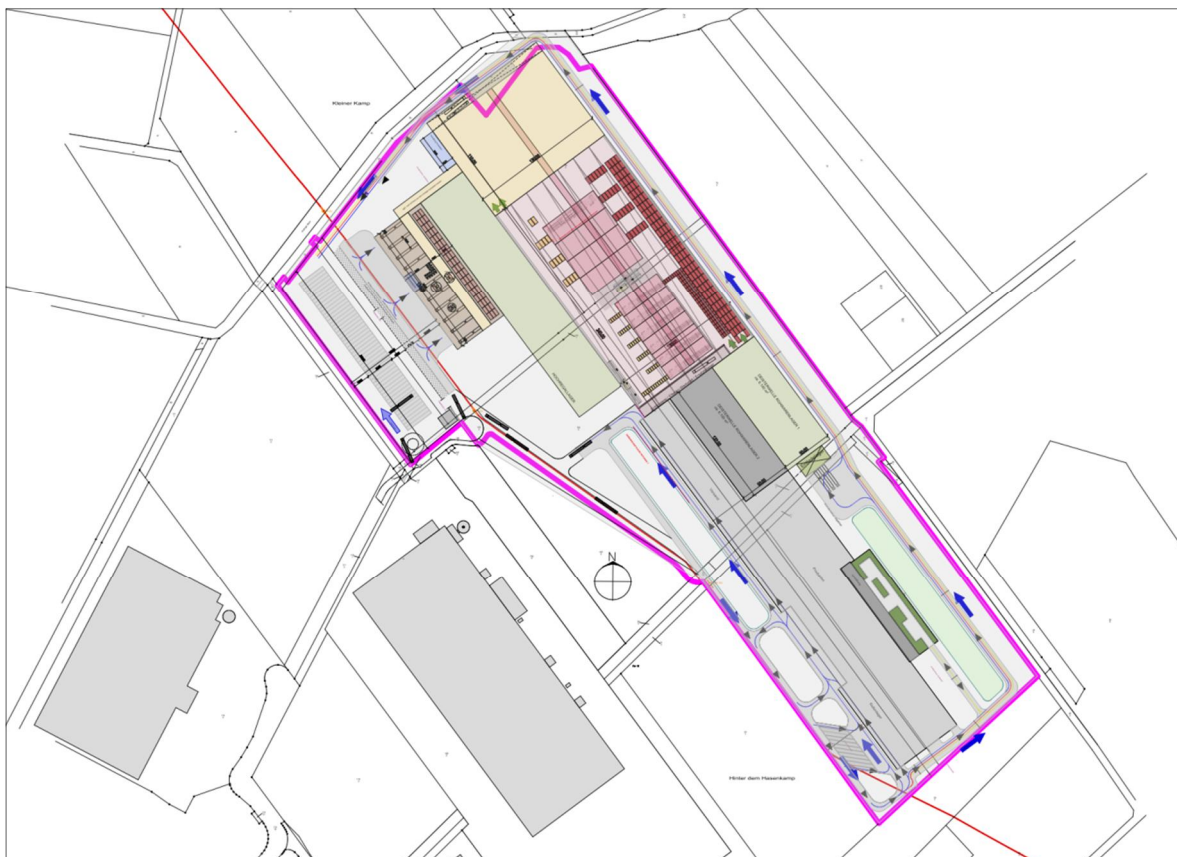
- Ersatzteil-Logistik einer Industriebranche für ein großflächiges Versorgungsgebiet,
- GE-Konformität,
- Standort in gewissem Umfang gefahrstoffgeeignet,
- Standortvorteil durch zentrale Lage an den Verkehrsachsen von/nach Nordwestdeutschland (über die BAB 27/1/28/29) und von/nach Nord-bzw. Nordostdeutschland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

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

Blickwinkel örtliche Verfügbarkeit / konkreter Bedarf:

Wie vorne bereits ausgeführt, bestehen noch verfügbare Teilflächen, sowohl innerhalb des Bebauungsplans Nr. 32, wie auch im Bebauungsplan Nr. 36. Der Zuschnitt dieser Reserven lässt die Ansiedlung einer großflächigen Produktions- und Logistikhalle, für die der Gemeinde Hodenhagen ein konkreter Ansiedlungswunsch vorliegt, nicht zu.

Abbildung 1: Vorläufiger Ansiedlungsplan (Stand August 2021)



Es ist ohne weitere Erläuterungen offensichtlich, dass die Planung innerhalb der bestehenden Gebietsgrenzen nicht realisiert werden kann. Aus Anlass des abgebildeten konkreten Ansiedlungswunsches hat die Gemeinde Hodenhagen parallel zu diesem Flächennutzungsplanänderungsverfahren den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Die in Rede stehende Planungsfläche dient somit ausschließlich einem konkreten Ansiedlungs-

wunsch und befriedigt nicht etwaige Flächenbevorratung – anders als dies zum Teil bei der 19. Änderung der Fall war. Diesbezüglich hatte die Begründung dazu sinngemäß ausgeführt: *Die noch vorhandenen, unbebauten, kleinteiligeren Flächenbereiche bilden das Rückgrat einer örtlichen Gewerbeflächenstrategie für Hodenhagen (ergänzt ggf. noch durch eine noch nicht näher bestimmte Flächenausweisung im unmittelbarer Nähe des Flugplatzes für primär flughafenaffine Nutzungen): Diese Bereiche können nachfragegerecht parzelliert werden und vornehmlich der örtlichen und samtgemeindlichen Standortsicherung gewerblicher Betriebe dienen.*

Diese Ausführungen gelten nach wie vor – stellen die hier vorliegende großräumige Planung aber nicht in Frage.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich 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 2: B-Plan Nr. 36¹



Der Änderungsbereich umfasst überwiegend Ackerflächen, dazu Wegeflächen und Entwässerungsgräben, zuvorderst den Krusenhausener Bach, der den Änderungsbereich etwa mittig quert, begleitet durch einen Wirtschaftsweg mit Gehölzreihe. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

¹Gemeinde Hodenhagen

Abbildung 3: Übersicht Änderungsbereich²

Nördlich des Änderungsbereiches 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 der 19. Änderung darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Änderungsbereichs ein Waldstück gemäß Nds. Waldgesetz (NWaldLG) befindet. Ob und inwiefern dies gegeben ist, kann für die hier vorliegende Planungsebene dahingestellt bleiben, da erforderliche Abstände / Regelungen zur Gefahrenabwehr ohnehin erst auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden können. Auf den Belang Wald wird hiermit vorsorglich hingewiesen (erforderlicher Abstand nach Entwurf RROP: 60 m).

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

²<https://www.google.de/maps/place/29693+Hodenhagen/@52.772223,9.6241448,1844m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47b05b0c4d655483:0x4263df27bd65670!8m2!3d52.7650992!4d9.5957461>

4 Einfügung in die Gesamtplanung

4.1 Raumordnung und Landesplanung

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 widerspiegeln 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 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.

Der Änderungsbereich 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:

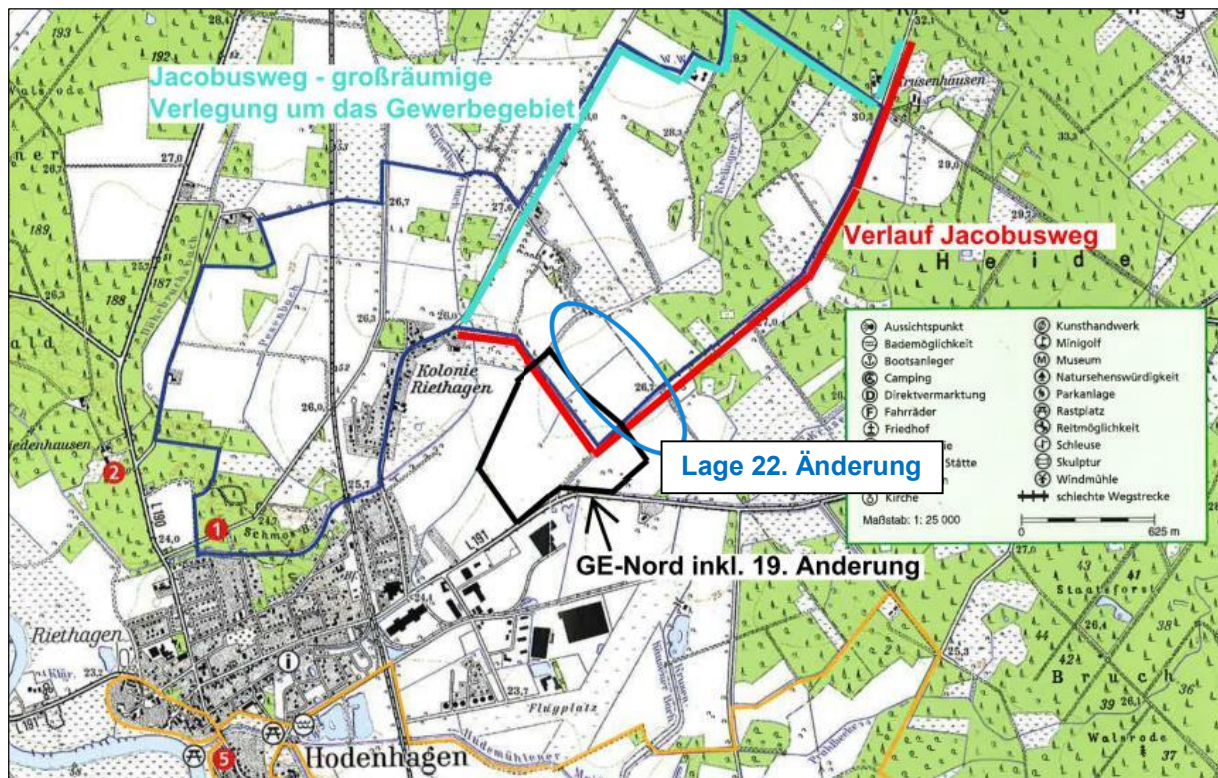
- a. Die im Änderungsbereich befindlichen Teile der Wege, welche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden sollen, werden im Zuge der Planung verlagert, soweit dies erforderlich ist. Die Wegeverbindung (Jacobusweg, hier: Etappe 9 Krelingen – Schwarmstedt) zwischen der Straße „Lünzheide“ und dem „Krusenhausener 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 (Hodenhausen – 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 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.

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

Abbildung 4: Verlegung Jacobusweg⁴

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 wird entsprechende Regelungen treffen. Entsprechende Abstimmungen mit dem Leitungsträger fanden statt. Die Vorrangfunktion bleibt vollumfänglich erhalten.

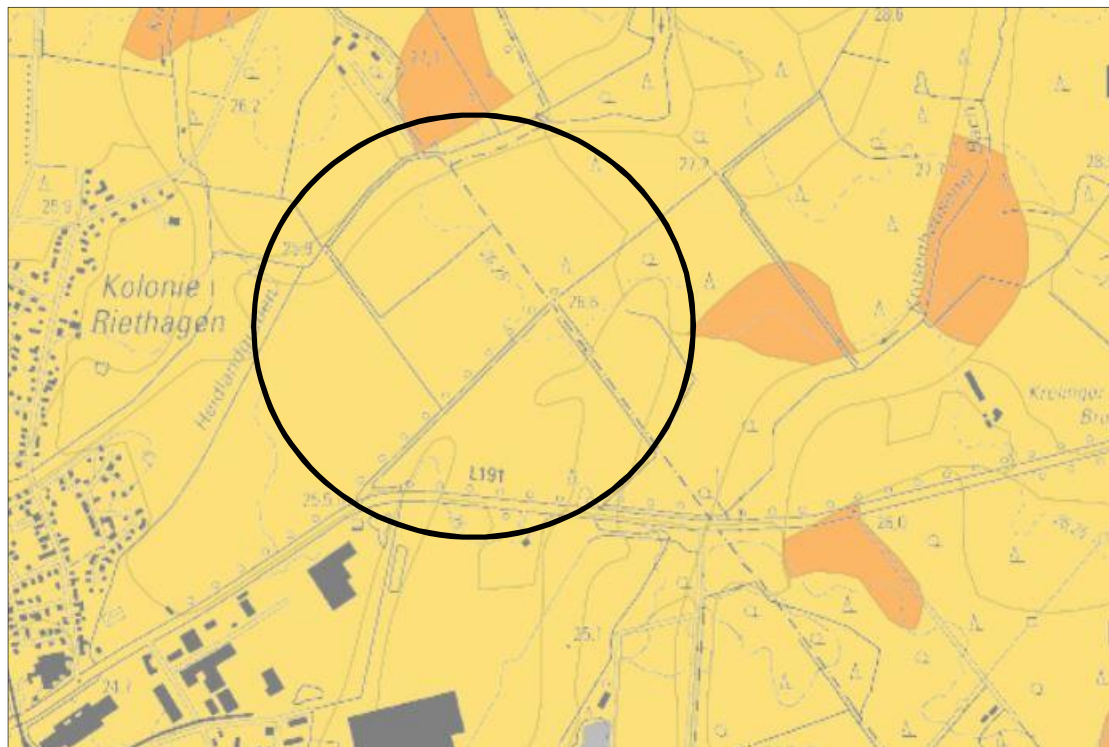
c. Zum „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotentials“ gilt: In den Erläuterungen zum RROP-Entwurf wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Im Rahmen der Bauleitplanung 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 5: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit⁵



Lage Plangebiet markiert.

Legende:

BK50 - Auswertung: Ertragsfähigkeit



Betreffs des Verlustes landwirtschaftlicher Flächen durch den Ausgleich (externe Kompensationsmaßnahmen) besteht, Stand heute, der Anspruch, diese vornehmlich über den Fond der Naturschutzstiftung Heidekreis abzulösen und so 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 anerkennt, 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 ist in Bearbeitung. 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 Bebauungsplan geregelt.

4.2 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.

4.3 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, muss die verbindliche Bauleitplanung Regelungen treffen, die insbesondere eine Agglomeration von kleineren Betrieben, die für sich genommen zulässig wären, hin zu einem Einzelhandelsgroßprojekt unterbinden. Bereits an dieser Stelle sei somit auf den dies-

bezüglichen Regelungsbedarf im Bebauungsplan hingewiesen. 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.

Insofern besteht hier weiterer Regelungsbedarf in der verbindlichen Bauleitplanung: Sofern Einzelhandel überhaupt zugelassen werden soll, aktuell ist dies nicht vorgesehen, sind auch für kleinere Einzelhandelsbetriebe, unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, Regelungen zu zulässigen Sortimenten / Branchen vorzunehmen, um insbesondere das Ortszentrum von Hodenhagen, zu schützen, aber auch um Auswirkungen z.B. auf das benachbarte Mittelzentrum Walsrode zu verhindern.

4.4 Belange der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen werden im Verfahren mit beteiligt. Hinweis: Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Gemarkungsgrenze der Stadt Walsrode.

4.5 Sonstige 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 Zutage-treten 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 (flächendeckende Prospektion im Vorfeld der Erschließungsarbeiten).

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 im Rahmen der Bauleitplanung zur 19. Änderung. Bereits im Bestandsgebiet B-Plan Nr. 32 ergaben sich keine Verdachtsmomente. Danach wurde für das Plangebiet 19. Änderung / B-Plan Nr. 36 eine Luftbildauswertung in Bezug auf Kampfmittel vorgenommen. Ausweislich des Schreibens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 06.02.2019 hat sich ein Kampfmittelverdacht für das gesamte Plangebiet nicht bestätigt. Dies lässt erwarten, dass auch für die hier vorliegende Erweiterung der Fall ist.

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 Einwirkungen 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 40 m) vorgesehen, so dass der Belang erneut zu prüfen ist.

Abbildung 6: Richtfunktrassenverläufe



Sonstiges

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

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 Leitfadens 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 7: 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.

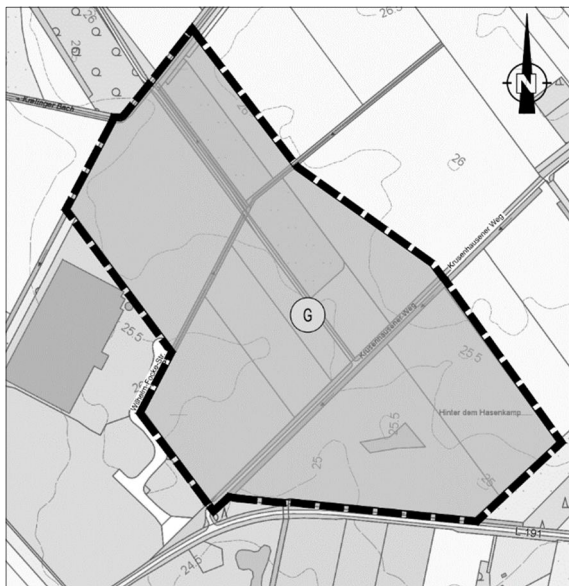
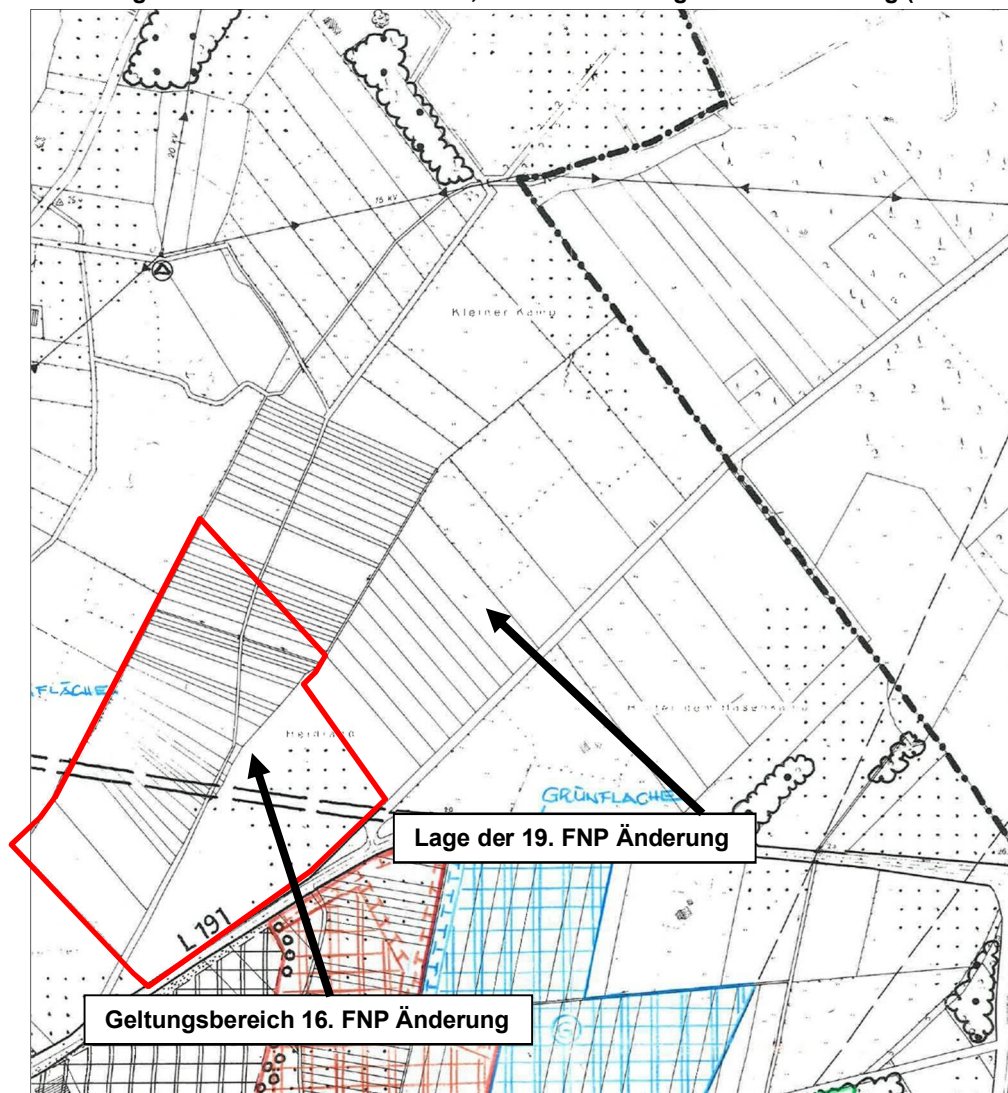
5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen

Im Plangebiet und dessen Umfeld stellt sich die planungsrechtliche Ausgangssituation auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung derzeit gemäß den folgenden Abbildungen dar, vgl. dazu auch zeichnerische Darstellung „Rechtswirksamer Flächennutzungsplan“.

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans werden mit diesem Änderungsverfahren für den Änderungsbereich aufgehoben und analog der westlich angrenzenden Flächen der 16. und 19. Änderung ersetzt.

Die 22. Änderung stellt eine gewerbliche Baufläche, G, § 1 (1) Nr. 3 BauNVO, dar.

Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine gewerbliche Nutzung und Entwicklung in der Samtgemeinde Ahlden, hier Hodenhagen, zu ermöglichen und somit den Gewerbestandort weiter zu entwickeln und die Samtgemeinde zu stärken. Vorgesehen ist die dabei Festsetzung eines Gewerbegebietes, GE, gemäß § 8 BauNVO. Ein Industriegebiet, GI, ist nicht geplant.

Abbildung 8: Wirksamer FNP, hier 19. Änderung (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)**Abbildung 9: Überblick wirksamer FNP, hier 16. Änderung und 19. Änderung (maßstabslos verkleinert)**

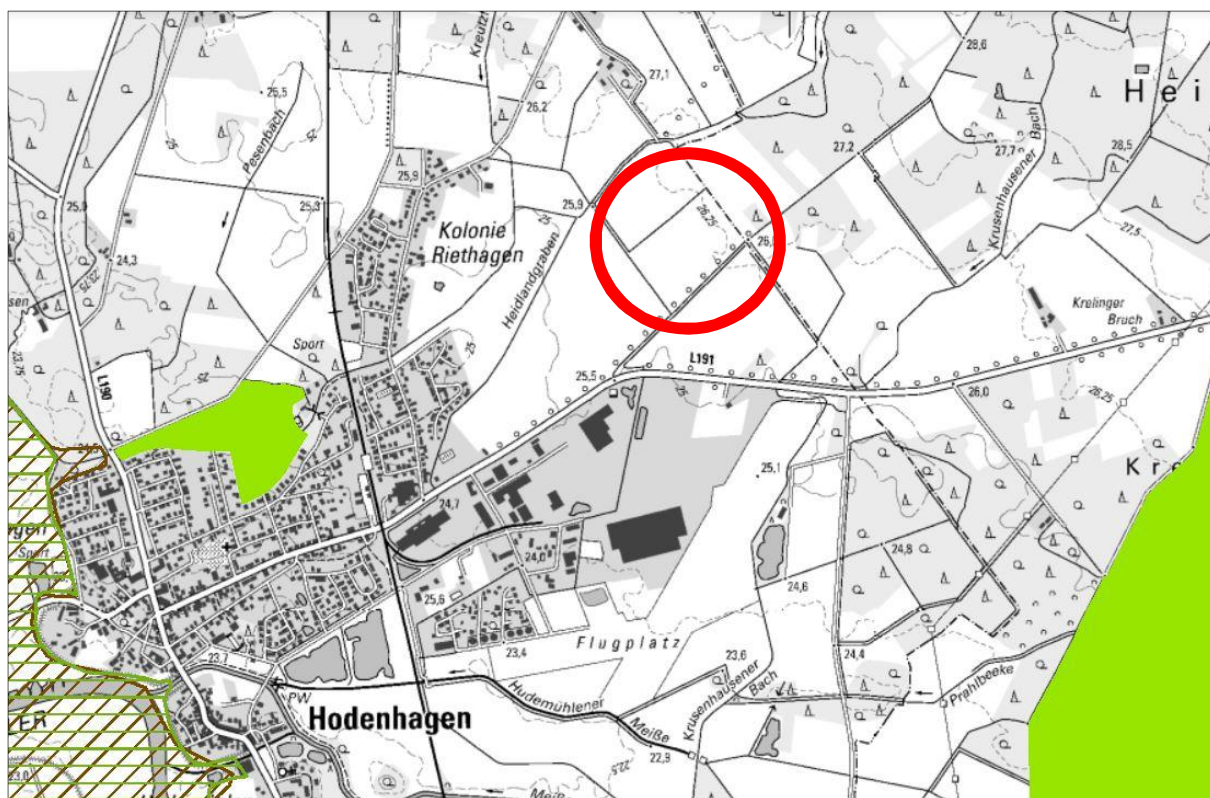
6 Grünordnung / Umweltschutz

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten. FFH-Gebiete oder EU-Vogelschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in der Nähe des Änderungsbereiches.

Abbildung 10: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches⁶



Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

Wasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete gem. WHG
Im Änderungsbereich sind keine Schutzgebiete vorhanden.

6.2 Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan

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

Landschaftsplan

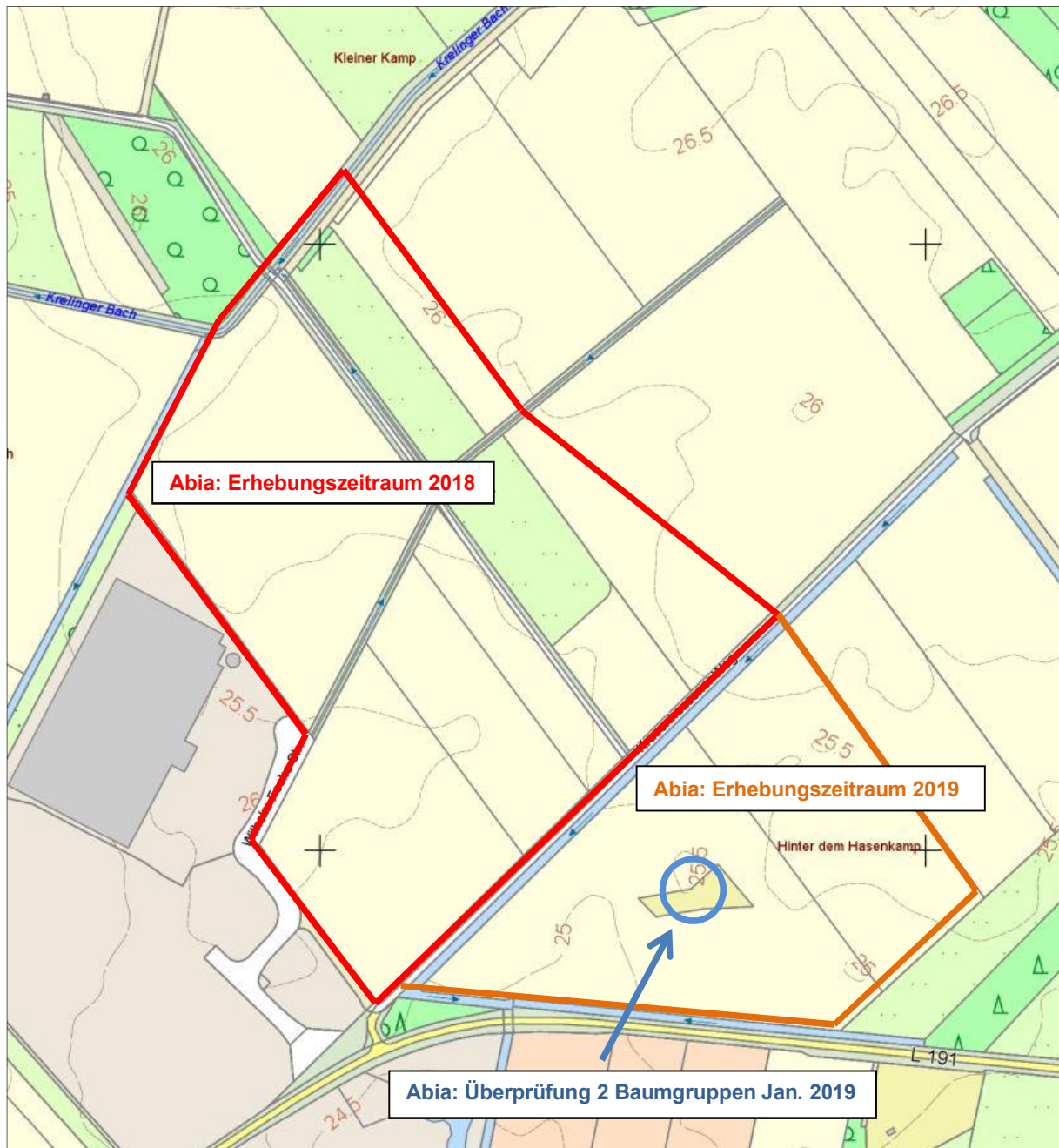
Ein Landschaftsplan liegt für die Samtgemeinde Ahlden nicht vor.

⁶ <https://www.umweltkarten-niedersachsen.de>

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang des Artenschutzes laufen die entsprechenden Erhebungen durch das Büro Abia, Neustadt am Rbge. Das genannte Büro hatte bereits für die letzten Verfahren die entsprechenden Untersuchungen in Bezug auf die westlich hier angrenzenden Flächen durchgeführt, vgl. folgende Abbildung:

Abbildung 11: Räumlicher Überblick der Untersuchungsbereiche Abia



Bereits im Herbst 2021 wurden die örtlichen Erhebungen für Reptilien durchgeführt, um sicherzustellen, dass der Untersuchungszeitraum sich nicht länger als bis in den Sommer 2022 erstreckt. Die darüber hinaus relevanten Artengruppen werden ab Frühjahr 2022 erfasst. Zudem erfolgt eine Prüfung in Hinblick auf mögliche Habitatbäume.

Im Verfahrensverlauf werden dann entsprechende Ergänzungen der Unterlagen vorgenommen – spätestens im fachgutachterlich verfassten Umweltbericht zum Bebauungsplan-

Entwurf wird eine vollständige Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange inkl. erforderlicher Maßnahmenbeschreibungen vorliegen.

Aus den zurückliegenden Erhebungen der angrenzenden Flächen ergaben sich zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Brutvögel:

Es wurden eine Vielzahl von Arten nachgewiesen, sowohl Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft als auch Gehölzbrüter. CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu Gunsten geschützter Arten) wurden notwendig für die Feldlerche, das Rebhuhn, den Star und den Bluthänfling.

Reptilien:

Im Plangebiet wurden zwei Reptilienarten nachgewiesen (Blindschleiche und Waldeidechse). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Amphibien:

Im Zuge der Untersuchungen wurden vier Amphibienarten nachgewiesen (Teichmolch, Erdkröte, Gras- und Teichfrosch). Damit wurden keine europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Habitatbäume wurden seinerzeit nur in geringer Anzahl vorgefunden.

Da das nunmehr überplante Gebiet ähnliche Strukturen innerhalb des gleichen Landschaftsteilraums vorweist, geht die Samtgemeinde davon aus, dass die Erhebungen vergleichbare Ergebnisse bringen werden. Das bedeutet: Bei Durchführung erforderlicher Maßnahmen erscheint eine Umsetzung der Planung am Standort machbar.

6.4 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im direkten östlichen Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Es wird geprägt durch Ackerflächen und kleinflächigen Grünlandflächen. Im Bereich des Krusenhausener Wegs befinden sich wegebegleitende Heckenstrukturen. Ferner befinden sich strukturarme Entwässerungsgräben im Plangebiet. Gehölzstrukturen werden soweit möglich erhalten.

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

Insgesamt hat das Plangebiet eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Im künftigen Bebauungsplan muss eine intensive Eingrünung des Plangebietes vor allem nach Osten festgesetzt werden.

Die Konzeption des Bebauungsplans lässt unter Bezug auf die städtebaulichen Ansiedlungsziele der Gemeinde / Samtgemeinde großmaßstäbliche Bauten mit erheblichen Längen und Höhen von bis bereichsweise bis zu 40 m erwarten. Für große Produktions-, Logistik- und Distributionsvorhaben sind Längen von 300 m keine Seltenheit. Das bedeutet, dass von den geplanten Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild ausgehen werden, insbesondere da die voraussichtlich zulässigen Höhen diejenigen des westlichen Bestandes erheblich übertreffen werden. Im Bebauungsplan sind daher umfangreiche Vorkehrungen zu treffen, um eine Minderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu bewirken.

Vorab gilt: Zunächst rückt die Planung von der Ortslage Hodenhagen weg, sprich aus Richtung Westen sind die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 32 und 36 bzw. deren Nutzungszulässigkeiten maßgebend für die visuelle Wirkung. Insofern ist das hier gegenständli-

che Plangebiet bereits vorbelastet, Ausdruck dessen sind vor allem die bestehenden Großhallen.

Unabhängig davon muss sich der Bebauungsplan um den Schutz und Erhalt von Gehölzen bemühen, soweit planerisch möglich.

Generell ist der Landschaftsteilraum östlich des Plangebietes, Gemarkung Walsrode, von einem Übergang aus Freiflächen und einer Vielzahl von Gehölz- und Waldflächen geprägt, so dass sich großräumige Sichtbeziehungen erst gar nicht einstellen. Aufgrund ihrer Entfernung von der Ortslage haben diese Flächen auch eine nur nachgeordnete Bedeutung für die Naherholung. Das RROP 2015 (Entwurf) stellt die Flächen östlich des Plangebietes bis an die Gemarkungsgrenze Hodenhagens demgemäß als Vorbehaltsflächen für die Landwirtschaft dar, nicht jedoch als Vorbehalts- (oder gar Vorrang-) Flächen für Natur- und Landschaft oder Erholung. Jedoch wird der Krusenhausener Weg als regional bedeutsamer Wanderweg dargestellt: Die Aufrechterhaltung dieser Wegeverbindung ist zwingend vorzusehen, siehe oben.

Die folgende Abbildung stellt die Situation großräumig dar:

Abbildung 12: Landschaftsbildsituation im Umfeld des Plangebietes



Die Abbildung zeigt zum Einen die Vorbelastung durch die Bestandsbauten bzw. die Bau-recht schaffenden B-Pläne Nr. 32 und 36, des Weiteren die Grünstrukturen im Osten und Nordosten, die zwar lediglich kleinräumige Blickachsen von den dort gelegenen Acker und Freiflächen zulassen, diese sind jedoch aufgrund der zu erwartenden Bauhöhen erheblich.

Deutlich wird, dass eine Sichtbeziehung Richtung Nordwesten, Baugebiet Lünzheide, besteht. Allerdings ist der Abstand zum Plangebiet erheblich. Auf der anderen Seite gilt auch hier, dass aufgrund der erheblichen Steigerung der geplanten Bauhöhen eine Neubeurteilung erforderlich ist, sprich Rückschlüsse aus den visuellen Wirkungen der Vorhaben im Gel-

tungsbereich des B-Plans Nr. 36 nur begrenzt möglich sind. Neben Bepflanzungsmaßnahmen sind hier auch Gestaltungsmaßnahmen (Farbgebung) in Erwägung zu ziehen. Gleiches gilt auch für die nunmehr abschließende Ostkante, zumal ein benachbartes Gemarkungsgebiet, hier Stadt Walsrode, angrenzt. Ergänzt werden sollten diese Vorkehrungen durch weitere Regelungen zur Minderung visueller Beeinträchtigungen, z.B. in Bezug auf Lichtemissionen.

6.4 Kompensation - Überblick

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist überschlägig folgende Bilanzierung aufzustellen:

Die Inanspruchnahme von ca. 19 ha Ackerfläche stellt unter Bezugnahme auf das Eingriffsmodell des Nds. Städtetages⁷ einen Planungswert von 200.000 Wertpunkten dar, ausgehend von Sandacker, AS, mit 1 Wertpunkt / m². Planbedingt lassen sich derzeit überschlägig bilanzieren:

200.000 m ² Fläche x 0,8 (Versiegelung max.) = 160.000 m ² mit	0 Wertpunkten.
Restfläche: 40.000 m ² als unversiegelte Flächen, Raseneinsaat etc.	
mit 1 Wertpunkt / m ² =	40.000 Wertpunkte.

Hinsichtlich etwaiger Hecken- und Gehölzstrukturen wird aktuell von einem Ersatz an geeigneter Stelle ausgegangen, wobei sich dessen Umfang in Bezug auf abgängige Großbäume an deren Stammumfang und Ausprägung orientieren muss (1:2, 1:3). Die sich aus den artenschutzrechtlichen Bewertungen ergebenden Anforderungen sind gesondert bzw. zusätzlich zu betrachten. Zu beachten sind dabei ggf. die Funktionen als Leitstrukturen für Fledermäuse.

Zu berücksichtigen sind die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Anforderungen, vgl. oben: Zu nennen sind die avifaunistischen Lebensraumansprüche, u.a. von Feldlerche und Rebhuhn, dazu ggf. Amphibien und Reptilien (Grasfrosch, Waldeidechse, Blindschleiche). Diese sind möglichst standortnah wieder herzustellen (CEF-Maßnahmen). Gleiches gilt für mögliche Nisthöhlen o.ä. die in eventuellen Habitatbäumen gefunden werden könnten.

Deutlich wird bereits hier: Es ist ein hohes Maß an Kompensationsmaßnahmen erforderlich, das nur außerhalb des Plangebietes erfüllt werden kann. Die Gemeinde Hodenhagen als Träger der künftigen verbindlichen Bauleitplanung, muss mit einer Größenordnung von mind. 160.000 Wertpunkten gemäß Städtetagsmodell kalkulieren.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Aufwertung der Flächen durch eine abschnittsweise Eingrünung möglich, siehe dazu vorhergehender Abschnitt (insb. an der Ostkante).

Da die Belange des Artenschutzes von besonderer Bedeutung sind und insbesondere die Bereitstellung von geeigneten Flächen für die Feldlerche immer wieder große Probleme bereitet, sei an dieser Stelle schon darauf verwiesen, dass hierfür ggf. rechtzeitig Kontakt zur Naturschutzstiftung Heidekreis aufgenommen werden sollte.

Auch der weitere Bedarf soll über Inanspruchnahme von Maßnahmen im Flächenpool der Naturschutzstiftung Heidekreis abgedeckt werden. Die konkrete Festsetzung der Maßnahmen erfolgt im entsprechenden Bebauungsplan der Gemeinde Hodenhagen.

⁷ Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Stand 2013

7 Ver- und Entsorgung

Regelungen für den Wasserhaushalt

Es wird derzeit von einer örtlichen Versickerung des Regenwassers ausgegangen. Gemäß den Erfahrungen der bisher im Umfeld (B-Plan Nr. 32, Nr. 36) durchgeführten Vorhaben und der bisher in Planung befindlichen Vorhaben ist dies generell örtlich möglich. Jedoch sind dabei mitunter recht großzügige Versickerungsbecken vorzusehen, wie die konkreten Objektplanungen ergeben haben.

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis hat im Zuge der zurückliegenden Verfahren darauf hingewiesen, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) und ein Mindestgrundwasserabstand von 1,00 m zur Sohle von Versickerungsanlagen ist. Im Zuge des B-Planverfahrens sollte eine flächendeckende Ermittlung der Grundwasserstände erfolgen, um für das Gebiet eine Grundwasserbemessungshöhe festlegen zu können.

Löschwasser / Ver- und Entsorgung

Ausreichende Löschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind durch das im Baugebiet vorgesehene Wasserversorgungsnetz in der vom Regelwerk genannten Mindestmenge für den heranzuziehenden Bereitstellungszeitraum zu gewährleisten. Es sind angesichts der geplanten Nutzungen von einer Menge von mind. 3.200 l/min über mindestens 2 h Benutzungsdauer, erreichbar von jeder baulichen Anlage in max. 300 m Entfernung vorzuhalten.

Der Wasserverband Heidekreis hat im Zuge der zurückliegenden Verfahren angeführt: „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, können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht vornehmen und somit aktuell auch keine Löschwassermenge gewährleisten. 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“.

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

Die Abfallentsorgung ist durch die Abfallwirtschaft Heidekreis gewährleistet.

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

Konkretere Aussagen hierzu erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

8 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die übergeordnete Erschließung der Flächen kann westlich des Änderungsbereiches 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 2 zu dieser Begründung, ergibt sich für die Anbindung des Änderungsbereiches über den Kreisverkehrsplatz eine Verkehrs-

qualität der Stufe A.⁸ 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.

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 ist (weiterhin) aufgerufen, die entsprechenden Möglichkeiten zu prüfen.

Plangebietsinterne Erschließung

Die Regelungen zur internen Erschließung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert. Aktuell gilt, dass es eines umfangreichen Ausbaus oder einer Verlängerung der öffentlichen Verkehrserschließung nicht bedarf. Ggf. sind kleinflächige Anpassungen erforderlich.

Die erneute Verlegung des Krusenhausener Weges ist zudem zu berücksichtigen, inkl. seiner über das Plangebiet hinausgehenden Bedeutung für die Landwirtschaft.

9 Oberflächengewässer

Gräben im Plangebiet

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

Die Herstellung bzw. Beseitigung von Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist nach § 68 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genehmigungspflichtig. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise und die erforderlichen gewässerrechtlichen Genehmigungsanträge sind dafür vorzubereiten. Es ist eine Einigung mit sämtlichen betroffenen Anliegern / Landwirten erforderlich inkl. entsprechenden Grunderwerbs. Hierzu erfolgen im Verfahrensverlauf weitere Aussagen.

Regenwasserableitung

Es ist eine örtliche Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (Kf-Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) und ein Mindestgrundwasserabstand von 1,0 m zur Sohle von Versickerungsanlagen ist. Für das Gebiet ist als Voraussetzung zur Bemessung der Versickerungsanlagen rechtzeitig im Bebauungsplanverfahren die Grundwasserbemessungshöhe festzulegen. Auf dieser Grundlage ist eine Entwässerungskonzeption zu entwickeln, um der zu erwartenden

⁸ Zacharias Verkehrsplanungen: „Anbindung des geplanten Gewerbegebietes Krusenhausener Weg an die L 191 in Hodenhagen“, März 2014

umfangreichen Versiegelung gerecht zu werden. Zielsetzung bleibt es, dass die Planung die Beeinträchtigungen des Grundwassers infolge der unvermeidbaren Versiegelungen so weit wie möglich minimiert.

10 Immissionen / Emissionen

Störempfindliche Nutzungen werden durch dieses Verfahren nicht vorbereitet. Bei den geplanten gewerblichen Nutzungen könnten allenfalls Wohnungen für Betriebsleiter o.ä. im Sinne § 8 (3) Nr. 1 BauNVO relevant werden, die jedoch voraussichtlich nur ausnahmsweise zulässig sein werden und daher im Einzelfall betrachtet werden können. Dies wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

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. Insofern wird im Rahmen der Konkretisierung der Berechnungen auf Bebauungsplanebene 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.

Insofern kann das vorliegende Gutachten auch für diese Flächennutzungsplanänderung herangezogen werden. Das Gutachten erbringt den Nachweis, dass die geplante Entwicklung mit den Schutzansprüchen der nächstgelegenen empfindlichen Nutzungen grundsätzlich in Einklang zu bringen ist, vgl. Gutachten, S. 12/13, Tabelle 5.1. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt eine Konkretisierung der lärmtechnischen Ausbreitungsberechnungen, wobei auch das konkret geplante Vorhaben berücksichtigt wird. Das o.g. Büro TA-D wurde entsprechend beauftragt. Ggf. erfolgt zur Entwurfsfassung dieser FNP-Änderung ebenfalls eine Aktualisierung.

Teil B:**Umweltbericht**

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

Der Umweltbericht wird von der Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, bearbeitet siehe gesonderte Ausarbeitung zum Entwurf dieses Verfahrens.

Zum vorliegenden Vorentwurfsverfahren wird zunächst auf Abschnitt 6 der Begründung mit einer Übersicht der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen verwiesen.

Teil C:**Abwägung und Beschlussfassung**Abwägung:

-

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden inklusive Umweltbericht und Anlage(n) wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Samtgemeinde Ahlden beschlossen.

Hodenhagen,

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Im Auftrag der Samtgemeinde Ahlden:
H&P, Laatzen, Februar 2022