

Landkreis Heidekreis, Postfach 12 63, 29676 Bad Fallingbommel

Samtgemeinde Ahlden
Bahnhofstraße 30
29693 Hodenhagen

Fachbereich: Bau, Wirtschaft, Umwelt
Fachgruppe: 09.1 - Regional- und Bauleitplanung
Gebäude: Harburger Straße 2
29614 Soltau
Zimmer: 310
Name: Frau Wortmann
Telefon: 05191 970-841
Telefax: 05191/970-99841
E-Mail: a.wortmann@heidekreis.de
Internet: www.heidekreis.de

Aktenzeichen: **61.21.014.005**
Antragsteller: Samtgemeinde Ahlden
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: 22. Änderung des Flächennutzungsplanes
2. Erweiterung "Gewerbegebiet Nord" in der Gemeinde Hodenhagen"

Datum:
23.06.2022

Stellungnahme gemäß § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Landkreises Heidekreis wird zu dem o.g. Bauleitplan folgende Stellungnahme gegeben.

Planungsrecht

Begründung

Allgemein

Die Ergebnisse des Umweltberichts sind im weiteren Verfahren zusammengefasst in der Begründung darzustellen.

„Im vorliegenden Fall sind partiell erheblich höhere Bauhöhen (Hochregallager bis 40m) vorgesehen, so dass der Belang erneut zu prüfen ist.“

Die Zulässigkeit der genannten Höhen sollte bereits in diesem Verfahren geprüft werden, um spätere Widersprüche zu vermeiden.

Inhaltsverzeichnis

Die Nummer „6.4“ wird doppelt genannt.

4.1 Raumordnung und Landesplanung

„Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um insbesondere kleinen und mittleren Unternehmen ein geeignetes Umfeld bieten zu können.“

Zwar hat die Planung die „langfristige Sicherung und Entwicklung gewerblicher Strukturen zum Ziel“, jedoch handelt es sich bei dem Vorhaben weniger um ein kleines bis mittleres Unternehmen. Diesbezüglich ist eine entsprechende Stellungnahme zu ergänzen.

Hinweis: Bezüglich der Verlegung des Jacobusweges sollte die Lüneburger Heide GmbH in Lüneburg auch in dem weiteren Verfahren beteiligt werden.

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingbommel
IBAN DE86 2515 2375 0002 0000 24
BIC NOLA DE 21 WAL

Kreissparkasse Soltau
IBAN DE86 2585 1660 0000 1238 44
BIC NOLA DE 21 SOL

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

„Im Verfahrensverlauf werden dann entsprechende Ergänzungen der Unterlagen vorgenommen – spätestens im fachgutachterlich verfassten Umweltbericht zum Bebauungsplan-Entwurf wird eine vollständige Erfassung und Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange inkl. erforderlicher Maßnahmenbeschreibung vorliegen.“

Der entsprechende Umweltbericht ist bereits in dem vorliegenden Verfahren aufzustellen und die artenschutzrechtlichen Belange darzulegen.

6.4 Schutzgut Landschaftsbild

„[...] Insofern ist das hier gegenständliche Plangebiet bereits vorbelastet, Ausdruck dessen sind vor allem die bestehenden Großhallen.“

Zwar besteht bereits eine Vorbelastung durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen, jedoch erreichen die vorhandenen Gebäude eine maximale Höhe von 15 m Oberkante (Bebauungsplan Nr. 36). Die vorliegende Planung sieht Gebäudehöhen von bis zu 40 m vor, die Gebäude ragen demnach weit über den Bestand hinaus und beeinflussen das Landschaftsbild erheblich.

Weitere Hinweise bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild siehe Stellungnahme des Naturschutzes.

9. Oberflächengewässer

In dem „Vorläufiger Ansiedlungsplan (Abb. 1)“ sind die, in dem Plangebiet, vorhandenen Gräben nicht dargestellt. Eine entsprechende Stellungnahme bezüglich des künftigen Umgangs mit diesen Gewässern ist zu ergänzen.

Natur- und Landschaftsschutz

Zum derzeitigen Planungsstand liegen keine abschließenden Aussagen bzgl. umweltrelevanter Belange vor (u. a. Artenschutz). Eine abschließende Stellungnahme des Natur- und Landschaftsschutzes ist daher nicht möglich. Für das weitere Verfahren gebe ich bereits jetzt folgende Hinweise:

Artenschutz

Der Umfang und das Untersuchungsgebiet für die artenschutzrechtliche Beurteilung werden nicht näher erläutert. Ich weise darauf hin, dass auch Wirkfaktoren der Planung (Höhe der Gebäude, Lärm- und Lichtimmissionen) in den Untersuchungsumfang einzubeziehen sind. Regelmäßig ist daher ein Untersuchungsgebiet zu betrachten, dass größer als der Geltungsbereich des Plangebietes ist. Dies gilt auch für mögliche Wechselbeziehungen der Auswirkungen, die ein größeres Untersuchungsgebiet für lärm- und lichtsensible Arten erforderlich machen können.

Auf die rechtlichen Anforderungen an CEF-Maßnahmen wird hingewiesen (u.a. räumlich-funktionaler Zusammenhang). Für Vogelarten des Offenlandes (u.a. Feldlerche) bspw. ist dieser Zusammenhang in Bezug auf Ersatzhabitate aus naturschutzfachlicher Sicht mit max. 10 km anzunehmen. Sofern für die Anlage der Ersatzhabitate Flächen in einem größeren Umkreis als 10 km genutzt werden sollen, ist der räumlich-funktionale Zusammenhang nicht mehr gegeben und es wäre gemeindeseits in eine „objektive Ausnahmelage“ hineinzuplanen. Dies sollte auch bei der Suche nach Ersatzflächen bei der Naturschutzstiftung berücksichtigt werden.

Ich weise darauf hin, dass die Voraussetzungen § 45 Abs. 7 Nr. 1-5 BNatSchG erfüllt sein müssen und eine artenschutzrechtliche Ausnahme erst auf konkreter Genehmigungsebene erteilt werden kann (unter Berücksichtigung von FCS-Maßnahmen).

Landschaftsbild

Durch die Planung soll die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von bis zu 40 m ermöglicht werden. Diese Festlegung soll nach planerischer Aussage auch die zulässigen Höhen der bereits westlich bestehenden Hallen übertreffen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist davon auszugehen, dass durch die Gebäude eine massive und weithin sichtbare Überformung bzw. Riegelwirkung in der Landschaft bewirkt wird. Die natürliche Baumhöhe liegt für den Standort bei ca. 25 m, so dass aus naturschutzfachlicher Sicht eine Eingrünung der Gebäude und somit eine Wiederherstellung oder zumindest eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes (§ 15 Abs. 2 BNatSchG) nicht mehr möglich ist.

Vergleicht man die Wirkfaktoren der Hallengebäude mit denen von Funkmasten - die durch tendenziell eher punktuelle Auswirkungen auf das Landschaftsbild gekennzeichnet sind, sich jedoch durch eine vergleichbare Höhenentwicklung auszeichnen - wird angesichts der durch Fachkonventionen regelmäßig herangezogenen Bewertungsmethodik (u.a. NLT-Papier zum Bau von Mobilfunkmasten) deutlich, wie differenziert und weiträumig die Auswirkungen der vorliegenden Planung naturschutzfachlich zu fassen sind. Daher wird eine ausführliche Landschaftsbildanalyse für erforderlich gehalten, die auch weithin mögliche Sichtbeziehungen analysiert und bewertet.

Es wird darauf hingewiesen, dass nördlich an das Plangebiet ein Landschaftsbildausschnitt angrenzt, der von einer hohen Bedeutung für das Landschaftsbild und von einer entsprechenden Empfindlichkeit bestimmt ist (von Nutzungsvielfalt geprägte Niederung).

Da die Wiederherstellung / Neugestaltung des Landschaftsbildes aus naturschutzfachlicher Sicht angesichts der möglichen Dimensionierung der Gebäude nicht mehr möglich ist, wird es für erforderlich gehalten, die Höhenentwicklung auf die bereits im A27-Park Walsrode zulässige Höhe von bis zu 30 m zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu begrenzen.

Weiterhin werden Angaben zur Farbgestaltung für erforderlich gehalten (Vermeidungsgrundsatz). Ggfs. sollte auch eine Fassadenbegrünung in Erwägung gezogen werden.

Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich sind auf Ebene des F-Planes zu beschreiben, um eine hinreichende (und mögliche) Konfliktbewältigung darzulegen.

Waldabstände

Im Bereich Gemarkung Hodenhagen, Flur 15, Flurstück 62 und Gemarkung Hodenhagen, Flur 14 Flurstück 46 grenzt das Plangebiet an Flächen, die als Wald im Sinne des § 2 NWaldLG anzusprechend sind. Daher wird eine Auseinandersetzung mit den waldrechtlichen Belangen im Rahmen der Planung und Abwägung erforderlich. Gem. RROP (Entwurf) ist ein Abstand zum Wald von 60 m einzuhalten.

Boden / Entwässerung

Der Verbleib von Bodenmaterial sollte bereits auf Ebene der Bauleitplanung geregelt werden. Bzgl. der Entwässerung sind mögliche Beaufschlagungen des Vorfluters (Krelinger Bach) mit Schadstoffen zu thematisieren (u. a. Chlorid).

Photovoltaik

Angesichts der für die Gebäude vorgesehenen Flächenversiegelung und der jüngst in anderem Zusammenhang diskutierten Freilandphotovoltaikanlagen, die weitere bisher wenig beeinträchtigte Landschaftsbildausschnitte in Anspruch nehmen werden, wird es aus naturschutzfachlicher Sicht als sinnvoll erachtet, auf Ebene des Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplanes die Nutzung der Hallendächer für Photovoltaik festzulegen.

Wasser, Boden, Abfall

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist der Einsatz von Ersatzbaustoffen ohne signifikante Geländeerhöhung (ca. 0,7m) im Plangebiet nicht zulässig. Das gilt für die Erschließungsarbeiten als auch für die spätere Bebauung.

Entsprechende Vorgaben sind in die textliche Festsetzung zu übernehmen.

Bauzeitliche Wasserhaltung im Zuge der Erschließungsarbeiten sind mind. einen Monat vor Maßnahmenbeginn zu beantragen. Die Niederschlagswasser- und Schmutzwasserkanalisation ist so zu planen, dass ein Eingriff in das Grundwasser während der Herstellung so gering wie möglich gehalten wird.

Immissionsschutz

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken, die Schalltechnische Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 36 weiter zu verwenden. In der verbindlichen Bauleitplanung sollte auf jeden Fall nochmal ein Abgleich stattfinden und ggf. konkrete Vorhaben berücksichtigt werden.

Bauen

Für die weiteren Planungen, wie Aufstellung Bebauungsplan Erstellung Bauanträge etc., wird darauf verwiesen, dass der Grenzabstand von 0,25 H gemäß § 5 Abs.2 NBauO nur für die Grundstücksgrenzen innerhalb des geplanten Gewerbegebiets gelten. Zu den Nachbargrundstücken außerhalb des Gewerbegebietes ist ein Abstand von 0,5 H einzuhalten.

Denkmalpflege

Im Wirkungsbereich des oben genannten Vorhabens sind zurzeit keine Bodenfunde bekannt. Gegen das Vorhaben bestehen aus bodendenkmalfachlicher Sicht daher keine Bedenken. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Veränderungen oder nicht vorliegende Informationen zum o.g. Verfahren können eine abweichende Einschätzung bedeuten und bedürfen daher einer neuen Stellungnahme.

Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmalen (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Carstens