Samtgemeinde Ahlden
Landkreis Heidekreis

22. Änderung des Flächennutzungsplans

2. Erweiterung „Gewerbegebiet Nord“ in der Gemeinde Hodenhagen

BEGRÜNDUNG

Entwurf
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 04.09.2023

Bearbeitung:
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 14

4.4 Belange der Nachbargemeinden 14

4.5 Sonstige Rahmenbedingungen 14

5 Wirksamer Flächennutzungsplan / Änderungsdarstellungen 17

6 Grünordnung / Umweltschutz 19

6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen 19

6.2 Fachplanungen 20

6.3 Artenschutzrechtliche Belange 20

6.4 Eingriffsregelung - Überblick 22

6.5 Schutzgut Landschaftsbild 25

6.6 Externe Maßnahmen zur Kompensation 28

7 Ver- und Entsorgung 30

7.1 Regelungen für den Wasserhaushalt 30

7.2 Löschwasser / Ver- und Entsorgung 31

8 Verkehrserschließung 31

8.1 Äußere Erschließung des Plangebietes 31

8.2 Plangebietsinterne Erschließung 32

8.3 Wege für Landwirtschaft und (Nah-)Erholung 32

9 Oberflächengewässer 33

10 Immissionen / Emissionen 33

11 Ausblick auf die verbindliche Bauleitplanung / sonstige Belange 34

Teil B: 36

Umweltbericht 36

Teil C: 36
Abwägung und Beschlussfassung 36

ABBILDUNGSVERZEICHNIS Seite

Abbildung 1: Vorläufiger Ansiedlungsplan (Stand August 2021) 5
Abbildung 2: B-Plan Nr. 36 6
Abbildung 3: Luftbild Gewerbegebiet Nord – Blickrichtung Süden 7
Abbildung 4: Verlegung Jacobusweg....11
Abbildung 5: BK50-Auswertung: Ertragsfähigkeit 12
Abbildung 6: Ergebniskarte TB-2022-01261 vom 14.12.2022....15
Abbildung 7: Richtfunktrassenverläufe 16
Abbildung 8: Übersichtsplan Achtungsabstand (Lager für pyrotechn. Artikel) 17
Abbildung 9: Wirksamer FNP, hier 19. Änderung (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)....18
Abbildung 10: Überblick wirksamer FNP, hier 16. Änderung und 19. Änderung (maßstabslos verkleinert)....19
Abbildung 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches 20
Abbildung 12: Flächenkulisse Sichtschutzpflanzungen gegenüber Wohnnutzung 26
Abbildung 13: Optimierte Flächenkulisse Sichtschutzpflanzungen Lünzheide 27
Abbildung 14: Kompensationsflächen der NLG 28
Abbildung 15: Kompensationsflächen, privat 29
Abbildung 16: Künftige Wegeführungen im näheren Umfeld des Plangebietes 32

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: Funktions- und Nutzungskonzept Gesamtgebiet, Gemeinde Hodenhagen, NLG, 02.03.2017
Anlage 2: Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Nord in der Gemeinde Hodenhagen“, Sept. 2023
Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung, TA-D 2019-01-03-D, Düsseldorf, 18.07.2019

Teil A:

1 Rechtsgrundlagen

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Ahlden wird mit Beschluss des Samtgemeindeausschusses vom 21.04.2022 aufgrund folgender Rechtsvorschriften aufgestellt:

- Baugesetzbuch, BauGB, in Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Baunutzungsverordnung, BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 588),

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 Hodenhaben 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, autobahnnahen 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 ha-

ben 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 Beschränkungen infolge der Einflugschneise des Landeplatzes Hodenhagen sind anhand der räumlich-konkreten Höhenfestsetzungen im Bebauungsplanverfahren 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 Fallingbostel, die Gemeinde Bomlitz und die Samtgemeinde Ahlden bei der Entwicklung einer marktgerechten und abgestimmten Gewerbeflächenentwicklungsstrategie zu unterstützen. Im Zuge dessen steht in den nächsten Monaten auch die Fortschreibung des „Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für die Wirtschaftsregion Deltaland“ vom Dezember 2016 an.

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

- Im Entwurf des RROP für den Landkreis Heidekreis steht in Kapitel 4.1.1 Ziffer 05 als Ziel der Raumordnung, dass die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an überregional bedeutsamen Straßenverbindungen für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen ist. Für eine Reihe von logistischen Funktionen leitet sich hieraus ein Entwicklungsauftrag für den Standort Hodenhagen ab. Chancen gilt es hier insbesondere mit Blick auf solche Logistikprojekte zu nutzen, die nicht zwingend darauf angewiesen sind direkt an der BAB positioniert zu werden und – wie im Falle 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 Fallingbostel: 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 Ansiedlung steht exemplarisch für die vorhandenen Ansiedlungschancen speziell an diesem Standort:

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

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

Blickwinkel örtliche Verfügbarkeit / 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 Ansiedlungswunsch 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.

Es sei angemerkt, dass der Ansiedlungsplan aus August 2021 insofern zu modifizieren ist, dass das im Südwesten noch enthaltene Flurstück 25 nicht verfügbar ist, siehe dazu auch Abschnitt 4.2, Belange der Landwirtschaft. Die künftige Projektplanung und der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan berücksichtigen dies.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage und Beschreibung des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 23 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. 36[1]

[1]Gemeinde Hodenhagen

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.

Abbildung 3: Luftbild Gewerbegebiet Nord – Blickrichtung Süden[2]

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.

Der Landkreis Heidekreis hat darauf hingewiesen, dass sich nördlich des Änderungsbereichs ein Waldstück gemäß § 2 Nds. Waldgesetz (NWaldLG) befände: Gemarkung Hodenhagen, Flur 15, Flurstück 62 und Gemarkung Hodenhagen, Flur 14 Flurstück 46. Da erforderliche Abstände / Regelungen zur Gefahrenabwehr ohnehin erst auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden können, kann eine tiefergehende Abhandlung zu diesem Belang hier entfallen. Auf den Belang Wald wird hiermit vorsorglich hingewiesen - erforderlicher Abstand nach Entwurf RROP: 60 m. Eine Reduzierung von Abständen bedarf einer Begründung. Eine Unterschreitung des Abstandes einer Baumlänge (ca. 30 m) sollte unterbleiben.

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

[2]Quelle: Luftaufnahme SGBM Niemann, 05.04.2023

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 (sog. KMU) 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.

In Bezug auf die angesprochenen KMU sei angeführt: Als mittlere Unternehmen definiert die NBank ausweislich ihrer Homepage Unternehmen bis 250 Mitarbeiter und einem Jahresumsatz von höchstens 50 Mio Euro oder einer Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Mio Euro. Während die Umsatzzahlen bei der vorliegenden Beurteilung außen vor bleiben müssen, bleibt festzuhalten, dass am Standort eine Mitarbeiterzahl von 250 nicht erreicht werden wird, auch nicht unter Bezug auf die Mitarbeiterzahl am Bestandssitz des in Rede stehenden, die Planung iniziierenden, Unternehmens in der Region Hannover. Insofern ist das Ansiedlungsprojekt unter dem Begriff Mittleres Unternehmen (Mittelstand) einzuordnen. Generell ist in Bezug auf das Gewerbegebiet Nord zu konstatieren, dass dort mit den Ansiedlungen von BMW, Bosch, Vestas sowie Netto südlich der Landesstraße bereits teilweise seit Jahrzehnten Dependancen von Großunternehmen ansässig sind – die betriebliche Prägung des Gesamtgebietes zumindest nördlich der L 191 also bereits in Richtung Großunternehmen gekippt ist. Im Lichte der genannten Unternehmen erfüllt das projektierte (familiengeführte) Ansiedlungsunternehmen umso mehr mittelständische Anforderungen.

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 As-

pekt 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 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.

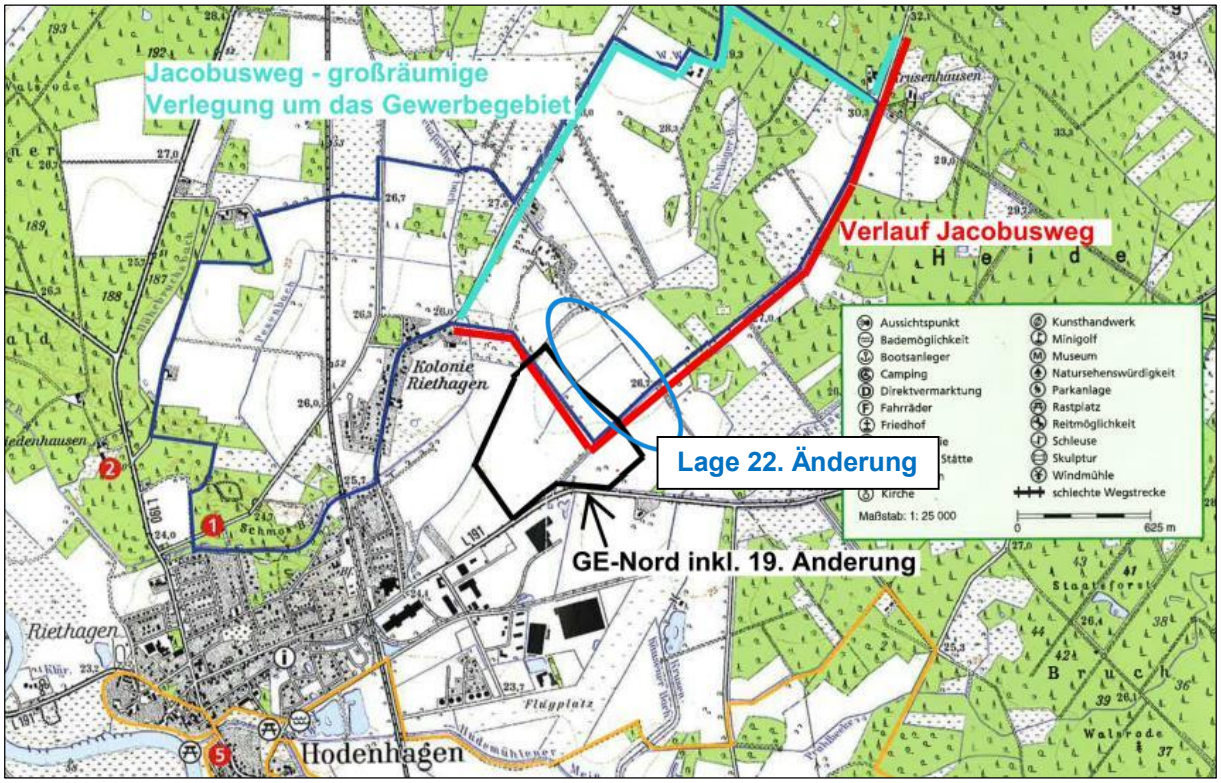
Mit Blick auf die Gebietsabgrenzung des Gewerbegebietes Nord insgesamt und die regionalplanerische Vorrangfunktion ist es jedoch geboten, eine großräumige Lösung zu finden, um den Nutzungskonflikt Gewerbe / Wanderweg (Jacobusweg) auf der hier vorliegenden Planungsebene zu lösen. Hierfür drängt sich ein bereits bestehender Rundwanderweg im Nordosten von Hodenhagen auf (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.

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

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.

Abbildung 4: 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 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

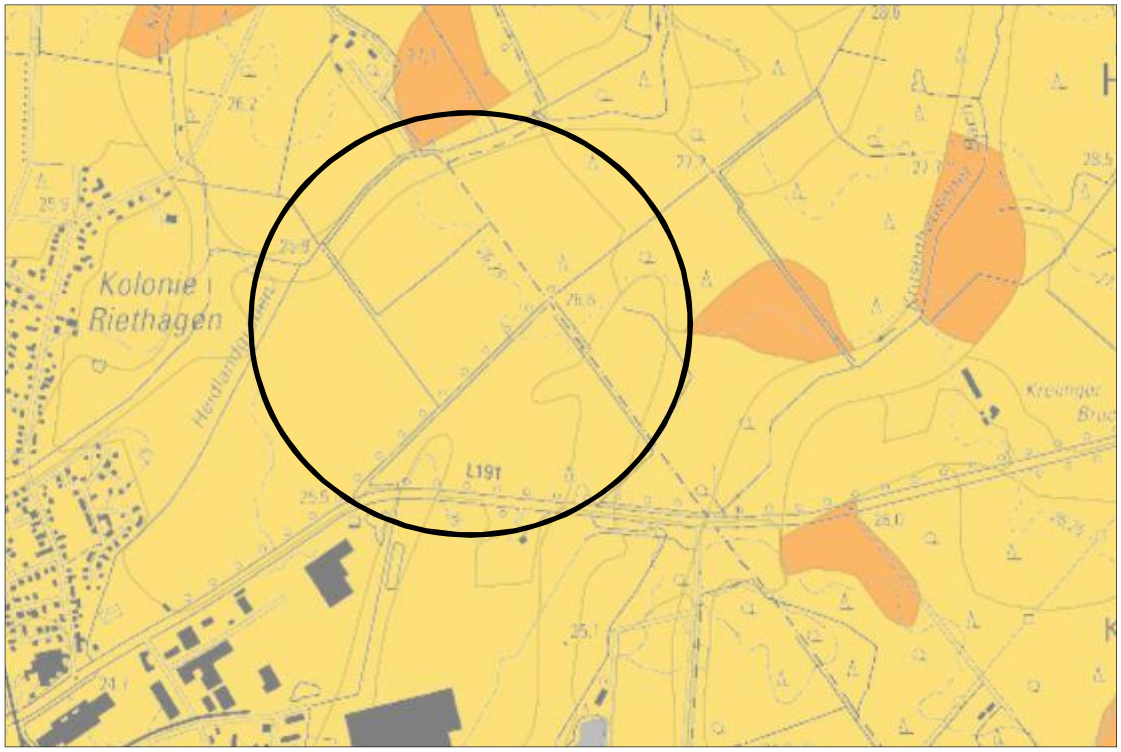
[4] Abschnittsweise Nutzung bestehender Rundwanderweg; Kartenquelle: Wandern im ALT, Hrsg: SG Rethem, SG Ahlden, SG Schwarmstedt.

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.

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: Ertragsfähigkeit[5]



Lage Plangebiet markiert.

[5] Quelle: LBEG – NIBIS-Kartenserver

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 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 wurde zwischenzeitlich weiter geprüft: Das Fachgutachten zum Belang Artenschutz liegt vor. Der Belang des Landschaftsbildes wurde bearbeitet. Ein Fachbüro hat diese Inhalte zusammen mit den erforderlichen weiteren Apekten im Umweltbericht zusammengetragen.

Der Belang Immissionsschutz wurde bereits fachgutachterlich geprüft und wird im Bebauungsplanverfahren fortgeschrieben. Die verkehrliche Anbindung vollzieht sich unter Schonung bebauter Bereiche und Nutzung vorhandener Infrastruktur, auch hierzu liegt ein Gutachten vor. Konkrete Maßnahmen zur Kompensation, auch hinsichtlich der Belange des Artenschutzes, sowie z.B. zur Oberflächenentwässerung werden im Bebauungsplan geregelt – im vorliegenden Verfahren erfolgen jedoch bereits grundlegende Aussagen, die die Umsetzbarkeit der Planung belegen.

4.2 Belange der örtlichen Landwirtschaft

Es sind deutlich weniger Landwirte betroffen, als im Zuge der Planungen zur 19. Änderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 36. Lediglich einer der Flächeneigentümer hat die Flächen selbst bewirtschaftet. Allen privaten Flächeneigentümer konnten zudem Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Die NLG (Niedersächsische Landgesellschaft mbH) hat die zukünftigen Gewerbeflächen vertraglich gesichert. Lediglich mit dem Eigentümer von Flurstück

25 konnte aktuell keine Einigung erzielt werden, weswegen dieses Flurstück im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht als Baugebietsfläche ausgewiesen werden wird. Da die Fläche sich jedoch langfristig als gewerbliche Entwicklungsfläche aufdrängt, bleibt sie Bestandteil der vorbereitenden Bauleitplanung, da sich hieraus keine unmittelbaren Folgen für die künftige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche ergeben: Die F-Planung schafft keinerlei Baurechte o.ä.

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 diesbezüglichen 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 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. I.d.R. erfolgt dazu eine flächendeckende Prospektion im Vorfeld der Erschließungsarbeiten - im vorliegenden Fall hat die Untere Denkmalschutzbehörde einen Verzicht darauf signalisiert, weil bei den aufwendigen Untersuchungen in der Umgebung bisher keinerlei Anzeichen auf Bodendenkmäler gefunden 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 im Rahmen der Bauleitplanung zur 22. Änderung. Verdachtsmomente für den Änderungsbereich ergaben sich nach erfolgter Luftbildauswertug nicht, vgl. folgende Abbildung, grüne Flächen. Die Luftbilder konnten jedoch nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Brandmunition, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsens bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

Abbildung 6: Ergebniskarte TB-2022-01261 vom 14.12.2022[6]

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten NICHT stattfinden konnte eine Luftbildauswertung für die unmittelbar südlich des Krelinger Bach gelegenen Sandfangflächen inkl. Flurstück Nr. 98 (gelbe Flächen). Hierauf wird an dieser Stelle vorsorglich hingewiesen. Ebenfalls nicht Bestandteil der Auswertung waren die südlichen Anschlussflächen für Regenrückhaltung etc.

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.

Die Auflagen und Hinweise, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, können dem Merkblatt „Schutzanweisung Gashochdrucklietungen“ der Nowega GmbH entnommen werden.

[6] Quelle: LGLN, Kampfmittelbeseitigungsdienst

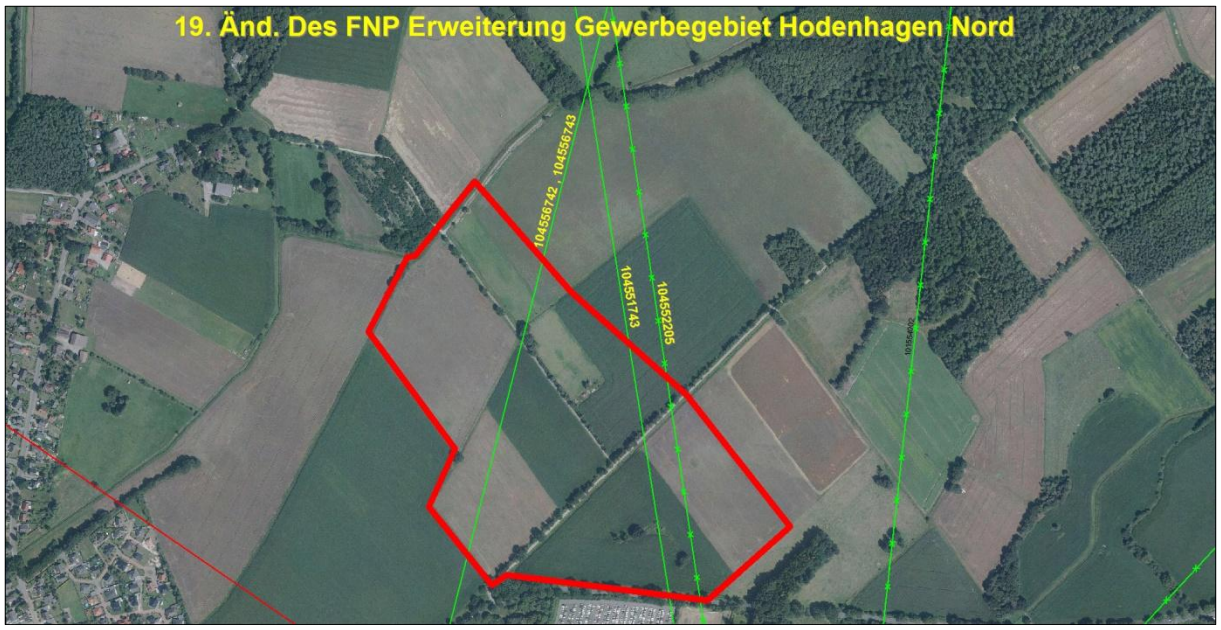
Ergänzend wird auf das Merkblatt „Bauleitplanung" zur Berücksichtigung von unterirdischen Gashochdruckleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen der Nowega GmbH hingewiesen.

Konkrete Maßnahmen im Bereich der Leitung - wie z. B. Ausbau von Straßen und Wegen oder Neuanpflanzungen sind frühzeitig mit der Nowega GmbH abzustimmen. Unter Umständen werden Sicherungs- oder Anpassungsmaßnahmen an der Anlage erforderlich. Die Kosten hierfür wären vom Vorhaben- bzw. Planungsträger zu übernehmen. Ggf. entsteht darüber hinaus weiterer Regelungsbedarf zwischen mit dem Vorhaben- bzw. Planungsträger, der eine Interessenabgrenzungsvereinbarung erforderlich macht.

Da von der Planung / Maßnahme auch Anlagen der GasLINE betroffen sind, sind auch deren Auflagen und Hinweise „Duct und fibre rules“ zu beachten.

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 bereichsweise erheblich höhere Bauhöhen (Hochregallager bis 45 m) vorgesehen, so dass der Belang im Bebauungsplanverfahren anhand der räumlich-konkreten Höhenfestsetzungen erneut zu prüfen ist. Gemäß Vorabstimmung mit dem Leitungsbetreiber können die Belange miteinander koordiniert werden, d.h. die geplanten Höhen stehen den Richtfunktrassen nicht von vornherein entgegen.

Abbildung 7: 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 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 gleichzeitig durch mehr 100 Besucherinnen oder Besucher genutzt werden können.

Abbildung 8: 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. Zur Entwurfsfassung wurde der Änderungsbereich nach Süden um die Flurstücke 29/1 und 29/2 ergänzt: Dort wird eine Maßnahmenfläche nach § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt, die gleichsam aus dem Bebauungsplan Nr. 36 nachrichtlich übernommen wurde, vgl. vorne Abbildung 2. Zudem wurde das Flurstück 29/2 mit der Darstellung nach § 5 (2) Nr. 4 BauNVO belegt, um hier Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet schaffen zu können. In welchem Umfang das auf dem so beplanten Flurstück erforderlich ist, wird die Entwässerungsplanung erweisen müssen, sprich eine Konkretisierung der erforderlichen Fläche erfolgt dann im Bebauungsplan. Am Südrand des Flurstücks 29/2 wird ein Maßnahmenstreifen festgesetzt, dessen Ausdehung dann ebenfalls im Bebauungsplan zu konkretisieren ist. Damit soll bereits auf der hier vorliegenden Planungsebene das deutliche Signal gesetzt werden, dass dort eine Eingrünung zur Minderung von Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild vorgesehen ist – vgl. dazu die Abbildungen 12 und 13 in Abschnitt 6.5, die die Einbindung dieser Eingrünung in die Gesamtkulisse zeigt.

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 9: Wirksamer FNP, hier 19. Änderung (maßstabslos verkleinert, Änderungsbereich markiert)

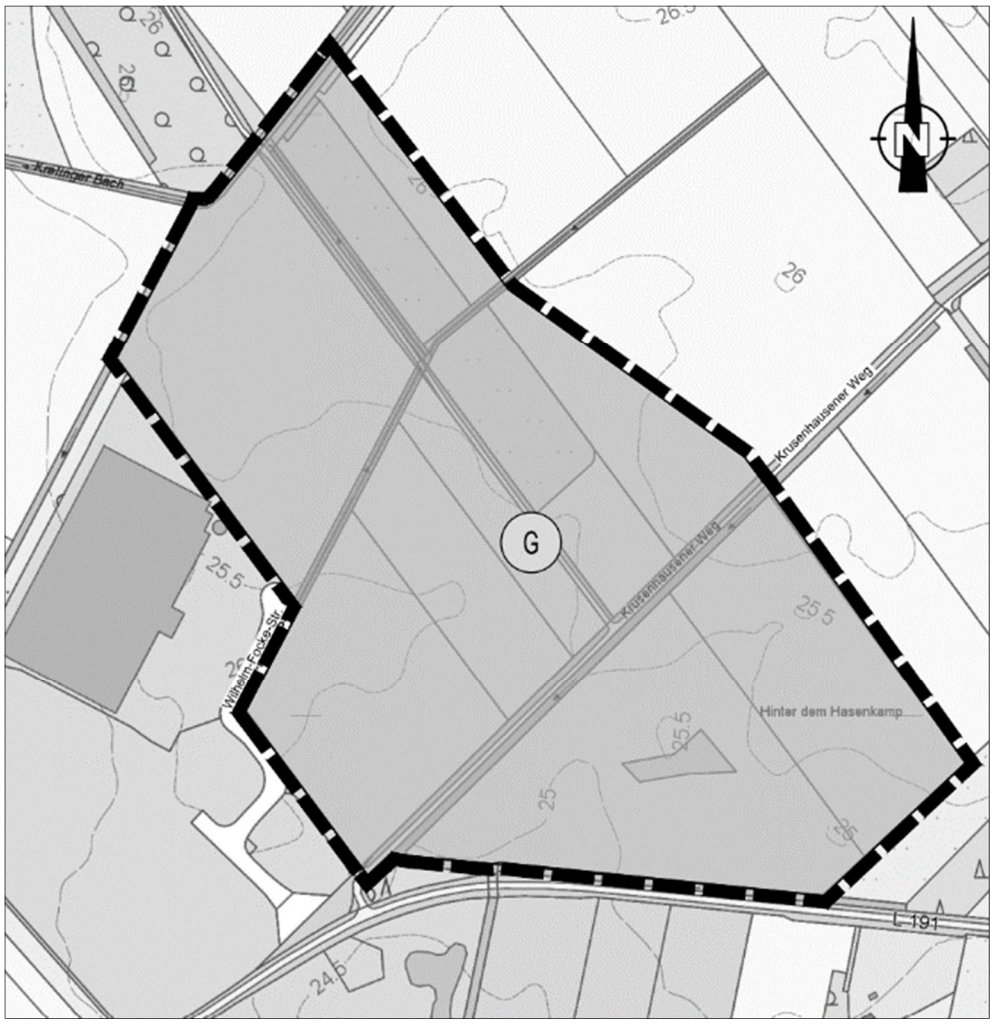
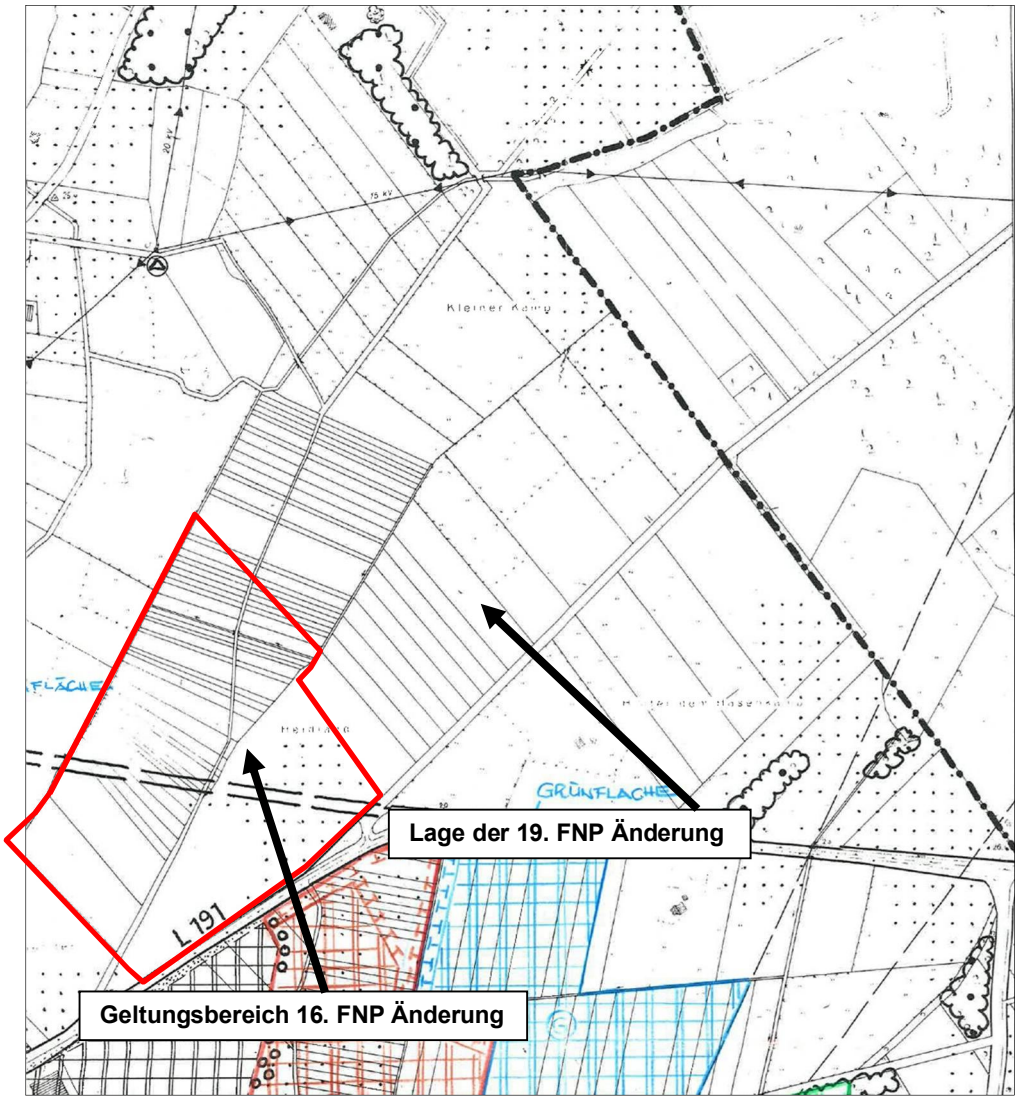


Abbildung 10: Überblick wirksamer FNP, hier 16. Änderung und 19. Änderung (maßstabslos verkleinert)



6 Grünordnung / Umweltschutz

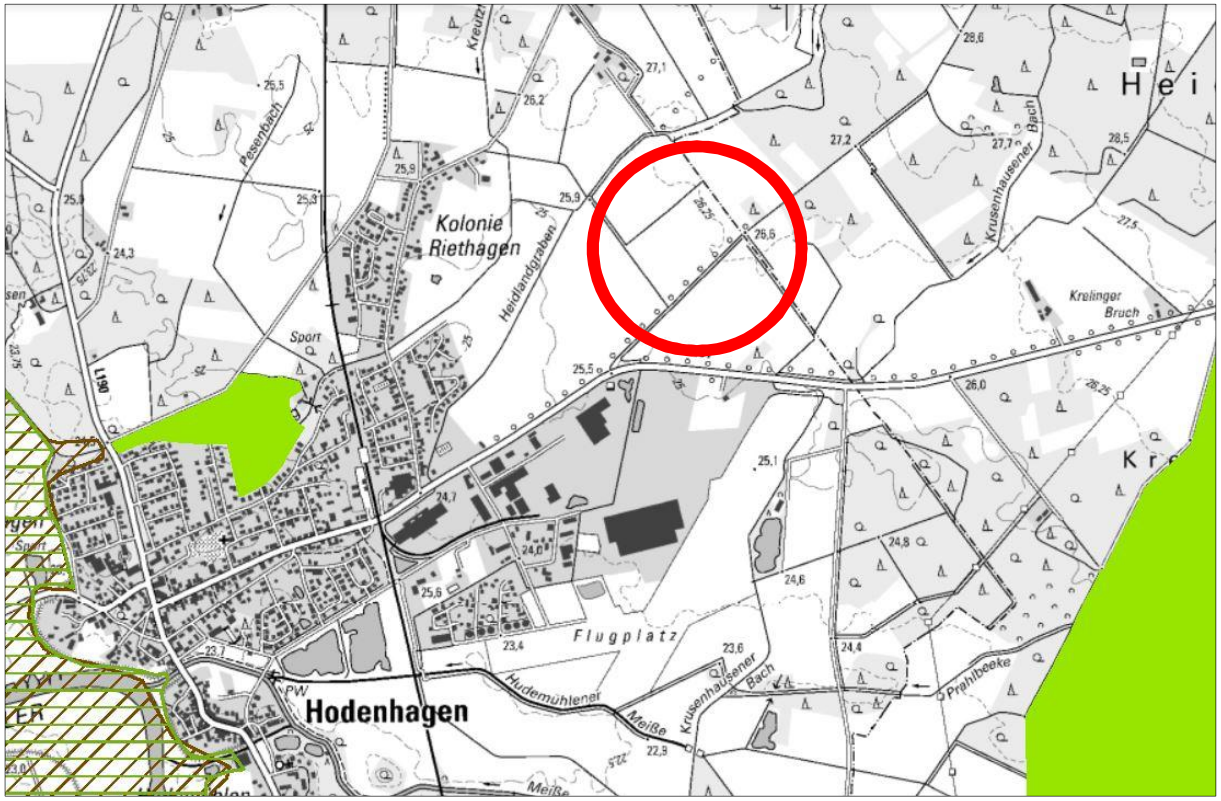
6.1 Natur- und Landschaftsschutzgebiete / Sonstige Schutzgebietsausweisungen

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.

Sonstige Schutzgebiete finden sich nicht im Umfeld des Änderungsbereichs.

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

Abbildung 11: Übersicht Schutzgebiete in der Umgebung des Änderungsbereiches[7]



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.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Zum Belang des Artenschutzes liegt ein Fachgutachten des Büros Abia, Neustadt am Rbge., vor, das Grundlage der diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht ist. Das genannte Gutachten ist dem Umweltbericht beigefügt. Das genannte Büro hatte bereits für die letzten Verfahren die entsprechenden Untersuchungen in Bezug auf die westlich hier angrenzenden Flächen durchgeführt.

Der Umweltbericht stellt die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens dar und bewertet diese. In der Zusammenfassung ist festzuhalten:

Die Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet führt zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten diverser Vogelarten. Die jeweilige Betroffenheit von Brutrevieren wurde für die von ABIA im Plangebiet mit Brutnachweis oder Brutverdacht erfassten Arten der Roten Liste

[7] https://www.umweltkarten-niedersachsen.de

und der Vorwarnliste sowie der streng geschützten Arten einzelartbezogen beurteilt. Die übrigen im Plangebiet vorkommenden, ungefährdeten Brutvögel werden als Gruppe behandelt.

Durch das Vorhaben kommt es insbesondere zu einem Lebensraumverlust für Arten der Feldflur. Hiervon betroffen sind drei Brutpaare der Feldlerche, von denen sich eins im Süden des Plangebietes und eins in der östlichen Feldflur in unter 100 m Entfernung zum Vorhaben befindet, für das dritte Brutpaar im Nordwesten des Plangebiets ist mindestens von einem Teilverlust des Habitats auszugehen. Durch die Inanspruchnahme der Fläche bzw. durch die Kulissenwirkung der zukünftigen Gewerbenutzungen ist von einem Verlust bzw. einem Teilverlust dieser Lebensstätten auszugehen. Um deren Funktion im räumlich-funktionalen Zusammenhang sowie ohne zeitliche Funktionslücke aufrecht zu erhalten und damit einen artenschutzrechtlichen Konflikt für die Art zu vermeiden, ist ein geeignetes Ersatzhabitat im Umfeld zur Verfügung zu stellen.
Die beiden weiteren Brutreviere der Feldlerche, die innerhalb des nördlichen Teils des Plangebietes verortet wurden, wurden bereits im Zuge der Planung der sich westlich anschließenden 1. Gewerbegebietserweiterung als beeinträchtigt beurteilt und entsprechend kompensiert.

Das entlang des Krusenhausener Wegs festgestellte Revier des Rebhuhns ist ebenfalls unmittelbar von der Planung betroffen. Zwar wurde auch diese Art bereits im Rahmen der 1. Gewerbegebietserweiterung berücksichtigt, es kann jedoch nicht mit Sicherheit festgestellt werden, dass es sich bei dem im Jahr 2022 kartierten Brutpaar um dasselbe handelt. Daher ist für die Aufrechterhaltung der Funktionalität der Lebensstätte des Rebhuhns im räumlich funktionalen Zusammenhang sowie ohne zeitliche Funktionslücke ein geeignetes Ersatzhabitat im Umfeld zur Verfügung zu stellen.

Von den Auswirkungen der Planung betroffen sind weiterhin die beiden Gehölzbrüter Gelbspötter und Goldammer (beides Arten der Vorwarnliste). Während ein Brutrevier des Gelbspötters in den Gehölzen am Krusenhausener Weg verloren geht, entstehen für die Goldammer drei Revierverluste, die sich in den Randbereichen (und teils auch knapp außerhalb) des Plangebietes befinden. Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ist entsprechend durch ein geeignetes Ersatzhabitat im Umfeld auszugleichen.

Ein weiterer Lebensraumverlust ist für den Kuckuck anzunehmen. Da die Art sehr weiträumig agiert und verschiedene Lebensraumtypen nutzt, ist die Feststellung einer konkreten Betroffenheit zwar schwierig, insbesondere unter Berücksichtigung der Lebensraumverluste der bereits durchgeführten 1. Gewerbegebietserweiterung im Westen des Plangebietes ist aber insgesamt ein Verlust für ein Brutpaar anzunehmen. Als Kompensationsmaßnahme für den Kuckuck wird eine Erhöhung des Angebots an Wirtsnestern notwendig.

Durch das vorliegende Vorhaben sind für die in einer Entfernung von über 100 bis über 200 m zum Plangebiet brütenden Arten Star und Gartengrasmücke aufgrund der Entfernung zum Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen anzunehmen.

Für den am südöstlichen Rand des Plangebietes erfassten Neuntöter ist keine Betroffenheit durch das Vorhaben zu erwarten. Die Art hat ihren Brutplatz wahrscheinlich weiter außerhalb des Gebiets und profitiert außerdem bereits von Gehölzpflanzungen die im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für die vorhergehende Gewerbegebietserweiterung durchgeführt wurden. Von den für die vorliegende Planung vorgesehenen Maßnahmen wird die Art ebenfalls gefördert.

Ein Eintreten erheblicher Beeinträchtigungen für die Arten Heidelerche, Gartenrotschwanz und Baumpieper ist nicht anzunehmen, da sich die Reviermittelpunkte dieser Arten weit genug vom Plangebiet entfernt befinden.

Die übrigen im Plangebiet erfassten, ungefährdeten und weit verbreiteten Arten profitieren ebenfalls von den vorgesehenen Maßnahmen. Des Weiteren ist ein Ausweichen dieser Arten in die umliegende Feldflur möglich. Somit bleibt die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der betroffenen Arten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Ein Hinweis auf Quartiernutzungen durch Fledermäuse liegt im Plangebiet nicht vor. Eine Nutzung der beiden im Gebiet bestehenden potenziellen Habitatbäume konnte durch die bereits durchgeführte Baumkontrolle (November 2022) ausgeschlossen werden. Die bei der Kontrolle vorgefundene, potenzielle Habitatstruktur wurde nach der Untersuchung verschlossen. Falls eine Fällung der Bäume im anschließenden Zeitraum bis zum 28.02.2024 nicht vorgenommen wurde, ist die Kontrolle entsprechend vor der geplanten Fällung zu wiederholen.

Fazit:
Unter Berücksichtigung der bei den jeweiligen Verbotstatbeständen erforderlichen Schutzmaßnahmen und CEF-Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, die einer Umsetzung der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung grundsätzlich entgegenstehen.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nach vorliegendem Kenntnisstand nicht erforderlich bzw. absehbar.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.4 Eingriffsregelung - Überblick

Naturschutzrechtliche Belange in der Bauleitplanung sind in § 18 BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) geregelt. Danach sind bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Im Zuge des Umweltberichts wurde, neben der Auflistung von Vermeidungsmaßnahmen, dementsprechend eine Bilanzierung / Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich vorgenommen.

Als Ansatz für das weitere Planungsverfahren erfolgt eine überschlägige Kompensationsberechnung. Diese wird mit 100 % Biotopverlust im Bereich der ausgewiesenen Gewerbefläche gerechnet, da auf der Planungsebene des FNP die Kompensationswerte auf den Eingriffsflächen nur grundsätzlich ermittelt werden können. Der Biotopwert von eventuell neu anzulegenden Strukturen wie z.B. Rasenflächen und Hecken wird erst später im Verfahren der noch aufzustellenden Bebauungspläne berücksichtigt.

Aus der Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung ergibt sich für die vorliegende Flächennutzungsplanung insgesamt ein Defizit von **223.388 Flächenwerten**, das zu kompensieren ist, vgl. folgende Tabelle.

BESTAND				**PLANUNG**			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächenwert	Biotoptyp/Ausweisung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächenwert
AS	180.855	1	180.855	GE, GRZ 0,8:			
BRS	132	2	265	versiegelt (X)	154.226	0	0

BESTAND				PLANUNG			
Biotoptyp	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächenwert	Biotoptyp/Ausweisung	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächenwert
FGR/UFB/UHM, 6430	4.834	4	19.336	unversiegelt (TF)	38.556	1	38.556
FGR/UHT/DOS	487	3	1.460	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	15.777	3	47.330
FGR/UHF(UFB)	81	3	244	Flächen für die Abwasserbeseitigung RRB (Regenwasserrückhaltung/ -Versickerung)	26.037	1	26.037
FMS/UHF	7	4	28				
GET	29.440	3	88.321				
GIT	5.641	2	11.282				
GRT	630	1	630				
HBA/UH, HBE/UH	52	3	156				
HFB, HFB/UHM	1.531	3	4.592				
HFM	37	3	111				
HN	691	4	2.764				
HPG/GET	3.727	3	11.181				
SEZ	1.114	3	3.343				
OVWw	815	1	815				
UHF	844	3	2.532				
UHM	153	3	458				
UHM/OSH	1.462	2	2.924				
UMA	167	3	502				
BP Nr. 36 (FG)	1.756	2	3.512				
BP Nr. 36 (X)	139	0	0				
Gesamt	234.596		**335.312**	**Gesamt**	234.596		**111.923**

Erläuterungen:

Bestand: Abkürzungen der Biotoptypen siehe in Tabelle 1 in Kapitel 2.2.1.

Dem Biotoptypen FGR wird je nach Ausprägung des FFH-LRT 6430 eine Wertstufe von 3 oder 4 zugewiesen.

Für die beiden Biotoptypen HBA und HBE wurde der Wertfaktor 3 für die Grundfläche des Biotoptyps UH vorläufig angenommen, da der genaue Verlust von Einzelbäumen erst auf Ebene des BP bilanziert werden kann (gem. BHD als Einzelbäume / gem. NST als Punktwerte).

Der Biotoptyp SEZ wird abweichend vom NST mit einem Wertfaktor von 3 in die Bilanz eingestellt, da die Stillgewässer Teil der nachrichtlich übernommenen Kompensationsfläche des westlich angrenzenden BP Nr. 36 sind und diese vor weniger als zwei Jahren hergestellt wurden. Sie haben ihre endgültige Biotopwertigkeit noch nicht erreicht.

Der Biotoptyp OVW wird abweichend vom NST mit einem Wertfaktor von 1 (anstatt 0 für versiegelte Flächen) in die Bilanz eingestellt, da es sich im Gebiet um bewachsene „Trampelpfade“ mit einer wassergebundenen Decke (w) handelt.

Für den Biotoptypen UHM/OSH wird aufgrund der Ablagerung von Grabenaushub eine um 1 verringerte Wertstufe von 2 vergeben.

In Bereichen des Plangebietes besteht außerdem bereits ein rechtskräftiger BP (Nr. 36) in denen öffentliche Straßenverkehrsflächen (X) sowie öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Graben (FG) ausgewiesen sind. Diese werden hier als Bestand zugrunde gelegt.

Planung: Für den Bereich der Gewerbeflächen wird von einem 100-prozentigen Biotopverlust ausgegangen.

Flächenwerte Bestand	**335.312 Werteinheiten**
Flächenwerte Planung	**111.923 Werteinheiten**
Differenz (Kompensationsbedarf, extern)	**223.388 Werteinheiten**

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 für das „Landschaftsbild“ zu erwarten.

Arten und Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna)
Mit der Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von ca. 3.435 m² 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 auf der derzeitigen Ebene des Flächennutzungsplanes 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 der Planvorhabens sind artenschutzrechtliche Betroffenheiten für Brutvögel zu erwarten, für die artspezifische CEF-Maßnahmen erforderlich sind, siehe dazu auch vorne Abschnitt 6.3:

- Brutvögel der Feldflur:
  - 3 BP Feldlerche (2 Voll- und 1 Teilverlust, 2 der 5 kartierten BP sind bereits im Zuge der angrenzenden Gewebegebietserweiterung kompensiert worden)
  - 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) der möglichst flächengleich zu kompensieren ist (ca. 1.500 m² Saumstreifen). Die im Plangebiet erfassten Waldameisennester sind vor einer Überbauung 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 geeigneter Quartierstrukturen sind pro Höhlenbaumverlust 2-3 Fledermauskästen 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 in diesem Fall an geeignete Gehölze im Umfeld zu versetzen.

Abschnitt 6.6 gibt einen Ausblick auf die externen Kompensationsmaßnahmen, mit denen voraussichtlich sowohl das bilanziell-rechnerische Defizit als auch die artenschutzrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können.

Landschaftsbild
In Anbetracht der zu erwartenden Gebäudemaße der zukünftigen Gewerbehallen ist von erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter „Landschaft“ (Landschaftsbild) und „Mensch“ auszugehen. Es handelt sich bei diesen Beeinträchtigungen nicht ausschließlich um direkte Flächeninanspruchnahmen (vgl. Biotope), sondern um Funktionsminderungen der Eigenart und Schönheit der Landschaft sowie der Erholungseignung der Umgebung, die durch die weithin optische Wahrnehmbarkeit der geplanten Hochregallager ausgelöst wird.

Ziel ist es, auf Basis des Ergebnisses der Landschaftsbildanalyse im Rahmen des B-Plan Verfahrens geeignete Maßnahmen abzuleiten, um die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Landschaft“ zu vermeiden bzw. zu vermindern. In erster Priorität

stehen dabei Maßnahmen vor Ort, die durch Neuanpflanzungen und / oder Ergänzungen bestehender Planzungen die visuellen Auswirkungen der Gewerbegebietsplanung wirksam verringern. Dazu sind aufgrund der geplanten Gebäudehöhen Pflanzungen vorzusehen, die nicht unmittelbar an den Gebäuden selbst, sondern räumlich viel näher an den Standort der Betrachtenden (z.B. den Siedlungsrand) heran vorzusehen sind. Nur dann können die Pflanzungen eine wirksame visuelle Einfassung der Gebäudekomplexe erzielen. Der folgende Abschnitt 6.5 enthält einen Überblick über mögliche Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes.

Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.5 Schutzgut Landschaftsbild / visuelle Auswirkungen

Im Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme und -bewertung des Landschaftsbildes vorgenommen: Der Planbereich selbst und die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind als Landschaftsbildeinheit mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Landschaft dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis (LRP) von 2013 hat demnach in seiner Bewertung die, erst nach Inkrafttreten des LRP vollzogene, Gewerbegebietsentwicklung in Hodenhagen noch nicht als zusätzliche Belastung berücksichtigt.

Die sich im Westen dieses Bereichs befindlichen, geschlossenen Siedlungsstrukturen von Hodenhagen sind mit einer sehr geringen Bewertung der Landschaftsbildeinheiten eingestuft. Den Waldgebieten, die sich im Osten des Plangebietes befinden, wird eine mittlere Bewertung zugewiesen. Im Norden befinden sich etwas kleinteiligere und vielfältiger strukturierte Offenlandgebiete, die mit einer hohen Bewertung der Landschaftsbildeinheiten versehen sind.

Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild bestehen im Umfeld des Plangebietes insbesondere durch die Landesstraße (L 191) im Süden sowie durch das angrenzende Gewerbegebiet, in dem bereits mehrere neue Gebäude (große Lagerhallen, unmittelbar westlich / südwestlich angrenzend) errichtet wurden.

Neben den Beeinträchtigungen der Landschaft haben die visuellen Auswirkungen der Planung in Bezug auf empfindliche Nutzungen erhebliche Bedeutung. Dem Umweltbericht ist hierzu (vgl. dort Schutzgut Mensch) zu entnehmen: „Teilweise ist ein freier bzw. weitestgehend unverstellter Blick von den Wohnlagen in Richtung des Plangebietes, insbesondere von der „Lünzheide“ und der „Basselmannsheide“, in die freie Landschaft vorhanden“.

Beide Aspekte, sowohl die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes per se als auch die visuellen Störungen bebauter Ortslage sind zu bewerten. Für beide Aspekte sind Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen zu ermitteln, auf Wirksamkeit zu prüfen und - verbindlich im Bebauungsplan – festzusetzen.

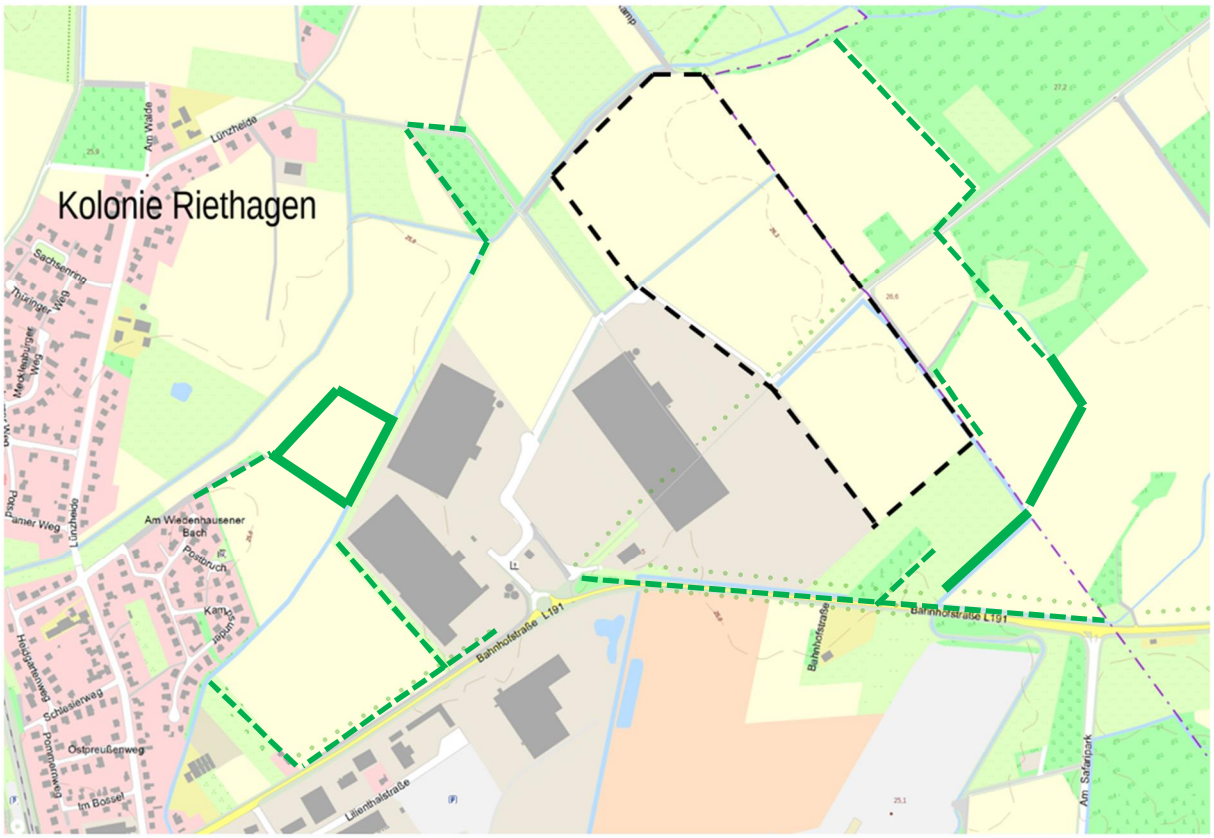
Der Umweltbericht bedient sich verschiedener Instrumente, um die Auswirkungen der Planung zu ermitteln / realitätsnah abzubilden. Zum Einen wird eine Landschaftsbild- und -auswirkungeanalyse vorgenommen. Ergänzend dazu erfolgt eine Darstellung und Bewertung der potenziellen Veränderung von Blickbeziehungen / Sichtachsen in Richtung des Plangebiets. Einzelheiten zum Vorgehen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zu berücksichtigen sind vorhandene, sichtbeschränkende Strukturen, vornehmlich Gehölz- und Waldflächen. Vor allem in Richtung Osten, aber auch in Richtung Süden, tragen diese Strukturen bereits maßgeblich zur Minderung der Beeinträchtigungen bei bzw. beschränken diese auf den Nahbereich - wobei im Detail die geplanten Bauhöhen unter Bezug auf die vorhandenen Außenbereichnutzungen (neben Basselmannsheide auch die Hofflächen nördlich der L 191 auf Walsroder Gebiet) zu beachten sind.

Neben einer Eingrünung vor Ort, soweit möglich, gilt es den Fokus auf die Unterbrechung visuell besonders wirksamer Sichtachsen durch Neuanlage von Pflanzflächen (mehrreihig, mehrere Wuchshorizonte) oder Ergänzung bestehender linearer Strukturen (vorhd. Wegebegleitgrün) zu legen. Primär sind dies Sichtachsen in Richtung der Siedlungsflächen.

Unter Bezug auf Abbildung 7 des Umweltberichts sind folgende Flächen verbindlich verfügbar für entsprechende „Sichtschutzpflanzungen“ verfügbar (gemeindeeigene Flächen):

Abbildung 12: Flächenkulisse Sichtschutzpflanzungen gegenüber Wohnnutzung



Vorhandene sichtbegrenzende Strukturen: Wald / Waldrand, straßen-, wegebegleitende Gehölze (abschnittsweise aufwertungsfähig), Pflanzflächen gemäß Bauleitpanung

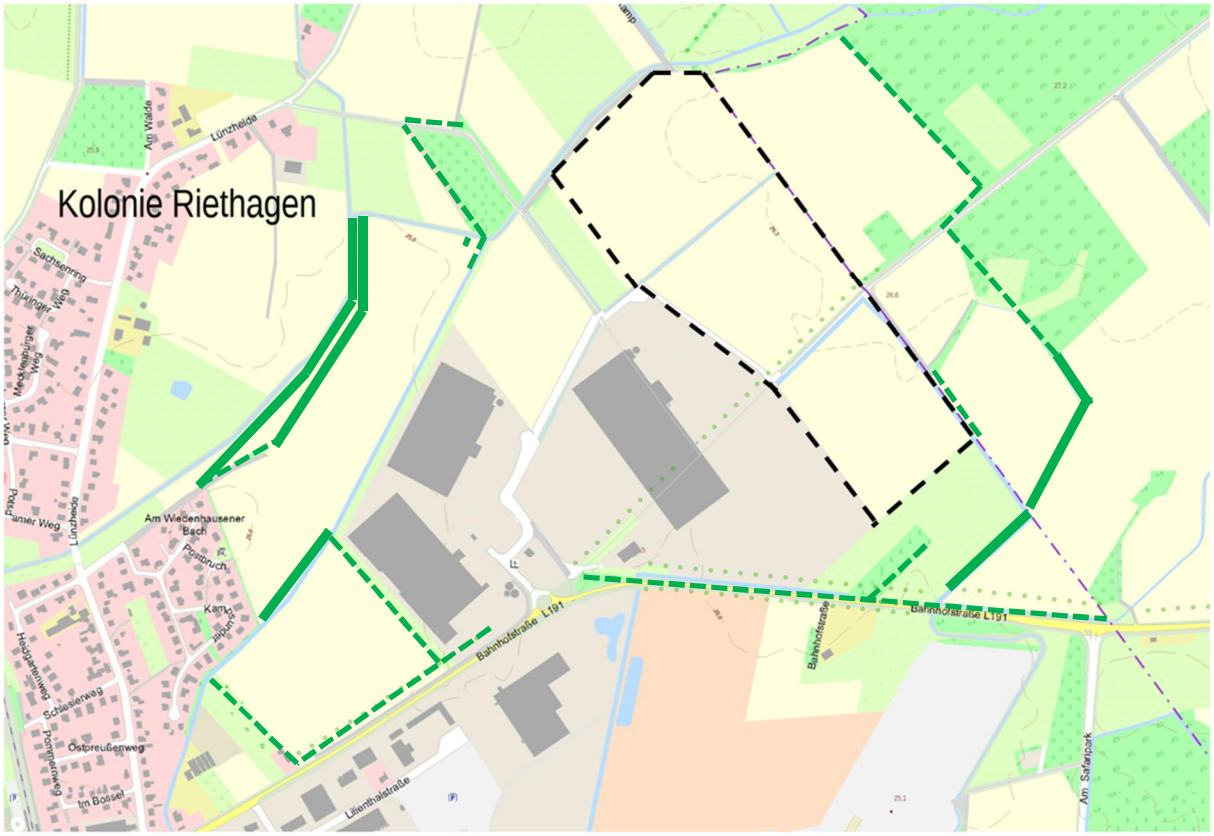
Gemeindeeigene Flächen zur Bepflanzung

Aus der Abbildung wird deutlich, dass gegenüber den Außenbereichsnutzungen im Osten und Südosten des Plangebietes eine wirksame Minderung der visuellen Beeinträchtigungen erzielt werden kann, indem die vorhandenen Wald- und Gehölzstrukturen ergänzt werden. Gegenüber dem Verkehr auf der L 191 bieten die straßenbegleitenden Bäume eine naehzu durchgehend wirksame Abschirmung, deren Wirkung im belaubten Zustand natürlich besser ist als in den Wintermonaten. Die Beeinträchtigungen Richtung Süden, auf Flächen jenseits der L 191, sieht die Samtgemeinde als weniger relavant an, da sich dort keine empfindlichen Nutzungen befinden. Zudem bieten auch hier die Bäume an der Landesstraße bereits wirksame Minderung. Gegenüber der Kolonie Riethagen bestehen weithin offene Ackerflächen, die einen unverstellten Blick auf den Vorhabenstandort mit sich bringen. Während der südliche Bereich über entsprechende Pflanzmaßnahmen auf dem oben markierten Gemeindegrundstück abgeschirmt werden kann, bleiben für den mittleren und nördlichen Bereich zunächst nur die Option, über Pflanzungen unmittelbar vor Ort (am Eingriffsgrundstück) einhergehend mit gestalterischen Maßnahmen an der Fassade eine Eingriffsminderung herbei zu

führen. Gemeinde und Samtgemeinde ist bewusst, dass diese Maßnahmen angesichts der geplanten Bauhöhen jedoch nur eine eingeschränkte Wirksamkeit haben. Anzuführen ist allerdings, dass mit der Entfernung naturgemäß die Eingriffswirkung nachlässt. Der visuell wirksame Abstand beträgt hier mind. 500 m.

In Richtung Siedlungsrand Hodenhagen könnte eine Optimierung erzielt werden, indem das markierte gemeindeeigene Flurstück flächengleich umgelegt wird, parallel zum Bachlauf des Wiedenhausener Bachs, siehe folgende Abbildung. Für den betroffenen Landwirt ergäbe sich der Vorteil eines günstigeren Flächenzuschnitts. Zudem würde die Problematik einzuhaltender Abstände zum Gewässer beim Düngen etc. reduziert. Für die visuelle Abschirmung ergäbe sich ein erheblicher Zugewinn, da ein ganz überwiegender Teil des Gewerbegebietes, nicht nur der hier projektierten Vorhaben, sondern auch der Bestandshallen, wirksam abgeschirmt werden könnten. Die Gemeinde strebt eine entsprechende Lösung an. Aktuell ist diese Lösung nicht gesichert. Zum Bebauungsplanentwurf voraussichtlich im Herbst 2023 wird ein abschließendes Ergebnis dazu vorzulegen sein.

Abbildung 13: Optimierte Flächenkulisse Sichtschutzpflanzungen Lünzheide



Vorhandene sichtbegrenzende Strukturen: Wald / Waldrand, straßen-, wegebegleitende Gehölze (abschnittsweise aufwertungsfähig), Pflanzflächen gemäß Bauleitpanung

Optimierte Flächen zur Bepflanzung

In Richtung der vergleichsweise wertvolleren Landschaftsbildeinheiten im Norden bestehen vornehmlich Möglichkeiten, vorhandene wegebegleitende Gehölzstrukturen aufzuwerten / zu intensivieren / zu ergänzen, vgl. Umweltbericht, Abb. 7. Optimalerweise bedürfte es dazu abschnittsweise noch eines Flächenzukaufs. Auch hier gilt, dass die Gemeinde Lösungen prüft,

um unter Bezug auf vorhandene wirksame Strukturen auch von Norden eine durchgängige Sichtabschirmung zu erzielen.

Generell gilt: Zielsetzung ist es, visuelle Auswirkungen auf bewohnte Bereiche sowie gegenüber fremdenverkehrlich – erholungsseitig relevanten Wegeverbindungen möglichst nah am Einwirkungsort abzufangen, da die Wirkungen von Bepflanzungen angesichts der geplanten Bauhöhen dort erheblich besser sind, als bei Maßnahmen vor Ort.

6.6 Externe Maßnahmen zur Kompensation

Zielsetzung der Maßnahmen zur Kompensation ist es, auf geeigneten und verfügbaren Flächen sowohl die naturschutzrechtliche, d.h. bilanziell-rechnerische Kompensation (siehe oben: Defizit: 223.388 Wertpunkte, als auch die Anforderungen an die artenschutzrechtliche Kompensation zu erfüllen. Hierzu haben intensive Flächenrecherchen stattgefunden. Die verfügbaren Flächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, vorabgestimmt. In Hinblick auf den Artenschutz sind sog. CEF-Maßnahmen durchzuführen, d.h. Maßnahmen, die vor Eingriff in den jeweiligen Lebenraum erfolgen, d.h. sicherstellen, dass der „Ersatzlebensraum“ rechtzeitig funktionsfähig ist.

Im Ergebnis ist beabsichtigt, auf folgende Flächen zuzugreifen:

1. Kompensationsflächen auf Grundstücken der NLG:
Flurstück 9, Flur 22 (48.503 m²),
Flurstück 15, Flur 21 (54.900 m²).

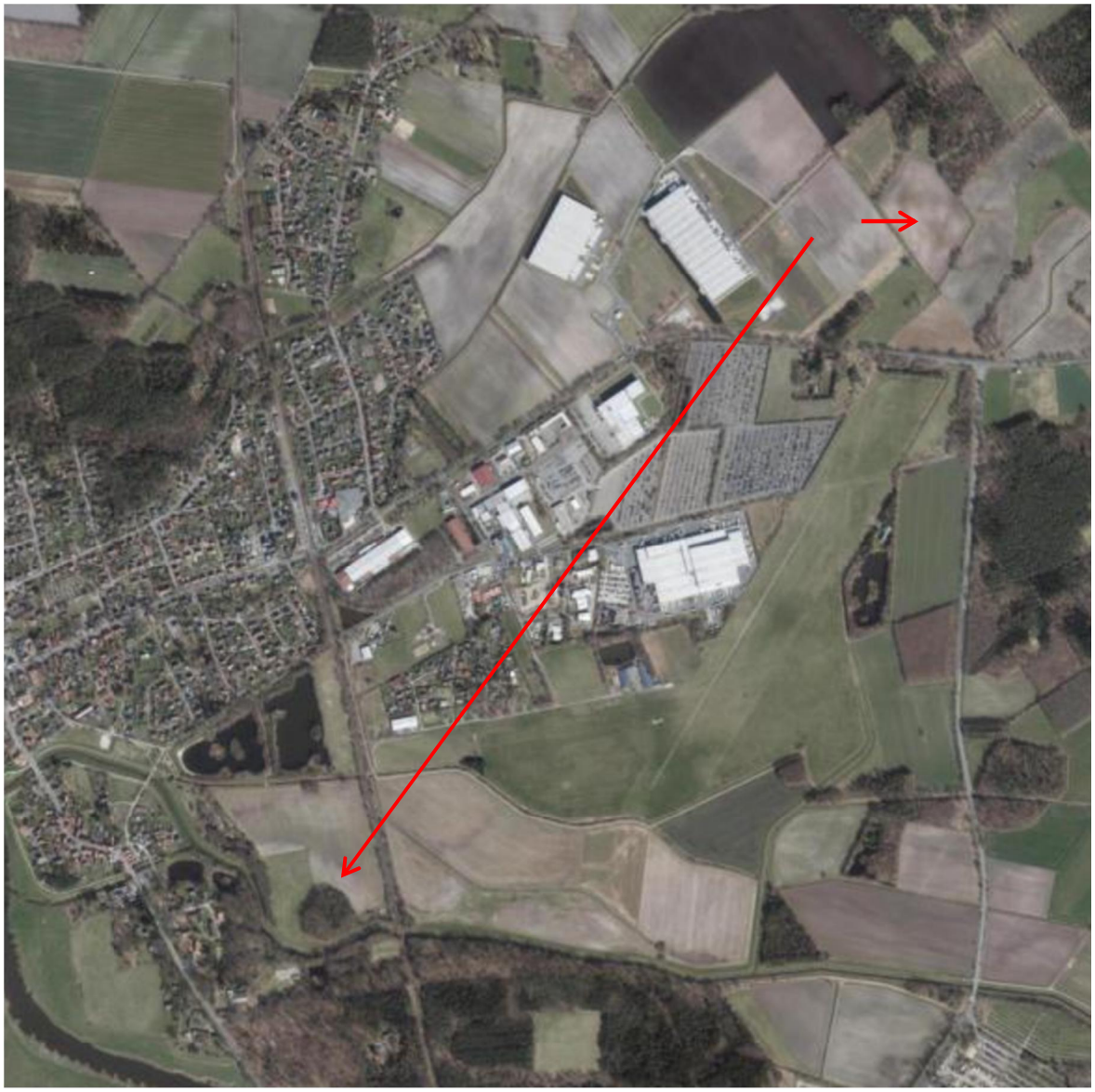
Abbildung 14: Kompensationsflächen der NLG

Beide Flächen liegen im Bereich der Allerniederung und sind Bestandteil des FFH-Gebietes „Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker“, des EU VSG „Untere Allerniederung“ und des LSG „Aller Leinetal“. Im Einzelnen:

CEF Feldlerche (insg. 2 bis 3 Revierpaare, davon ein Teilverlust): Für den Verlust der Feldlerchenreviere ist die Aufwertung einer ca. 5,5 ha großen, intensiv genutzten Ackerfläche (bisher Maisacker) in der Gemarkung Hodenhagen (Flur 21, Flurstück 15) als Lebensraum für die Feldlerche vorgesehen. Geplant ist die Entwicklung einer Ackerbrache mit randlichen Blühstreifen und einer auf die Arten abgestimmten Bewirtschaftung. Zu berücksichtigen ist das Vorkommen des Kiebitz am Standort – die Maßnahme wird daraufhin abgestimmt.

CEF Goldammer (3 Revierpaare) und Gelbspötter (1 Revierpaar): Die Verluste für die beiden Arten der Gehölze bzw. Gehölzränder können auf dem Flurstück 9 in der Flur 22 (Größe rd. 4,8 ha) oder auf dem Flurstück 92/2, Flur 16 (Größe rd. 2,5 ha) der Gemarkung Hodenhagen durch Anlage von mehrjährigen Saumstreifen mit Breiten von ca. 25 m ausgeglichen werden.

Abbildung 15: Kompensationsflächen



2a. Kompensationsflächen privat:
Privat: Flurstück 132 in der Flur 19 (mind. 15.000 m²), siehe Abb. 15.

2b. oder alternativ:
Gemeindeeigene Fläche (auf Walsroder Gebiet, Gemarkung Krelingen): Flurstück 24/5, Flur 15 (mind. 40.000 m²), siehe Abb. 15.

CEF Rebhuhn (1 Revierpaar): Für den Verlust des Rebhuhns ist derzeit die Anlage von Altgras- / Saumstreifen in einer Größenordnung von 1,5 bis 2 ha in der Gemarkung Hodenhagen (Flur 19, Flurstück 132, anteilig) vorgesehen. Die Altgras- / Saumstreifen werden mit einer Breite von mind. 30 m angelegt und unterliegen auf das Rebhuhn abgestimmten Bewirtschaftungsauflagen. Die Maßnahme dient der Aufwertung des Lebensraumpotenzials für Halboffenlandarten. Alternativ stünde dafür auch eine gemeindeeigene Fläche östlich des Plangebietes zur Verfügung in der Gemarkung Krelingen (Flur 15 Flurstück 24/5). Beide Flächen sind für das Rebhuhn grundsätzlich geeignet. Welche Fläche hier letztendlich zum Tragen kommt, wird in der Bebauungsplanung in Abhängigkeit von diversen Randbedingungen verbindlich festzulegen sein. Wichtig ist für die vorliegende Planungsebene: Der Umgang mit den erforderlichen CEF-Maßnahmen ist erkennbar möglich.

Zu den weiteren Arten gilt:
CEF Goldammer (3 Revierpaare) und Gelbspötter (1 Revierpaar): Die Verluste für die beiden Arten der Gehölze bzw. Gehölzränder können auf dem Flurstück 9 in der Flur 22 (Größe rd. 4,8 ha) oder auf dem Flurstück 92/2, Flur 16 (Größe rd. 2,5 ha) der Gemarkung Hodenhagen durch Anlage von mehrjährigen Saumstreifen mit Breiten von ca. 25 m ausgeglichen werden.

CEF Kuckuck (1 Revierpaar): Durch die Umsetzung der Maßnahme für Goldammer und Gelbspötter (s.o.) wird eine Aufwertung des Lebensraumpotenzials für die Wirtsvogelarten des Kuckucks erreicht, wodurch für den Kuckuck ebenfalls neuer Lebensraum geschaffen wird.

Mit den genannten Flächen kann, im Kontext zu Aufwertungsmaßnahmen (Randeingrünung) unmittelbar am Standort, auch die rechnerische Kompensation erfüllt werden. Einzelheiten dazu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Eine verbindliche Absicherung der Flächen sowie der durchzuführenden Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 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. Hierzu wird vorsorglich eine Fläche im südlichen Anschluss an das eigentliche Gewerbegebiet gesichert.

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 im Bebauungsplanverfahren die Grundwasserbemessungshöhe festzulegen. Auf dieser Grundlage ist eine Entwässerungskonzeption zu entwickeln, um der zu erwartenden umfangreichen Versiegelung gerecht zu werden. Zielsetzung bleibt es, dass die Planung die Beeinträchtigungen des Grundwassers infolge der unvermeidbaren Versiegelungen so weit wie möglich minimiert.

Angesichts des zu erwartenden hohen Maßes an Versiegelung im Plangebiet, werden die auch verbleibenden Freiflächen im Gewerbegebiet voraussichtlich zu einem großen Umfang der Anlage von Versickerungsbecken dienen.

Eine konkrete Bemessung und Erstellung eines Entwässerungskonzeptes muss im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

7.2 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

8.1 Äußere Erschließung des Plangebietes

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 aktualisierten verkehrstechnischen Untersuchung, Büro Zacharias, siehe Anlage 2 zu dieser Begründung, ergibt sich für die Anbindung des Änderungsbereiches über den Kreisverkehrsplatz eine Verkehrsqualität[8], nach der ergänzende bauliche oder sonstige Maßnahmen (Knotenpunktausbau, Signalisierung etc.) nicht erforderlich sind. 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 Gutachter hat zum einen die Hochrechnung der zu erwartenden Verkehrsmengen in Fortschreibung der bisherigen Nutzungen vorgenommen, was aus Sicht der Samtgemeinde einem realistischen Szenario entspricht,

[8] Zacharias Verkehrsplanungen: „Verkehrsuntersuchung Gewerbegebiet Nord in der Gemeinde Hodenhagen“, Sept. 2023

und zum anderen einen Worst-Case-Ansatz gewählt, um die Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlagen auch dafür belegen zu können.

Der Kreisverkehrsplatz wurde bereits realisiert. Die äußere Erschließung kann somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als erfüllt angesehen werden.

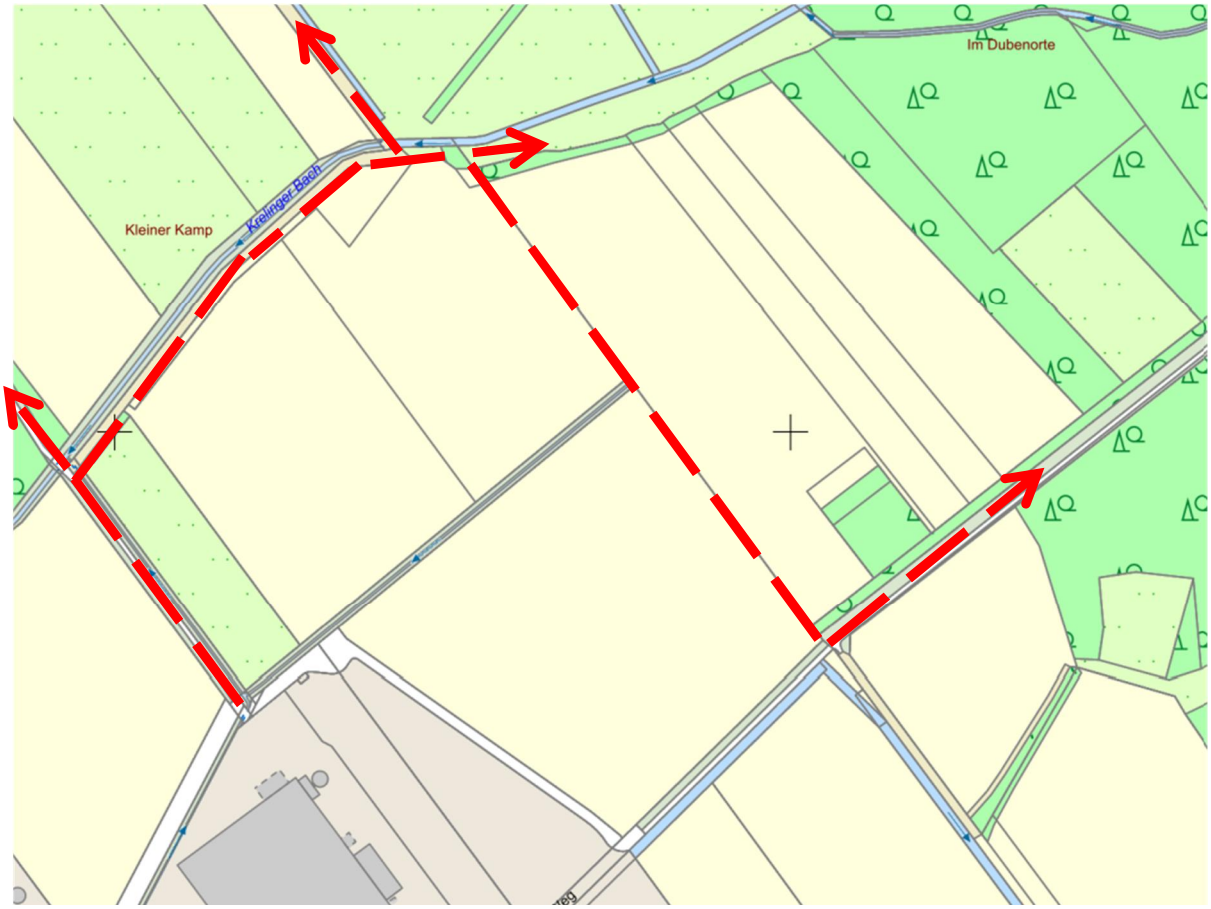
8.2 Plangebietsinterne Erschließung

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.

8.3 Wege für Landwirtschaft und (Nah-)Erholung

Mit der Umsetzung der Planung einher gehen Auswirkungen auch auf umliegende untergeordnete Wege, die vornehmlich der Landwirtschaft, der Naher.olung bzw: dem Fremdenverkehr dienen. Auf den Jacobusweg wurde im Kontext zur Raumordnung, Abschnitt 4.1, bereits eingegangen.
Darüber hinaus gilt: 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, z.B. vom Bahnhof aus, herzustellen. Die Gemeinde Hodenhagen prüft kontinuierlich entsprechende Realisierungsmöglichkeiten, eine kurzfristige Lösung zeichnet sich aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeiten jedoch nicht ab.

Abbildung 16: Künftige Wegeführungen im näheren Umfeld des Plangebietes



(Hinweis: Kartengrundlage AK 5 aus 01.22 – hinsichtlich Gebäudebestand veraltet)

Entlang der Nordkante des Änderungsbereichs muss die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen beidseits des Krelinger Bachs gewährleistet bleiben. Das bedeutet, dass das Gewerbegebiet in seiner Abgrenzung im Norden hinreichend Puffer lassen muss, um die Wegeverbindung südlich des Bachs (Flurstück 95) zu sichern inkl. Anbindung Richtung Osten (Flurstück 78/13). Dabei müssen auch hinreichende Kurvenradien gewährleistet werden, um eine Querung des Krelinger Bachs über die vorhandene Brücke (Flurstück 93) zu sichern. Im weiteren Verlauf wird der Bebauungsplan an der Ostkante die Anbindung des Weges Richtung Krusenhausener Weg auf Walsroder Gebiet sichern. Folgende Skizze bildet die Verbindungen symbolisch ab. Wichtig ist: Im parallel in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanverfahren wurde die Umsetzbarkeit nachgewiesen: Die erforderlichen Flächen sind verfügbar und stehen der projektierten Ansiedlung nicht entgegen.

9 Oberflächengewässer

Der Unterhaltungsverband Böhme wies im Rahmen seiner Hauptaufgaben der Gewässerunterhaltung darauf hin, dass diese durch das Flächennutzungsplanverfahren (vorher, während und auch nachher) nicht beeinträchtigt werden darf. In diesem Fall grenzen, nördlich des Änderungsbereichs, Flurstücke (Gemarkung Hodenhagen, Flur 15, Flurstücke 97/1, 07/2 und 98/0), die sich im Eigentum des Unterhaltungsverbandes Böhme befinden, an. Diese Flurstücke werden zur Zwischenlagerung bzw. zum „ausbluten“ von Sedimenten, die aus dem „Sandfang“ im Krelinger Bach ausgebaggert werden, genutzt. Sie dürfen in ihrer Größe und Funktion nicht geändert bzw. anderweitig genutzt werden.

Ein Randstreifen von 5 m ist an diesem Gewässer II. Ordnung zur Unterhaltung frelzuhalten (siehe WHG § 38 Gewässerrandstrelfen). Dies ist auch zu beachten bei Kompensationen, die am, im oder in der Nähe von Gewässern der II. Ordnung stattfinden sollen. In solchen Fällen ist der UHV Böhme mit in die konkrete Planung einzubinden. Die Gewässer sind vor Eintragungen (Sedimente etc.) jeglicher Art zu schützen. Der Wasserabfluss ist jederzeit zu gewährleisten.

Diese Belange sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren mit seinem flächenschärferen Maßstab M 1:1.000 vollständig zu berücksichtigen. Insbesondere dürfen die Sandfangflächen nicht überplant werden.

Inmitten des Areals verläuft zudem der Krusenhausener Wegegraben als Gewässer III. Ordnung. Dieser Graben verläuft lediglich noch als Stich, da er im westlichen Anschluss bereits im Zuge der Vorhabensplanungen nach B-Plan Nr. 36 überplant ist. Dieser noch vorhandene Stichgraben dient „lediglich“ der Entwässerung der angrenzenden Ackerflächen und wird mit der hier vorliegenden Planung ebenfalls funktionslos. Der Graben wird daher überplant und dementsprechend im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt werden.

Hinweis: Die Beseitigung von Gräben (Gewässer III. Ordnung) ist nach § 68 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) genehmigungspflichtig. Die entsprechenden hydraulischen Nachweise und die erforderlichen gewässerrechtlichen Genehmigungsanträge sind dafür vorzubereiten. Hierzu erfolgen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren weitere Aussagen, u.a. mit einer Kartendarstellung des aktuellen bzw. des künftigen Grabensystems im Plangebiet bzw. dessen Umfeld.

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 das konkret geplante Vorhaben berücksichtigt wird. Das o.g. Büro TA-D wurde entsprechend beauftragt. Wichtig ist: Die Schutzansprüche der umliegenden Bebauung sind unumstößlich. Sämtliche betrieblichen Aktivitäten müssen sich diesen Vorgaben unterordnen. Der Lärmgutachter wird, soweit erforderlich, entsprechende Auflagen und Vorgaben formulieren, die der Bebauungsplan festsetzen und die der künftige Vorhabenträger verpflichtend einhalten muss.

11 Ausblick auf die verbindliche Bauleitplanung / sonstige Belange

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 41 der Gemeinde Hodenhagen wird eine Konkretisierung der Planungsinhalte vornehmen. Dabei werden u.a. das Maß der Versiegelung sowie die Bauhöhen festgesetzt. Bezüglich der Bauhöhen werden gemäß aktuellem Stand innerhalb des Gesamtareals zwei Bereiche ausgewiesen, in denen bauliche Höhen von 45 m bzw. 37,5 m zulässig sein werden. Dies bedarf einer detaillierten Auseinandersetzung mit den Belangen des Landschaftsbildes, auch und vor allem in Hinblick auf visuelle

Auswirkungen in Richtung der nächstgelegenen Bebauung (u.a. Ortsteil Lünzheide). Die hier vorliegende Begründung zum Flächennutzungsplan gibt dazu bereits die Richtung vor – im Bebauungsplan erfolgt eine weitere Vertiefung des Belangs. Auch öffentliche Belange (hier: Richtfunktrassen sowie Flugsicherheit des Landesplatzes) bedürfen einer nochmaligen Erörterung, beide Aspekte stehen der Planung jedoch nicht von vornherein entgegen.

Im Kontext zu den visuellen Auswirkungen insbesondere der hohen Gebäudeteile (Hochregallager) ist wichtig festzuhalten, dass es seitens des planungsveranlassenden Betriebs keine Vorgaben betreffs der Fassadengestaltung (etwa im Sinne einer betriebstypischen Farbgebung o.ä.) gibt. Vielmehr kann dort eine Farbgestaltung gewählt werden, die die visuellen Beeinträchtigungen mindert – unabhängig davon wird gemäß aktuellem Stand auch eine Gliederung der Fassade mit (senkrechten) Fensterbändern erwogen. Der Bebauungsplan wird Regelungen zur Gestaltung treffen, um die Fernwirkung insb. der hohen Gebäudeteile zu optimieren.

Einen maßgeblichen Beitrag zur Minderung von Auswirkungen nicht nur auf die Insektenfauna, sondern auch auf die Ortslage Hodenhagen und sonstige Bebauung im Außenbereich, wird eine reduzierte Beleuchtung haben. Der planungsveranlassende Betrieb sieht keinen Anlass für eine über ein erforderliches Mindestmaß hinausgehende Beleuchtung. Insbesondere bedarf es keines Anstrahlens der Fassaden. Beleuchtung auf den Fahrwegen oder Parkflächen für Lkw soll so ausgerichtet werden, dass eine Fernwirkung unterbunden wird. Nächtliche Beleuchtung wird auf ein unbedingt erforderliches Mindestmaß begrenzt. Auch hierzu wird der Bebauungsplan Regelungen treffen.

Hinsichtlich des vorhabenbedingten Lkw-Verkehrs gilt, dass dieser vollständig auf dem Planungsgrundstück untergebracht wird. Der Bebauungsplan wird eine hinreichend bemessene Stellplatzfläche festsetzen, die jederzeit für Zielverkehr zugänglich ist. Bestandteil der Objektplanung sind auch Serviceeinrichtungen für die Lkw-Fahrer, sprich insbesondere eine WC-Anlage im Bereich des Stellplatzes und ggf. eine Minimalversorgung. Die Verunreinigung öff. Flächen soll damit unterbunden werden. Auch diese Vorgabe wird im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Ebenfalls werden Zuschnitt und Festsetzungen des Bebauungsplans die umliegenden Fahrverbindungen, sowohl für die Landwirtschaft wie auch für den Tourismus / die Naherholung, sichern. Das Wegenetz wird vollständig aufrecht erhalten.

Das Lärmgutachten wird zum Bebauungsplanentwurf aktualisiert. Die konkret vorhabenbezogenen Verkehre werden dabei berücksichtigt. Erforderliche Auflagen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Es sei in diesem Kontext bereits darauf hingewiesen, dass die Lkw aufgrund ihrer Ladung keinerlei Kühl- /Lüftungsgeräte mit sich führen werden, die insbesondere nachts u.U. belästigend wirken könnten. Auch wird zu prüfen sein, ob Einzelgeräusche, z.B. beim Rückwärtsfahren, störend wirken und welche Maßnahmen ggf erforderlich sind, um die Auswirkungen zu mindern.

Die Flächen und Maßnahmen zur Kompensation müssen im Bebauungsplan weiter ausgearbeitet und verbindlich abgesichert werden. Auch hier zeigt der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf bereits die Richtung auf. Gleiches gilt für die Entwässerungskonezption.

Die Gemeinde Hodenhagen beabsichtigt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 im Laufe des Jahres 2023 vorzulegen.

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 wurde von der Gruppe Freiraumplanung, Langenhagen, bearbeitet - siehe gesonderte Ausarbeitung, Stand 28.08.2023.

Teil C:

Abwägung und Beschlussfassung

Abwägung:
(zur Endfassung)

Beschlussfassung:
Die vorliegende Begründung zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Ahlden inklusive Umweltbericht und Anlagen wurde in der heutigen Sitzung des Rates der Samtgemeinde Ahlden beschlossen.

Hodenhagen,

L. S.

Der Samtgemeindebürgermeister

Im Auftrag der Samtgemeinde Ahlden:
H&P, Laatzen, Sept. 2023