

Landkreis Heidekreis, Postfach 13 43, 29603 Soltau

Gemeinde Hodenhagen
über Samtgemeinde Ahlden
Bahnhofstr. 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: **61.22.014.017**
Antragsteller: Gemeinde Hodenhagen
über Samtgemeinde Ahlden
Antragsart: **Bauleitplanung - frühzeitige Beteiligung als TÖB**
Titel: Bebauungsplan Nr. 36 "1. Erweiterung Gewerbegebiet Nord" mit Teilaufhebung
Bebauungsplan Nr. 32 "Krusenhausener Weg" mit ÖBV

Datum:
16.05.2019

Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Bebauungsplan werden seitens des Landkreises Heidekreis folgende Anregungen und Hinweise gegeben.

Regionalplanung

Grundsätzlich stellt sich von Seiten der Regionalplanung die Frage, ob die angedachte, nach Aussagen in der Begründung vorliegende „nachfragegerechte“ Planung auch eine raumverträgliche und nachhaltige Planung ist.

Dies kann durch die Auslegungsunterlagen nicht beantwortet werden. Die Aufgaben einer jeden Bauleitplanung sind in § 1 (5) BauGB hinreichend dargelegt. Hierzu nimmt die vorliegende Begründung gemessen an der angedachten Dimension des Gewerbegebietes nur unzureichend Stellung. Vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Gewerbeflächenentwicklung primär um das Vorhaben eines einzigen Vorhabenträgers handelt, muss der vielseitig verwendete Begriff „bedarfsgerecht“ vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und raumverträglichen Planung grundsätzlich hinterfragt werden.

In Ergänzung hierzu wird noch einmal auf die regionalplanerische Stellungnahme im Rahmen des Verfahrens zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen:

„Die Samtgemeinde Ahlden möchte nachfragegerechte gewerbliche Flächenreserven anbieten können.“ Hierzu ist ein dezidiertes Nachweis zu erbringen, dass es sich bei der geplanten Flächenkulisse auch um eine nachhaltige und raumverträgliche Gewerbeflächenentwicklung handelt.

Die bestehende Nachfrage insbesondere kleinerer und mittlerer Unternehmen, auch vor dem Hintergrund noch freier Flächenreserven, ist dabei nachvollziehbar darzulegen.

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Fallingb. Postel
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

Dabei sind folgende Vorgabe des LROP und RROP thematisch zu beleuchten:

- flächensparende, nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte,
- Berücksichtigung des demographischen Wandels und der Infrastrukturfolgekosten,
- Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung,
- Ausrichtung an der Nachfrage der zu versorgenden Bevölkerung,
- Sicherung der zentralörtlichen Einrichtungen

Bei der Begründung des Bedarfs ist nicht nur auf eigene Einschätzungen abzustellen. Im Idealfall leitet sich der Bedarf aus einem Gewerbeflächen - Entwicklungskonzept ab.

Darüber hinaus soll ein im Entwurf des RROP 2015 festgelegtes Vorranggebiet Wanderweg überplant und verlegt werden (Jacobusweg). Endabgestimmte Lösungskonzepte mit allen Betroffenen liegen nicht vor. Diesbezüglich bedarf es zwingend einer nachvollziehbaren Klärung dieses Nutzungskonfliktes.

Natur- und Landschaftsschutz

Zum Themenkomplex Eingrünung und Landschaftsbild sowie Artenschutz haben nach Erstellung der fachlichen Stellungnahme am 13.05.2019 und 15.05.2019 umfangreiche Abstimmungen mit der UNB und u.a. der Gemeinde Hodenhagen, der NLG und der Bauwo stattgefunden. Die Stellungnahme berücksichtigt den Planstand vor Stattfinden dieser Abstimmungsgespräche.

Artenschutzrechtliche Belange

Es ist ausweislich der Faunistischen Untersuchung im Rahmen der 19. Änderung des FNP der Samtgemeinde Ahlden, hier Punkt 2. Untersuchungsgebiet ersichtlich, dass eine Revierkartierung über das Plangebiet hinaus erfolgt ist. Der Vollständigkeit halber bitte ich um zeichnerische Darstellung des Untersuchungsgebietes und aufgrund der gestaffelten Untersuchungen um eine nachvollziehbare Übersicht im Plan zu den jeweils wie erfassten Teilbereichen (U2a, U2b, U2c, U3).

Weiterhin ist eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz nicht möglich, da weitere Untersuchungen etwa bis Mai/Juni 2019 andauern sollen (U3). Zur Behandlung artenschutzrechtlicher Belange gebe ich folgende Hinweise:

Avifauna (u.a. Feldlerche und Rebhuhn, Bluthänfling, Star)

Feldlerchenhabitate setzen sich sowohl aus den direkten Brutstandorten wie auch den umgebenden Nahrungsflächen zusammen. Entfallen Habitate durch die Auswirkungen (einschl. der Kulissenwirkung des Vorhabens) vollständig oder werden so in ihrer Größe reduziert, dass eine Aufgabe von mind. 3 Gesamtrevieren anzunehmen ist, sind hier bis zu 2 ha Kompensation pro Brutpaar erforderlich, da dies auch etwa der durchschnittlichen Größe eines Feldlerchenhabitats entspricht. Reviergrößenannahmen kleiner als 2 ha (z.B. aufgrund eines sehr guten Nahrungsangebotes) müssten fachgutachterlich begründet werden.

Durch die Planung findet ein großräumiger Entzug von Nahrungsflächen auch für Offenlandarten statt (Größe des Geltungsbereiches ca. 19 ha). Einzubeziehen in den Umfang des Habitatverlustes sind daher auch die Nahrungsflächen sowie die Flächen, die durch die Kulissenwirkung und die damit verbundenen Meideeffekte für Offenlandarten wie Feldlerche /Schaftstelze entfallen.

Die Kompensationsflächen für Feldlerchen sollten hinsichtlich ihres Aufwertungspotenzials geeignet sein. Hierzu sollte ein Gutachter im Verfahren des B-Planes Aussagen treffen. Grundannahme ist, dass in einer Bestandssituation bereits eine Optimalausnutzung des Lebensraumes vorherrscht, also ohne weitere Aufwertungsmaßnahmen keine zusätzlichen Feldlerchenhabitate entstehen können. Wesentlich ist, dass das zerstörte Lebensraumpotential im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

CEF-Maßnahmen für Arten wie Rebhuhn sollten nicht isoliert angelegt werden, sondern möglichst eine Anbindung an bestehende Randstrukturen aufweisen, um Inselhabitate zu vermeiden.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist bzgl. der CEF-Maßnahmen ein Monitoring vorzusehen. Aus der Praxiserfahrung heraus sollte ein Monitoring bereits methodisch im B-Plan beschrieben werden. Auch bereits auf Ebene des F-Planes sollte auf diese Anforderung hingewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass CEF-Maßnahmen zum Zeitpunkt der Eingriffsdurchführung wirksam sein müssen.

Die CEF-Maßnahmenflächen wären im Verfahren des B-Planes als CEF-Maßnahmen ausreichend zu sichern, z.B. durch eine Festsetzung der Flächen im B-Plan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20.

Fledermäuse

Bezüglich des Vorgehens zur Fällung des Habitatbaumes (Zitterpappel) ist anzumerken, dass eine Untersuchung erst kurz vor Fällung zu Verzögerungen im Bauablauf führen kann, sofern hier ein Sommerquartier festgestellt wird.

Bislang wird in den Unterlagen nicht dargelegt, wie die Gehölzstruktur entlang des Krusenhausener Weges hinsichtlich der Leitfunktion/Verbindungsfunktion für strukturgebundene Fledermausarten zu bewerten ist. Die artenschutzrechtlichen Belange sind bei einem Entfall näher zu beschreiben. Hier halte ich gutachterliche Aussagen für erforderlich, die eine Einschätzung ermöglichen, inwieweit hier essentielle Nahrungsflächen verloren gehen, ob und wie diese kompensierbar sind und ob die Gehölzstrukturen entlang des Krusenhausener Weges weitere Fledermaushabitate miteinander verbinden. Die nächtlichen Fahraktivitäten sollten als Störwirkungen berücksichtigt werden.

Außerdem sollte begründet werden, warum die Planung nicht so erfolgen kann, dass der landschaftsbildwirksame Gehölz/Baumstreifen entlang des Krusenhausener Weges erhalten werden kann. Der Raum bietet ausreichend Freifläche um dies zu gewährleisten.

Reptilien/Amphibien/Ameisen

Für den Lebensraumverlust wird aus naturschutzfachlicher Sicht die Herstellung eines naturnahen Laichgewässers im Rahmen der Eingriffsregelung erforderlich. Zur Vermeidung von Tötungen (Vermeidungsgebot) ist für die Artengruppen eine Umsiedlung in Ersatzhabitate vorzusehen.

Eingrünung und Landschaftsbild

Die Eingrünung ist unzureichend. Es ist eine Eingrünung vorzusehen, die den naturschutzrechtlichen Anforderungen an die landschaftsgerechte Wiederherstellung / Neugestaltung des Landschaftsbildes gerecht wird. Hierzu sind allseitig durchgängige, umschirmende Anpflanzungen vorzusehen. Angesichts der Höhe und der Massivität der Gebäudekörper halte ich mind. 15 m Breite für angemessen. Die Pflanzungen sollten als dichte Strauch - Baumhecken vorgesehen werden.

Bei einer zukünftig geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten hin könnten die entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen gleich so geplant werden, dass diese auch dafür bereits wirksam für das Landschaftsbild wären. Dazu müsste die Anpflanzung und Festlegung entsprechend abgerückt vom jetzigen Plangebiet erfolgen. Alternativ könnte die Eingrünung auch östlich der Gasleitung unter Berücksichtigung des eventuell notwendigen Schutzstreifens vorgesehen werden. Die Größe des Geltungsbereiches wäre in beiden Fällen ggfs. entsprechend anzupassen.

Nach örtlicher Besichtigung erfolgt die derzeitige Eingrünung nach Süden hin überwiegend durch Straßenbäume, die bereits Anfahrsschäden aufweisen und kurz- bis mittelfristig wohl auch abgängig sind. Daher wird es für fachlich erforderlich gehalten, hier ergänzend einen Gehölzstreifen festzusetzen, um eine Konfliktbewältigung für das Landschaftsbild erkennen zu lassen.

In der Begründung wird ausgeführt, dass weitere Überschreitungen der festgesetzten Höhe ausnahmsweise zulässig sein sollen. In diesem Fall sollen zusätzliche einzelfallbezogene Auflagen zur Kompensation von Eingriffen in das Landschaftsbild im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden (vgl. Begründung, S. 21). Die Konfliktbewältigung hinsichtlich des Landschaftsbildes hat grundsätzlich auf der Ebene des Bebauungsplanes zu erfolgen und kann aus naturschutzfachlicher Sicht nicht auf die Baugenehmigungsebene verschoben werden.

Weiterhin bitte ich zu prüfen, ob eine Anbringung von Werbeanlagen ausschließlich an den Fassaden nicht ausreichend für den verfolgten Zweck ist, da dieses weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes reduziert (Vermeidungsgebot).

Unter der Voraussetzung einer vorgesehenen ausreichend breiten, schnell wirksamen Eingrünung, halte ich weitergehende Landschaftsbildanalysen für entbehrlich. Sollte dies nicht gelingen, bitte ich über eine entsprechende Landschaftsbildanalyse nachzuweisen, das auch geringfügigere Eingrünungsmaßnahmen den rechtlichen Anforderungen der Wiederherstellung des Landschaftsbildes gerecht werden können. Hierzu sollten u.a. kritische Sichtbeziehungen untersucht und bewertet werden. Einzubeziehen ist natürlich die erhebliche Kulissenwirkung durch die neu entstehenden Hallen.

Die neu anzupflanzenden Bäume und Sträucher entlang der Westkante von GE 1 sollten als entsprechende Flächen mit Pflanzbindung festgesetzt werden. Derzeit sieht es eher so aus, als ob hier Einzelgehölze ohne weitere Grundfläche festgesetzt würden. Entscheidend für eine naturnahe Entwicklung ist jedoch auch die zur Verfügung stehende und dauerhaft von jeglicher Überbauung oder sonstiger schädigenden Nutzung freibleibende Grundfläche.

Verbleib von Oberboden

Hinsichtlich der anfallenden Oberbodenmengen sollte deren Verbleib geklärt werden. Entstehende Wallanlagen können nicht als Kompensationsfläche für sonstige Eingriffe berücksichtigt werden, diese gleichen sich üblicherweise "in sich selbst aus".

Kompensationsberechnung nach Nds. Städtetagmodell, vgl. 9.9 Bilanzierung

Eine Biotoptypenkartierung nach Drachenfeld 2016 ist bislang nicht vorgelegt worden. Zur Beurteilung der betroffenen Biotoptypen bitte ich diese nachzureichen und in Planform darzustellen. Der Eingriffsplan Anlage 1 zum Umweltbericht (U 1) liegt den Unterlagen nicht bei.

Sofern Einzelgehölze gem. Städtetagmodell bilanziert werden sollen, ist diese Bilanzierung auf Grundlage des Städtetagmodells vorzunehmen. Bislang liegt für die Gehölze keine Bewertung im Ist-Zustand vor.

Die Maßnahme zur Renaturierung Graben (Fläche 850 m²) ist mit Wertstufe 4 zu hoch angesetzt. Aufgrund der nur geringen Abschnittslänge und der nicht dargestellten Pflege wird max. eine Wertstufe von 3 für erzielbar gehalten.

Ich wiese darauf hin, dass die Zusage einer Sicherung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nicht ausreicht. „Greift die planende Gemeinde auf vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB zurück, ist in verfahrensrechtlicher Hinsicht zu beachten, dass der Öffentlichkeit bzw. den Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB auch der wesentliche Vertragsinhalt zur Kenntnis gereicht wird (vgl. LAU, Der Naturschutz in der Bauleitplanung, 2012.) Auch bei städtebaulichen Verträgen oder sonstigen Maßnahmen zum Ausgleich müssen die geplanten Kompensationsmaßnahmen und der Ort der Kompensa-

tion ausführlich benannt und beschrieben werden, damit eine Prüfung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs.2 BauGB) erfolgen kann. Sind in der Begründung dazu keine Aussagen vorhanden, ist die vertragliche Vereinbarung beizufügen.

Ich weise darauf hin, dass eine Kombination von Baumpflanzungen und Maßnahmen für den Artenschutz (Offenlandarten) regelmäßig nicht vereinbar sind. Erforderliche Baumpflanzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht zur Neugestaltung des Landschaftsbildes im Plangebiet vorzusehen und somit nicht extern anzupflanzen.

Zu den textlichen Festsetzungen §§ 11 und 12

Den Zeitraum zur Baufeldfreimachung bitte ich mit konkreten Datumsangaben zu versehen, und den Spitzahorn und Kornelkirsche aus der Pflanzliste zu nehmen.

Wasser, Boden, Abfall

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

Die Mulden sind nach Profilierung mit einer mindestens 20 cm dicken Oberbodenschicht (Mutterboden/ $K_f < 10^{-3}$ m/s,) anzudecken. Das auf den Gewerbegrundstücken anfallende Dachflächenwasser darf über eine Schacht- oder Rigolenversickerung entsorgt werden, wenn der Abstand zwischen Grundwasser und Sohle Versickerungsanlage i.M. 1,00 m beträgt.

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

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

Ich weise darauf hin, dass Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Versickerung die Eignung des Untergrundes (K_f -Werte zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s) ist. Die Einleitungen sind erlaubnispflichtig.

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

Immissionsschutz

Gegen die Durchführung der oben genannten Bauleitplanung nach Maßgabe der mir vorgelegten Unterlagen bestehen unter Berücksichtigung der von hier zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat vor kurzem folgende Ergänzung zum Leitfaden KAS-18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ veröffentlicht:

„Die 2. SprengV ist maßgeblich für die Genehmigungsfähigkeit und definiert abschließend Schutzabstände. Das Sprengstoffrecht berücksichtigt das Abstandsgebot nach Art. 13 Seveso III nicht. Für diese Situation schlägt die KAS das 1,6-fache des Schutzabstandes der 2. SprengV zu Wohnbereichen als angemessenen Sicherheitsabstand zu den Schutzobjekten im Sinne des § 3 (5d) BImSchG vor. In dem Bereich zwischen diesem Abstand und dem Schutzabstand ist eine Einzelfallprüfung möglich.“

Demzufolge ist zwischen dem Plangebiet mit möglichen Schutzobjekten und dem Betrieb Hansa-Express Logistics GmbH ein angemessener Sicherheitsabstand von 1.205 m zu berücksichtigen.

Gemäß der mir vorliegenden Informationen beträgt der Abstand zwischen dem Betrieb Hansa-Express Logistics GmbH und dem oben genauer bezeichneten Plangebiet ca. 1.400 m > Achtungsabstand gemäß KAS-18.

Brandschutz

Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden und sie im Übrigen den vorgelegten Unterlagen, Planungsstand vom 29.04.2019, entsprechend hergestellt werden:

Wie geplant sollte im Plangebiet eine Löschwassermenge von mindestens 3200l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden können. Im Hinblick auf die Trinkwasserhygiene wird empfohlen diese Menge nicht ausschließlich aus dem Netz der Trinkwasserversorgung sicher zustellen. Alternative zu Hydranten wären z. B. Feuerlöschbrunnen nach DIN 14220 in der Betriebsart S (Saugbetrieb). Aus einem Löschwasserbrunnen sollten mindestens 800l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden entnommen werden können.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Carstens