

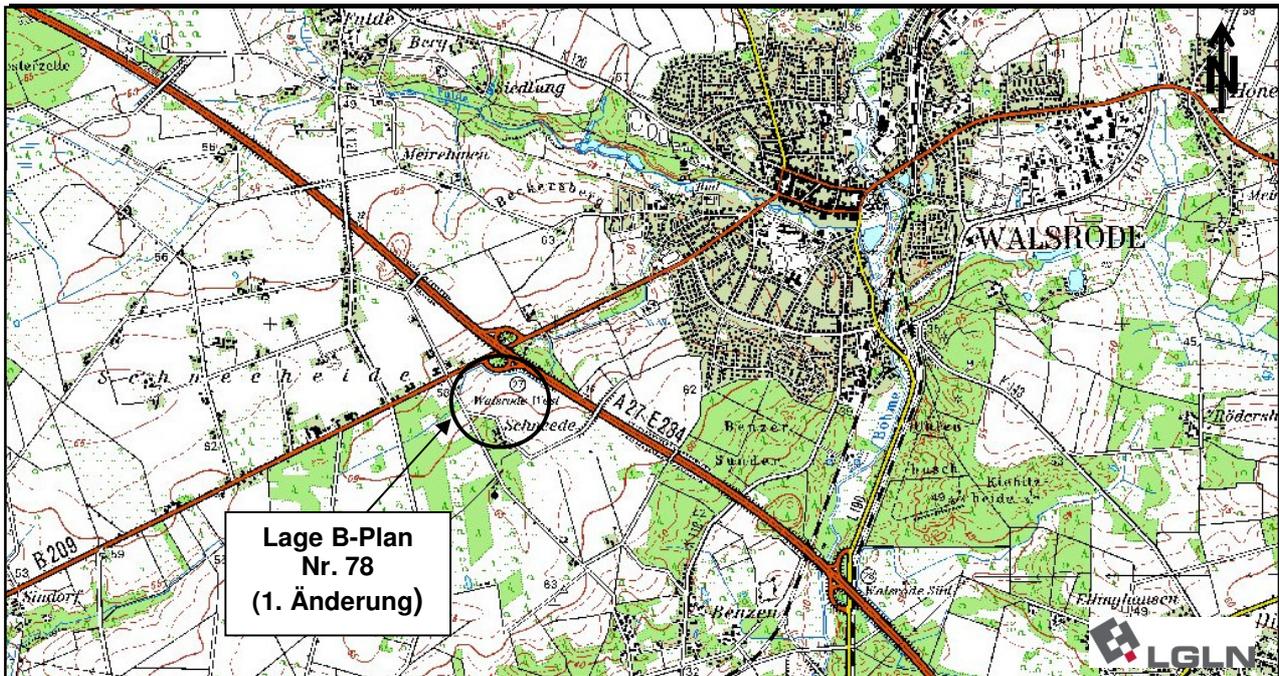


Stadt Walsrode

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“ mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 42
„Katastrophenschutzzentrum Walsrode“

Begründung



Quelle Kartengrundlage: LGLN, Katasteramt, Darstellung NLG; Plan unmaßstäblich

Stand:

ABSCHRIFT

Bearbeitung:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 – 40
Telefon: 0 42 31 / 92 12 – 0
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de



INHALTSVERZEICHNIS

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes	5
1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	5
2 Planunterlage	5
3 Lage und Abgrenzung der 1. Änderung	5
4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen	5
5 Erforderlichkeit / Planungsanlass	7
6 Markt- und Wettbewerbsanalyse	9
6.1 Marktanalyse	10
6.1.1 Bestandsgebiete	10
6.1.2 Zielgruppen für das Entwicklungsvorhaben Große Schneede	11
6.1.3 Bereits vorhandene Nachfrager	12
6.1.4 Prognose der weiteren Nachfrage am Standort	12
6.2 Wettbewerbsanalyse.....	13
6.2.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet Walsrode.....	14
6.2.2 Wettbewerbssituation innerhalb des Landkreises Heidekreis	14
6.2.3 Wettbewerbssituation im Kontext der Verdichtungsräume Hamburg, Hannover und Bremen.	15
7 Gesamtkonzept/ Nutzungskonzept	16
8 Übergeordnete Planungen	17
8.1 Landes-Raumordnungsprogramm	17
8.1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes	17
8.1.2 Entwicklung der Siedlungsstruktur	18
8.1.3 Entwicklung der zentralen Orte	18
8.1.4 Entwicklung der Versorgungsstruktur.....	19
8.1.5 Entwicklung der Technischen Infrastruktur	22
8.1.6 Wassermanagement.....	22
8.1.7 Schienenverkehr	23
8.1.8 Landwirtschaft.....	23
8.1.9 Forstwirtschaft.....	24
8.1.10 Zusammenfassung	24
8.2 Regionales Raumordnungsprogramm	26
8.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan.....	31
8.4 Flächennutzungsplan.....	32
9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne und deren (Teil-) Überplanung 34	
10 Planungsziele / Änderungsinhalte	35
10.1 Geplante Änderungen.....	37
10.2 Zu erhaltende Festsetzungen	39
10.3 Überarbeitung von begleitenden Untersuchungen.....	40
11 Festsetzungen	40
11.1 Art der baulichen Nutzung	40
11.2 Hinweise zu sog. „Störfallbetrieben“	43
11.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	46
11.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	47
12 Verkehrliche Erschließung	48

12.1	Erschließung des Plangebietes	48
12.2	Verkehrsgutachten.....	50
12.2.1	Aufgabenstellung.....	50
12.2.2	Ergebnisse	52
12.3	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	55
12.4	Anbaurechtliche Bestimmungen (Bauverbotszone)	56
12.5	Sichtdreieck Autobahnauf-/abfahrt – B 209	57
13	Belange von Natur und Landschaft/ Grünordnung	57
13.1	Allgemeines	57
13.2	Schutzgutbezogene Darstellung.....	58
13.3	Eingriffsregelung.....	61
13.4	Artenschutz.....	62
13.5	Wald.....	62
13.6	Übersicht Kompensationsbedarf.....	63
13.7	Maßnahmen zum Ausgleich	63
13.8	Grünplanerische Festsetzungen im Geltungsbereich	64
14	Immissionen/ Schallschutz.....	65
14.1	Gewerbelärm - Kontingentierung.....	65
14.2	Straßenverkehr – planbedingte Verkehrssteigerung.....	69
14.3	Straßen- und Schienenverkehr – Geräuschimmissionen im Plangebiet.....	71
14.4	Straßenverkehr – Neubau Kreisverkehrsplatz	72
14.5	Betriebszufahrt Viehvermarktung.....	72
14.6	Bedingt befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB).....	73
14.7	Beurteilung/ Bewertung der Lärmeinwirkungen auf das Wohnhaus „Benzen 54“	74
15	Bodenverhältnisse/ Baugrund.....	78
16	Belange der Wasserwirtschaft	80
16.1	Allgemeines Wasserschutzgebiet	80
16.2	Geohydrologische Erstuntersuchung.....	83
16.3	Beweissicherungskonzept (Grundkonzept).....	86
16.4	Stickstoffmobilisierung durch Waldumbruch	89
16.5	Strömungsmodell und Gefährdungspotenzial Altablagerung „Alte Lehmkule“ ..	92
16.6	Fazit.....	95
17	Y-Trasse	95
18	Ver- und Entsorgung.....	97
18.1	Trinkwasserversorgung.....	97
18.2	Löschwasserversorgung.....	97
18.3	Schmutzwasserentsorgung.....	99
18.4	Oberflächenwasserentsorgung.....	99
18.4.1	Allgemeines.....	99
18.4.2	Zentrale Regenrückhaltung in der 1. Änderung B-Plan Nr. 78	101
18.4.3	Regenrückhaltebecken für die Flächen des B-Plangebietes Nr. 102.....	102
18.5	Abfallbeseitigung	103
18.6	Energieversorgung/ Telekommunikation.....	103
18.7	Richtfunkverbindung	103
19	Bergbauberechtigungen	103
20	Altlasten	105
21	Kampfmittel.....	105
22	Archäologische Bodendenkmalpflege/ Denkmalschutz	105

23 Durchführung, Bodenordnung	106
24 Städtebauliche Daten	106
25 Verfahrensvermerk	106

Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“	107
--	------------

Abbildungen:

Abbildung 1: Plangebiet – derzeitige und angrenzende Nutzungen	7
Abbildung 2: Profil der Standorte im Deltaland.....	9
Abbildung 3: Masterplan Logistik.....	12
Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2000	27
Abbildung 5: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode.....	33
Abbildung 6: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode.....	33
Abbildung 7: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode (Feststellungsbeschluss, Stand: April 2014)	34
Abbildung 8: B-Plan Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode“	35
Abbildung 9: B-Plan Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“ - Bestand	36
Abbildung 10: Haupterschließungsstraße mit beiderseitig anliegenden Gewerbe- und Industrieflächen	49
Abbildung 11: Ausbau Gemeindestraße nach Benzen.....	50
Abbildung 12: Verkehrsuntersuchung - Knotenpunkte an der B 209.....	51
Abbildung 13: Verkehrslärm Prognose 2015, Tag.....	75
Abbildung 14: Verkehrslärm Prognose 2025, Nacht.....	75
Abbildung 15: Verkehrslärm Prognose 2025 mit Schallschutzwand, Nacht	76
Abbildung 17: Übersicht über das zentrale Regenwasser- und Schmutzwassersystem im Bereich der geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet Kleine/ Große Schneede.....	101

Teil III: Umweltbericht

Anhang:

Nutzungskonzept, Stand:17.12.2013

Übersichtsplan Geltungsbereiche, Stand: Dezember 2013

Gesamterschließungskonzept der Plangebiete B-Plan Nr. 78, 102 und 103

Gutachten

1. **Ingenieurbüro H. H. Meyer:** Geohydrologische Prüfung - Geplantes Gewerbegebiet „Große Schneede“, 24.07.2002
2. **GeoDienste GmbH Garbsen:** Geplante Erweiterung Gewerbegebiet/ Industriegebiet im Kreuzungsbereich B 209/ BAB 27 der Stadt Walsrode - Hydrogeologische Erstbewertung, Februar 2013
3. **GeoDienste GmbH Garbsen:** Geplante Erweiterung Gewerbegebiet/ Industriegebiet im Kreuzungsbereich B 209/ BAB 27 der Stadt Walsrode –Beweissicherung (Grundkonzept 2013), Juli 2013
4. **CONTRAST GmbH** - Institut für Geotechnik: Geplante Erweiterung des BP-Gebietes 78 „Große Schneede I“ in Walsrode – Baugrunduntersuchung, 01.11.2013 sowie ergänzendes Schreiben vom 17.01.2014 mit Anlagen und Prüfbericht der Laboratorien Dr. Döring
5. **CONTRAST GmbH** - Institut für Geotechnik: BV-Gewerbegebiet „Große Schneede“ in Walsrode – Orientierende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Hintergrundbelastung, 22.08.2012
6. **TÜV Nord Umweltschutz:** Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe- und Industriegebiet „Kleine/Große Schneede“ in Walsrode, 21.11.2013 sowie Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschemissionen auf dem Wohngrundstück „Benzen 54“ in Walsrode in Folge von Straßenverkehr
7. **Zacharias Verkehrsplanungen/ Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias:** Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung - Anbindung eines geplanten Gewerbegebietes an die B 209 im Bereich der Anschlussstelle Walsrode-West der A 27, Dezember 2013
8. **Landwirtschaftskammer Niedersachsen:** Gefährdungsabschätzung zur Nitratverlagerung nach Kahlschlag einer Waldfläche im geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet „Große Schneede“ der Stadt Walsrode, 01.10.2013
9. **Abia:** Untersuchung der Fauna und der Biotoptypen im Rahmen der Erweiterungsplanungen zum B-Plan Nr. 78 Gewerbegebiet „Groß Schneede I“ (Stadt Walsrode) mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Dezember 2012.
10. **CONTRAST GmbH** - Institut für Geotechnik: Bodenuntersuchung zur Bestimmung der Hintergrundbelastung der vorh. Ablagerung „Alte Lehmkuhle“ in Benzen, 19.12.2014

Teil I: Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode hat in seiner Sitzung am 16.08.2012 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Große Schneede I“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der v. g. Beschluss ist am 15.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

2 Planunterlage

Als Planunterlage für den Bebauungsplan dient die vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Seitz aus Visselhövede gefertigte Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1.000. Sie zeigt den derzeitigen Stand der Grundstückszuschnitte und stellt die für die Änderung des Bebauungsplanes relevanten baulichen Anlagen im Plangebiet selbst und in der Umgebung dar. Der Verlauf der geplanten Y-Trasse wurde nachrichtlich mit in die Planzeichnung übernommen. Die Daten mit Stand vom 26.11.2012 wurden von der DB ProjektBau GmbH – Regionalbereich Nord - zur Verfügung gestellt.

3 Lage und Abgrenzung der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“ vergrößert sich gegenüber dem bestehenden am 06.08.2005 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 78 geringfügig von rd. 14,6 ha auf rd. 16,3 ha (vgl. Kapitel 10.1).

Das Plangebiet liegt südwestlich der Stadt Walsrode, direkt an der Anschlussstelle Walsrode-West der Bundesautobahn BAB 27/ B 209.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den nördlichen Rand der B 209 (Fallingbommel – Walsrode – Nienburg) und den geplanten Bau des Kreisverkehrsplatzes, im Osten durch die geplante Y-Trasse mit Freihaltekorridor und im Westen durch den westlichen Rand der Gemeindestraße (Schneeheide-Benzen) begrenzt. Ausnahme hiervon bildet die geplante Kompensationsfläche westlich der Gemeindestraße nach Benzen, die in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde (Gemarkung Benzen, Flur 1, Teilbereich Flurstück 13). Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Anschlussstelle Walsrode-West der BAB 27. Im Südwesten wird das Plangebiet durch einen Privatweg zu einer südlich des Plangebietes gelegenen Hofstelle begrenzt. Der südöstliche Rand entspricht der Abgrenzung aus dem Ursprungs-B-Plan Nr. 78 bzw. der südlichen/ südöstlichen Grenze des Flurstückes 12/11.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

4 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und angrenzende Nutzungen

Der Änderungsbereich unterliegt derzeit im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung (Acker-/Weideland). An der Einmündung der Gemeindestraße in die B 209 befindet sich ein Gewerbebetrieb (Viehvermarktung Walsrode – Visselhövede e.G.) sowie südlich daran angrenzend ein Wohnhaus sowie eine Waldparzelle.

Die vorh. Geländehöhen innerhalb des Geltungsbereiches fallen relativ gleichmäßig in nördliche Richtung von max. rd. 62 m+NN bis zu rd. 54 m+NN bis zur B209 ab. Der das BP-Gebiet Nr. 78 im nordwestlichen Bereich querende Ochsenmoorgraben be-

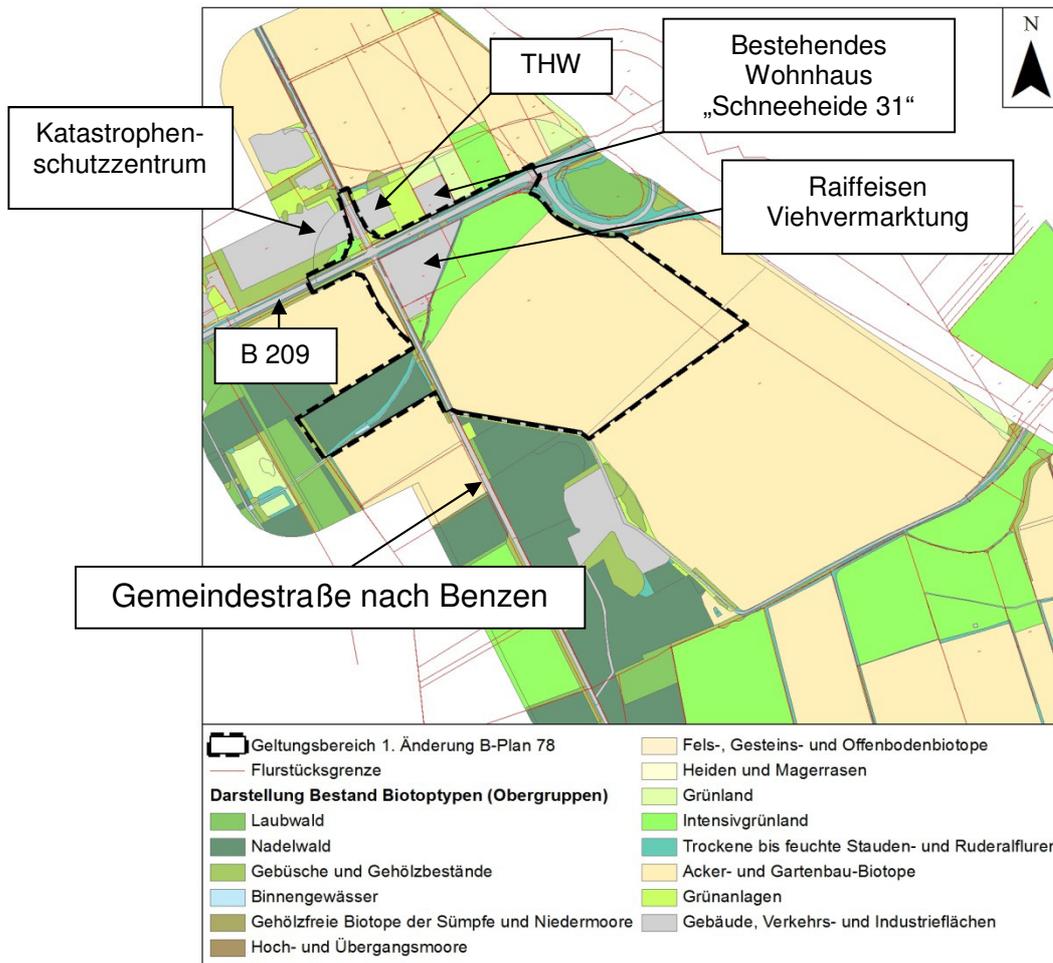
schreibt den tiefsten Geländeeinschnitt. Entlang dieses Gewässerverlaufs fällt das Gelände in nördliche Richtung von rd. 55 m+NN auf rd. 54 m+NN ab. Im nordwestlichen Plangebietsabschnitt zwischen Ochsenmoorgraben und dem Einmündungsbereich der Gemeindestraße nach Benzen in die Bundesstraße B 209 (Grundstück der „Viehvermarktung“) steigt das Gelände wiederum um ca. 2,50 m von rd. 55 m+NN bis auf rd. 57,5 m+NN bis zur B209 an.

Der Ochsenmoorgraben durchquert die ehemalige Weihnachtsbaumkultur (Ausgleichsfläche) und den nordwestlichen Teil des Plangebietes Richtung B 209. Entlang der B 209 und der BAB 27 verläuft er als offener Entwässerungsgraben und unterquert die Autobahn. Der Ochsenmoorgraben erstreckt sich weiter Richtung Osten, am Wasserwerk Walsrode vorbei, bis er schließlich in die „Fulde“ und von dort aus in die „Böhme“ mündet.

Nördlich des Plangebietes an der B 209 befindet sich ein Wohngrundstück sowie das Katastrophenschutzzentrum Walsrode mit dem THW und dem DRK. Südlich des Plangebietes grenzen Wald- und Ackerflächen sowie eine landwirtschaftliche Hofstelle (Hof Schneede) an. Westlich des Geltungsbereiches grenzen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen an.

Die folgende Übersicht zeigt die derzeitige Nutzung im Plangebiet sowie die angrenzenden Nutzungen im Detail.

Abbildung 1: Plangebiet – derzeitige und angrenzende Nutzungen



Quelle: Planungsgruppe Grün; Darstellung NLG; Plan unmaßstäblich

5 Erforderlichkeit / Planungsanlass

Gemäß den Ausführungen zum „Ursprungs-B-Plan“ hat die Stadt Walsrode als Mittelzentrum das Ziel, ausreichend Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen. Beabsichtigt ist, vor allem verkehrsintensivem Gewerbe eine Ansiedlungsmöglichkeit zu schaffen. Durch die direkte Lage des Plangebietes an der Schnittstelle der überregionalen Verkehrswege der BAB 27 mit der Anschlussstelle Walsrode-West zur B 209 sind die Voraussetzungen hierfür bereits gegeben. Die gute überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes an überregionalen Verkehrswegen ist ein entscheidender Standortvorteil. Zum Thema Bedarf an Gewerbeflächen und Analyse verschiedener/ alternativer Standorte wird auf das Kap. 10 der Begründung zur 54. F-Planänderung verwiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 78 wurde seinerzeit aufgestellt, um insbesondere Betriebe mit hohem Flächenbedarf und hohen Anforderungen an die Erschließungsgunst im Gemeindegebiet zu halten, deren Standortqualitäten und damit betriebswirtschaftliche Abläufe zu optimieren und gleichzeitig die Wirtschaftskraft der Stadt Walsrode durch Neuansiedlungen zu verbessern. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen an der

BAB 27/ B 209 sollte darüber hinaus eine Zunahme des Durchgangsverkehrs in bewohnten Ortsteilen gemindert bzw. durch die Umsiedlung von Betrieben vermieden werden (vgl. Begründung zum B-Plan Nr. 78, Kapitel 3, S. 5).

Aus der Stadt Walsrode liegen mittlerweile Anfragen von Betrieben vor, die einen neuen Standort suchen, aber aufgrund ihres Flächenbedarfs, ihrer Standortanforderungen hinsichtlich der Erschließung und/ oder den mit ihrer Nutzung verbundenen Emissionen in anderen Gewerbegebieten nicht angesiedelt werden können. Die Details sind dem nachfolgenden Kapitel zu entnehmen.

Ursprünglich war mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 78 u.a. die Errichtung eines Autohofes geplant. Dieser wurde aber bis heute nicht realisiert. Infolge des knapper werdenden Angebotes an Gewerbeflächen beabsichtigt die Stadt Walsrode nunmehr nicht nur den Bereich des B-Planes Nr. 78 gewerblich zu entwickeln, sondern auch die südlich, westlich und nördlich daran anschließende Bereiche. Hierzu wurde ein entsprechendes Nutzungskonzept erstellt, welches dieser Begründung im Anhang beigefügt ist und in Kap. 7 ausführlich erläutert wird. Durch die ganzheitliche Konzeption ist vor allem die Erschließungssituation der Gewerbeflächen im vorliegenden B-Plan Nr. 78 völlig neu zu konzipieren.

Ziel ist es u. a., die verkehrliche Anbindung über die Gemeindestraße nach Benzen an die B 209 sicherzustellen. Der Anschluss an die B 209 erfolgt durch einen Kreisverkehrsplatz (vgl. Kapitel 12). Die Änderung der Kreuzungssituation im Bereich der B 209 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) rechtlich gesichert und ersetzt damit die Planfeststellung gem. § 17 FStrG.

Die ursprünglich weiter östlich konzipierte Anbindung an die B 209 soll entfallen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine gebietsübergreifende Planstraße A, die sowohl den B-Plan Nr. 78 (1. Änderung), als auch den B-Plan Nr. 102 erschließt und dort in einem Wendehammer endet bzw. über die Planstraße B wieder an die Gemeindestraße anschließt und somit eine Ringerschließung des Gesamtgebietes ermöglicht. Im Zuge des Ausbaus der Gemeindestraße nach Benzen entfallen z. B. auch die bisherigen Festsetzungen zum Erhalt der Baum-/Strauchbestände bzw. zur Neupflanzung von Gehölzen.

Auch die Entwässerungsplanung wurde komplett überarbeitet, wobei die Lage aller geplanten Gewerbeflächen gemäß Nutzungskonzept in der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode besonders zu beachten ist. Entgegen der noch im Vorentwurf geplanten dezentralen Entwässerungslösung beinhaltet der vorliegende Entwurf der 1. Änderung (und der angrenzenden B-Pläne) nunmehr eine zentrale Entwässerungslösung.

Darüber hinaus sind z. B. auch die Belange des Schallschutzes im Gesamtkontext zu berücksichtigen.

Eine weitere Veranlassung zur Änderung des B-Planes Nr. 78 hat sich durch die korrigierte Trassenplanung der DB Netz AG ergeben, die der Stadt Walsrode seit November 2012 vorliegt. Danach wurde die Y-Trasse um bis zu 50 m nach Nordosten verschoben. Die Fläche zwischen dem Bestands-B-Plan und dem neuen Trassenverlauf steht somit für eine Erweiterung der gewerblichen Flächen zur Verfügung.

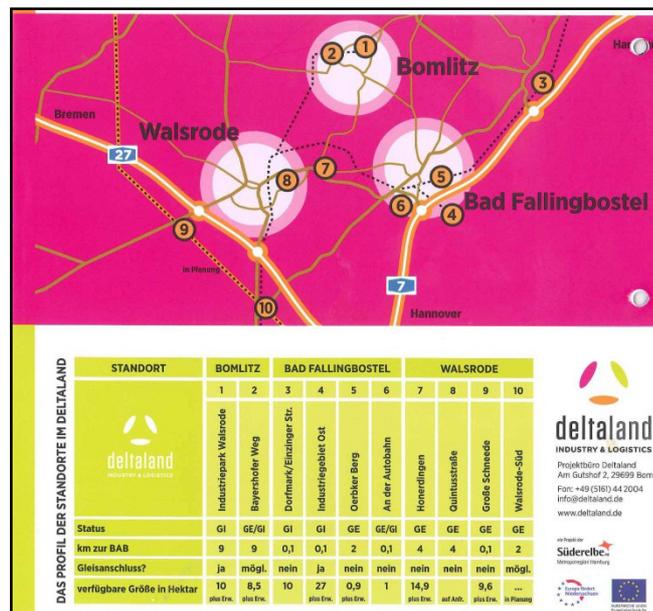
Durch die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen nach Süden ergeben sich neue Festsetzungen am südlichen Rand des Plangebietes. Zudem wurde die Eingriffsregelung im Rahmen des Umweltberichtes komplett überarbeitet.

Die vorgenannten Eckpunkte verdeutlichen, dass der B-Plan Nr. 78 einer grundlegenden Änderung bedarf. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 bildet dabei einen von insgesamt 4 Teilen (-Plan Nr. 78 (1. Änd.), B-Plan Nr. 102 und B-Plan Nr. 103, Teil A + B) des Gesamtkonzeptes. Bei bestimmten Fachplanungen – so z. B. der Entwässerungsplanung - reicht die Betrachtung des Einzelgebietes jedoch nicht aus, so dass die Begründungen der „Einzelpläne“ (s.u.) teilweise ineinandergreifen.

6 Markt- und Wettbewerbsanalyse

Die Stadt Walsrode kooperiert zusammen mit der Stadt Bad Fallingb., der Gemeinde Bomlitz und dem Industriepark Walsrode unter der Projektträgerschaft der **Süderelbe AG** als Wirtschaftsregion unter der Marke „**Deltaland**“. Das Deltaland profitiert von der BAB A 7 als wichtigster Nord-Süd-Achse Deutschlands und von der BAB A 27 als Verbindungsachse Richtung Bremen und zur Nordseeküste. Das Profil der Standorte im Deltaland – zu denen auch der Standort „Große Schneede“ gehört - ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

Abbildung 2: Profil der Standorte im Deltaland



Quelle: Deltaland Industry & Logistics

Der Standort „Große Schneede“ (Standort Nr. 9) ist hier mit einer verfügbaren Fläche von 9,6 ha plus Erweiterung angegeben.¹

¹ Die 9,6 ha entsprechend dem Nettobauland im rechtskräftigen B-Plan Nr. 78. Die Erweiterung impliziert die in Aufstellung befindlichen B-Pläne Nr. 102 und 103 – südlich bzw. westlich und nördlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 78.

Die Süderelbe AG hat 2012 die Firma Planquadrat aus Dortmund und die Firma LOGIVEST aus München beauftragt, eine „Machbarkeitsstudie zu einem industrie- und logistikbezogenen Gewerbepark Walsrode“ zu erstellen.

Die Studie wird im Rahmen der 54. Flächennutzungsplanänderung, die parallel zur Änderung des vorliegenden B-Planes und Aufstellung der B-Pläne Nr. 102 und 103 vorgenommen wird, erläutert.

Ergebnis der untersuchten Standorte für eine potenzielle Industrie- und Logistikanutzung ist, dass der **Standort „Große Schneede“** aufgrund der günstigen Standortbedingungen (u. a. Lage an der Autobahn, Flächenverfügbarkeit, geringer Bestand an schützenswerten Nutzungen etc.) in der 1. Stufe – vor den Standorten Krelinger Heide und Düşorner Heide/Beetenbrück - entwickelt werden sollte.

Die Aussagen der Machbarkeitsstudie sowie die von der Süderelbe AG darüber hinaus erstellte Marktanalyse für die Flächen „Große Schneede“ werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

6.1 Marktanalyse

6.1.1 Bestandsgebiete

Das künftige Industrie- und Gewerbegebiet Große Schneede ist ein wesentlicher Baustein für die langfristige Entwicklung des Mittelzentrums Walsrode und seines funktionalen Einzugsbereiches im Schnittpunkt der Metropolregionen Hamburg, Hannover und Bremen. Mit der Entwicklung des Gebiets behebt die Stadt Walsrode einen seit Jahrzehnten bestehenden Umstand, der für ein Mittelzentrum in der Größe, Bedeutung und geografischen Lage mit drei Autobahnabfahrten im Stadtgebiet nicht anders als stark atypisch bezeichnet werden kann, nämlich insbesondere das Nichtvorhandensein eines auf autobahnaffine Nutzer ausgerichteten Gewerbeareals.

Die Stadt Walsrode verfügt mit den beiden Bestands-Gewerbegebieten Vorbrück und Honerdingen bislang über ein Angebot, welches sich aufgrund des gegebenen Belegungsgrades als nicht mehr ausreichend darstellt, weder mit Blick auf die Kernstadt, auf den mittelzentralen Einzugsbereich oder die überregionale Perspektive insbesondere im BAB-Korridor Hannover-Bremen. Das autobahnabgewandt gelegene Gewerbegebiet Vorbrück (Belegung de facto 100%) beherbergt vor allem regional agierende Dienstleistungs-, Kleingewerbe- und Handelsbetriebe. Das Gewerbegebiet Honerdingen zielt - mit einigen Ausnahmen - auch auf Dienstleistungs- und Kleinbetriebe mit begrenztem Einzugsgebiet und hat in den letzten fünf Jahren mit acht getätigten und zur Zeit drei weiteren projektierten Ansiedlungsvorhaben (in einem Fall mit beträchtlicher Größenordnung) eine sehr erfreuliche Entwicklung durchlaufen. Es ist davon auszugehen, dass das Gewerbegebiet Honerdingen nach Abschluss der zuvor beschriebenen Entwicklungen in 2016 unter Berücksichtigung von emissionstechnischen Nutzungseinschränkungen auch einen faktischen Belegungsgrad von 90% erreicht haben wird.

Derzeit wird ein Bauleitplanverfahren zur Erweiterung des Gewerbegebietes Honerdingen um rd. 8 ha durchgeführt. Die Erweiterung des Gewerbegebietes erfolgt auf Initiative eines Logistikbetriebes, der im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Honerdingen II bereits Grundstücke besitzt und diese als zweiten Gewerbebestandort in der Stadt erweitern will (ein weiterer Standort befindet sich im Gewerbegebiet Vorbrück). Insofern handelt es sich hierbei um eine Erweiterung eines bereits

am Standort ansässigen Gewerbebetriebes. Diese Erweiterung ist städtebauliche begründet.²

Um das Angebot an Gewerbeflächen langfristig zu sichern, eine Abwanderung ortsansässiger Betriebe zu verhindern und um auf Nachfragen reagieren zu können sowie der mittelzentralen Funktion gerecht zu werden, sieht die Stadt Walsrode dringenden Handlungsbedarf für die Ausweisung von neuen gewerblichen bzw. industriellen Bauflächen. An dieser Stelle ist anzumerken, dass auf Grund der Lage bestehender Gewerbegebiete im Nahbereich von Wohnstandorten, die Stadt Walsrode über keine Möglichkeit der Ansiedlung von Industriegebieten verfügt.

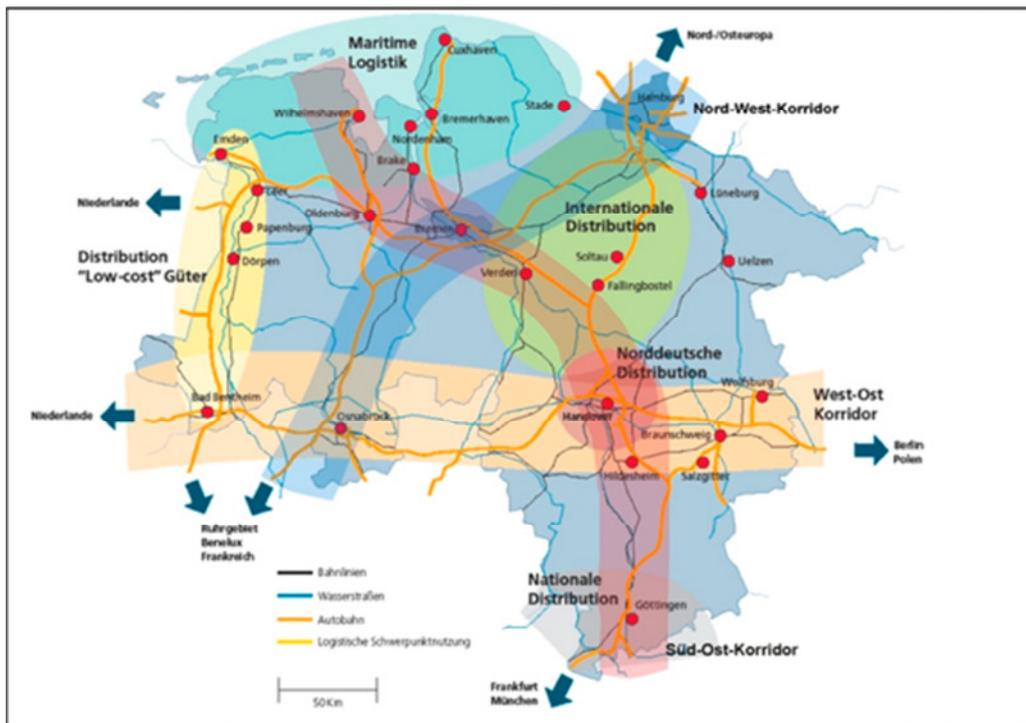
6.1.2 Zielgruppen für das Entwicklungsvorhaben Große Schneede

Das Gebiet Große Schneede wird aufgrund seiner jeweils anteiligen Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet zwei Zielstellungen in einem Gebiet vereinigen:

1. Das Gebiet richtet sich - wie bislang keine Fläche im Stadtgebiet - auf autobahnaffine Nutzergruppen aus, die über ein überregionales/nationales Einzugs- bzw. Absatzgebiet verfügen. Hier sind zu nennen die Querschnittsbereiche Distributions- und Kontraktlogistik, aber auch Zulieferer und Produzenten beispielsweise für die norddeutschen Schlüsselbranchen Ernährung, Windenergie, Automobilwirtschaft, Luftfahrt und Maschinenbau. Hierbei kommt dem Gebiet seine zentraler Lage innerhalb Norddeutschlands am Autobahndreieck A7/A27 und gleichermaßen im Hinterland sowohl der niedersächsisch/bremischen Häfen als auch des Hamburger Hafens zugute. Mit Blick auf die Lagegunst des Standorts sei an dieser Stelle auf den Masterplan Logistik im „Marktspiegel Logistik in Niedersachsen“ verwiesen, der den Bereich Walsrode sowohl dem Sektor „Internationale Distribution“ als auch dem „Süd-Ost-Korridor“ im Zu- und Ablauf der Bremischen und Niedersächsischen Nordseehäfen zuordnet. Gleichsam sind positive Ausstrahlungseffekte des Schwerpunktsektors „Norddeutsche Distribution“ zu erwarten, wenn man hierzu korrespondierende Ansiedlungen in unmittelbaren Walsroder Nachbarkommunen in den letzten zehn Jahren berücksichtigt.

² Mit einem weiteren Standort im Industrie- und Gewerbegebiet „Große Schneede“ wäre der Logistikbetrieb auf drei Standorte verteilt, was unter wirtschaftlichen Aspekten betrachtet äußerst problematisch ist. Des Weiteren ist nach Angaben des betreffenden Logistikbetriebes perspektivisch die Lagerung / der Transport von Gefahrgut vorgesehen, was in der Trinkwasserschutzzone ggf. erhöhte Auflagen oder auch eine Nichtgenehmigung zur Folge hätte. Da der Gefahrguttransport in der Logistikbranche jedoch die Ausnahme und nicht die Regel darstellt, stellen die besonderen Anforderungen der Trinkwasserschutzzone für den allergrößten Teil der Logistikbetriebe keine größeren Hindernisse dar (an dieser Stelle sei das Logistikzentrum von REWE im ebenfalls im Trinkwasserschutzgebiet liegende Gewerbegebiet Achim-Ost genannt). Aus den vorgenannten Gründen hält die Stadt zwei parallele Gewerbegebietsausweisungen für erforderlich.

Abbildung 3: Masterplan Logistik



Quelle: LogisticNetwork Consultants – Marktspiegel Logistik

2. Das Gebiet Große Schneede spricht jedoch auch regional ausgerichtete Unternehmen an, denen in den bestehenden Gewerbegebieten kein adäquates Angebot gemacht werden kann, bzw. die künftig im Walsroder Stadtgebiet aufgrund der erreichten Belegungssituation in Vorbrück und Honerdingen nicht mehr bedient werden könnten bzw. unter Berücksichtigung der nachgefragten Flächengröße schon nicht mehr bedient werden können. Hier ist der örtlich/regionale Maschinen- und Anlagenbau ebenso zu nennen wie der Dienstleistungssektor, die Bauwirtschaft und der an der Landwirtschaft orientierte gewerbliche Bereich.

6.1.3 Bereits vorhandene Nachfrager

Der Wirtschaftsraum Walsrode und Umgebung ist seit ca. drei Jahren von einer im Vergleich zu den Vorjahren hohen Entwicklungsdynamik gekennzeichnet. Ausgründungen und Erweiterungen aus und von bestehenden Gewerbebetrieben beleben den Markt, hinzukommen Impulse unterschiedlicher Art von außen. Neben einer Reihe von unverbindlichen Voranfragen liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung für das Gebiet Große Schneede Ansiedlungserklärungen (Letters of Intent) von 5 Unternehmen vor. Der darin erklärte Bedarf für gewerbliche/ industrielle Bauflächen summiert sich auf insg. ca. 19 ha.

6.1.4 Prognose der weiteren Nachfrage am Standort

Das konkrete Investitionsvorhaben einer (bereits in Walsrode ansässigen) Gerätebaufirma als „First Mover“ wird für das Gebiet einen wichtigen Schlüsselimpuls im produzierenden Bereich setzen. Zudem laufen konkrete Verhandlungen eines ebenfalls in Walsrode ansässigen Unternehmens für eine Betriebserweiterung. Mit der Realisierung der/des bereits projektierten Autohofvorhaben(s) gelingt es zudem, dem Gebiet

Große Schneede von Beginn an eine LKW- und PKW-orientierte Servicestruktur mit auf den Weg zu geben, die eine weitere Nachfrage positiv begleiten und als Vermarktungsargument dienen wird.

Es ist davon auszugehen, dass weitere Unternehmen mit Bezug zur Region momentan noch abwarten und sich im Zuge der tatsächlich sichtbaren weiteren Entwicklung positionieren.

Zwei Unternehmen, die schon konkretes Interesse bekundet hatten, konnten aus zeitlichen Gründen die B-Plan-Reife in der Großen Schneede nicht abwarten und werden ihr Vorhaben an anderer Stelle in der Region realisieren müssen, was jedoch nicht gegen das tatsächliche Vorhandensein von weiterer konkreter Nachfrage spricht. Mit Blick auf die Zielbranche Logistik ist zudem anzumerken, dass im Heidekreis seit Jahren eine spürbare Knappheit an verfügbaren Logistikimmobilien besteht, nachdem bestehende Kapazitäten von den Betreibern ausgelastet werden konnten.

Nach Aussagen beteiligter Unternehmen im Zuge einer vom Wirtschaftsverein in 2013 durchgeführten Befragung werden Warenströme zur Zeit schon umgeleitet, was dauerhaft nicht so bleiben kann. Hier ist in den nächsten Jahren also Bewegung zu erwarten, die sich in zusätzlichen Neubauprojekten zur Befriedigung vorhandener Nachfrage niederschlagen kann.

Was die regionale Nachfragesituation angeht, so muss auch die innerregionale Struktur und funktionale Verflechtung des südlichen Heidekreises und angrenzender Gebiete insgesamt betrachtet werden. Der Raum profitiert schon heute von seiner verkehrsgeografisch bevorzugten Lage rund ums Walsroder Dreieck im Zentrum dreier norddeutscher Großstädte. Dabei sind innerregionalen Verflechtungen und überregionale Ausrichtungen gleichermaßen zu berücksichtigen. Das Gebiet Große Schneede wird an der Autobahnverbindung Hannover-Bremen auf einem Streckenabschnitt von fast 50 Kilometern (!) zwischen Buchholz/Aller (Abfahrt Schwarmstedt A7) und Verden (Abfahrt Verden-Ost A27) das einzige direkt an der BAB gelegene und von dort einsehbare Gewerbe- und Industriegebiet überhaupt sein – mit entsprechender Chance, vorhandene Nachfrage auf sich zu ziehen.

Entgegen gelegentlich von dritter Seite zu vernehmender Vermutungen, die Region Walsrode/Bad Fallingb. werde u.a. durch den angekündigten Abzug der Britischen Truppen in Kürze über ein Überangebot an Gewerbeflächen verfügen, und die Nachfrage werde sich in der Konsequenz auf außerhalb Walsrodes gelegene Konversionsflächen konzentrieren, ist folgendes zu konstatieren: Es werden nach vorsichtigen Schätzungen (vgl. Angaben auch dem laufenden KonRek-Prozess) noch drei bis fünf Jahre vergehen, ehe der Abzug der britischen Truppen vollzogen ist. Damit ist noch keine Aussage verbunden, ob nicht andere militärische oder bundeseigene Nutzungen auf das Lager Oerbke zukommen, welches gelegentlich als vermeintlicher regionaler Konkurrent angeführt wird. Und selbst wenn Teilflächen des Truppenstützpunktes in eine zivil-gewerbliche Nutzung überführt werden können, werden fehlende kommunale planerische Zuständigkeiten (gemeindefreies Gebiet), etwaige ungelöste Altlastenfragen sowie bundesinterne Prozesse (BIMA, Aufbereitung, Ausschreibung etc.) eine Zeitschiene von weiteren mehreren Jahren in Anspruch nehmen.

6.2 Wettbewerbsanalyse

Grundsätzlich zeigt die Wirtschaftsförderungspraxis, dass Standorte in der heutigen Wettbewerbslandschaft bei der Flächenausweisung durchaus angebotsorientiert vorgehen müssen, um aufkommende Anfragen in einer vertretbaren zeitlichen Spanne bedienen zu können. Im Folgenden sei dabei zwischen der Wettbewerbssituation im

Stadtgebiet Walsrode, innerhalb des Landkreises Heidekreis und im Vergleich zu anderen Standorten in bzw. sehr nahe an den Verdichtungsräumen Hamburg, Hannover und Bremen unterschieden.

6.2.1 Wettbewerbssituation im Stadtgebiet Walsrode

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 6.1 kann festgehalten werden, dass das Gebiet Große Schneede innerhalb des Stadtgebietes von Walsrode hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, Nutzungsoptionen und verkehrlicher Lage eine Alleinstellungsposition hat. Das Areal wird nach dem erwarteten Zulaufen der Restflächen in Honerdingen und unter Nicht-Berücksichtigung von vernachlässigbaren Sonder- und Einzelanlagen mittelfristig (in wenigen Jahren) das einzige verfügbare Gewerbe- und Industrieareal im Stadtgebiet sein. Hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzungen (Festsetzung GE/GI und Lärmwerte) und der Lage an der BAB besteht dieses Alleinstellungsmerkmal unmittelbar.

6.2.2 Wettbewerbssituation innerhalb des Landkreises Heidekreis

Bezogen auf die Nachfrage innerhalb des Landkreises verfügt die Große Schneede de facto auch über eine Alleinstellungsposition. Betrachtet man autobahnaffine Lagen, so sind potenzielle Haupt-Konkurrenten bei oberflächlicher Betrachtung das GI Soltau-Ost an der A7, das GI Wietzendorf-Lührsbockel an der A7, das GI Bad Fallingbostal-Ost an der A7 und Buchholz/Aller an der A7. Diese vermeintliche Konkurrenzsituation wird

- durch die bipolare Struktur des Landkreises und die in sich vergleichsweise homogenen und wenig verflochtenen Wirtschaftsräume der beiden Mittelzentren Soltau und Walsrode einerseits sowie
- die unterschiedliche Ausrichtung auf großstädtische Verdichtungsräume am Korridor A7 bzw. A 27 andererseits

jedoch stark relativiert. Hinzu kommt, dass die Standorttreue zur Heimatgemeinde in der ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmerschaft des Heidekreises sehr stark ausgeprägt ist und die Altkreisteil-übergreifenden Verflechtungen erstaunlich gering sind. Im Ergebnis sind viele Kunden bei ihren Entscheidungen nicht indifferent zwischen Standorten wie z. B. Soltau einerseits und Walsrode andererseits.

Betrachtet man die Konkurrenzsituation innerhalb des Landkreises mit Blick auf die Nachfrage von außen, so sind erneut die o. g. Gebiete an erster Stelle zu nennen. Auch hier sei jedoch darauf verwiesen, dass die Standorte durch unterschiedliche Nähe zu den Verdichtungsräumen Hamburg (Vorteile Soltau und Wietzendorf), Hannover (Vorteile Buchholz/Aller, Bad Fallingbostal und Walsrode) sowie Bremen (Vorteil nur Walsrode) unterschiedlich stark auf verschiedene Teilmärkte, Teilräume und Korridore fokussieren können, was wiederum Alleinstellungspotenziale verschafft. Auch ist das Gestaltungspotenzial hinsichtlich der Parzellierung und der Option auf Erweiterungsflächen an den Standorten unterschiedlich. Hier dürfte die Große Schneede Vorteile haben, da keine oder vergleichsweise wenige Restriktionen durch vorgegebene Parzellengrenzen, vorhandene Bebauung, Infrastruktur-Gegebenheiten und enge B-Plan-Grenzen bestehen.

Erfahrungswerte zeigen, dass die wenigsten Vorhaben hinsichtlich Ihrer Standortwahl auch bei einer Distanz von nur wenigen Kilometern zwischen Wettbewerbsstandorten völlig indifferent sind. Dass solche Fälle durchaus zugunsten von Walsrode beurteilt werden können, verdeutlicht eine Arbeitskraft-Verfügbarkeitsanalyse der Süderelbe

AG und des Heidekreises aus dem Jahr 2012: Hier wurde für eine konkret diskutierte Großsiedlung geprüft, wie viele Einwohner in einem 35-Minuten-PKW-Radius von verschiedenen Wettbewerbsstandorten aus zu erreichen sind. Das Ergebnis:

Soltau-Ost	209.300
Wietendorf-Lührsbockel	220.800
Bad Fallingbostel-Ost	312.800
Walsrode Große Schneede	378.900

Als Sonderfall sei abschließend noch auf den Industriepark im benachbarten Bomlitz verwiesen. Dieses Areal gehört der DOW Chemical, die dortigen Freiflächen stehen primär nicht zum Verkauf (nur Pacht) und sprechen in erster Linie Unternehmen der am Standort Bomlitz vorhandenen Wertschöpfungsketten an. Zur Autobahn sind es rund zehn Kilometer. Die dort angebotenen Leistungen (Werkschutz, Versorgungsmedien, emissionsseitige Möglichkeiten etc.) richten sich an eine völlig andere Kundenklientel, so dass hier kein Wettbewerbsverhältnis zur Großen Schneede besteht.

6.2.3 Wettbewerbssituation im Kontext der Verdichtungsräume Hamburg, Hannover und Bremen.

Betrachtet man die Marktentwicklungen in oder nahe an den Verdichtungsräumen der drei norddeutschen Metropolen im Vergleich zum Heidekreis, so ist festzustellen, dass die exogen-motivierte Dynamik im Landkreis Heidekreis insgesamt erwartungsgemäß deutlich schwächer als in den Nachbarregionen Landkreis Harburg (Nachbar Hamburg), Landkreis Verden (Nachbar Bremen) und nördliche Region Hannover ausfällt. Dies ist das logische Ergebnis der größeren Entfernung in Verbindung mit dem generell schwächeren regionsinternen Unternehmensbesatz und der von einigen Projektentwicklern zurückhaltender beurteilten Drittverwendungsfähigkeit von Immobilien. Nichtsdestoweniger besteht mit Blick auf wenige externe größere Anfragen natürlich ein direktes Wettbewerbsverhältnis zu bestimmten überregionalen Industrie- und Gewerbeflächen. Dies gilt insbesondere, wenn man die zunehmende Flächenknappheit direkt in den Metropolen ins Kalkül zieht und solchen Projektanfragen betrachtet, für die der Investor Standorte außerhalb der direkten Speckgürtel als denkbare Option ansieht. Im Städtedreieck Hamburg-Hannover-Bremen dürften potenzielle Wettbewerbs-Standorte neben den unter 6.2.2 erwähnten Standorten innerhalb des Landkreises vor allem folgende Standorte sein:

- Logpark Rade bei Hamburg (A1)
- Standorte Verden und Achim im Landkreis Verden
- Winsen-Luhdorf (A39)
- Elsdorf im Landkreis Rotenburg/Wümme (A1)
- Raum Wedemark (z.B. bei Mellendorf)/Region Hannover (A7)

Gegenüber diesen Standorten bietet Walsrode-Große Schneede, in Teilen natürlich abhängig vom konkreten Vorhaben und der jeweiligen Branche, folgende Vorteile:

- günstigeres Preisniveau im Flächenankauf
- vergleichsweise niedrigere Lebenshaltungskosten für Mitarbeiter
- höhere „stille Reserve“ beim Arbeitskräftepotenzial
- vergleichsweise niedrigere Lohnkosten

- gleichartige Bedienungs-/Versorgungsdistanz zu drei Verdichtungsräumen
- Lage am Schnittpunkt der Korridore Hamburg-Hannover und Bremen-Hannover (Walsroder Dreieck).

7 Gesamtkonzept/ Nutzungskonzept

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 „Große Schneede I“ bildet einen von insgesamt 4 Teilen der geplanten gewerblichen Entwicklung im Bereich Große Schneede. Die Abbildungen im Anhang zu dieser Begründung zeigen den derzeitigen Stand der Gesamtplanung. Neben der 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 wurden folgende weitere B-Planaufstellungen vom Rat der Stadt Walsrode beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“ (Größe: ca. 25,2 ha)
- Bebauungsplan Nr. 103 Gewerbegebiet „Kleine Schneede“ (Größe: ca. 9,6 ha)
Dieser Bebauungsplan beinhaltet 2 Teilbereiche: Teil A nördlich der B 209 (Größe: 5,8 ha) und Teil B südlich der B 209 (Größe: 3,8 ha)

Die Erweiterungsfläche im Nutzungskonzept (s. Anlage) ist derzeit noch als Option zu sehen. Weitergehende Beschlüsse zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gibt es für diesen Bereich noch nicht.

Die Aufstellung v. g. B-Pläne erfordert auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode. Diese erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB im Rahmen der 54. Änderung.

Gemäß Nutzungskonzept beabsichtigt die Stadt Walsrode im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 durch die unmittelbare Nähe zur Autobahnauf-/abfahrt vor allem die Ansiedlung von kundenorientiertem Gewerbe. Denkbar sind an diesem Standort z. B.

- ein Autohof
- Produzierendes Gewerbe (Industrie)
- Verarbeitendes Gewerbe (Handwerk)
- Handel (Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten oder Großhandel).

Für den Bereich der Erweiterung Teil 1 (B-Plan Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“) sind aufgrund der bereits etwas größeren Entfernung zur BAB 27-Auffahrt folgende Nutzungen möglich:

- Transport & Logistik
- Produzierendes Gewerbe (Industrie)
- Großhandel
- Verwaltungen
- Dienstleistungen

Im Bereich der Erweiterung Teil 2 nördlich und südlich der B 209 (B-Plan Nr. 103 Gewerbegebiet „Kleine Schneede“) steht – wie beim B-Plan Nr. 78 – aufgrund der kurzen Anbindungen zur Autobahn das kundenorientierte Gewerbe im Vordergrund (s. o.).

Durch die entferntere Lage zur Autobahnauffahrt eignet sich die optionale Erweiterung des Gewerbegebietes „Große Schneede“ um den 3. Teilbereich weniger für den Handel bzw. für kundenorientiertes Gewerbe. Dieser Bereich bietet sich für Betriebe des Transport & Logistikgewerbes, des produzierenden Gewerbes (Industrie), für Verwal-

tungen oder Dienstleistungen an. Die optionale Erweiterungsfläche ist jedoch nicht mehr Gegenstand der Diskussion und wird daher nicht weiter berücksichtigt.

8 Übergeordnete Planungen

8.1 Landes-Raumordnungsprogramm

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) § 1 „Aufgabe und Leitvorstellung der Raumordnung“ heißt es wie folgt:

(2) Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt.

(3) Die Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Teilräume soll sich in die Gegebenheiten und Erfordernisse des Gesamtraumes einfügen; die Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Gesamtraumes soll die Gegebenheiten und Erfordernisse seiner Teilräume berücksichtigen (Gegenstromprinzip).

Die Raumordnung ist in der Bundesrepublik dreistufig geregelt:

I Bundesraumordnungsprogramm (BROP)

> daraus entwickelt das

II Landesraumordnungsprogramm (LROP)

> daraus entwickelt das

III Regionale Raumordnungsprogramm (RROP)

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den o. g. Zielen der Raumordnung anzupassen.

8.1.1 Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes

In der Änderungsverordnung des LROP sollen gemäß Grundsatz 1.1 02 Planungen und Maßnahmen zur Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes zu nachhaltigem Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit beitragen. Dabei sollen die Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. In Ausführung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ist die Ausschöpfung der Möglichkeiten der Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen als Prüfauftrag festgelegt worden. In der fachlichen Einzelbegründung heißt es hierzu: „Notwendig ist eine Vermeidungs- und Begrenzungsstrategie mit dem Ziel, wann und wo immer möglich keine weitere Flächeninanspruchnahme auszulösen. Realisierbar ist das durch Festlegung von Nutzungsprioritäten in der räumlichen Planung, durch Optimierung der bisherigen Nutzung, durch Nutzungsintensivierung und –mischung an Standorten und auf Flächen sowie durch Auslastung vorhandener Infrastruktur. Vorrangig sind Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für weitere Maßnahmen einer nachhaltigen Innenentwicklung der Städte und Gemeinden und einer nachhaltigen Bestandentwicklung auszuschöpfen. Um die weitere Flächeninanspruchnahme im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie auf ein akzeptables Maß zu reduzieren, bedarf es einer gezielten Begrenzungsstrategie in Form von bedarfsgerechten regionalen Mengenziele und Nutzungsprioritäten in der räumlichen Planung.“

8.1.2 Entwicklung der Siedlungsstruktur

In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden (2.1 01). Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm sollen durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarender Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden (2.1 06).

Durch die Planungen im Bereich Kleine/ Große Schneede setzt die Stadt Walsrode einen klaren räumlichen Schwerpunkt für die zukünftige gewerbliche/ industrielle Entwicklung der Stadt (Stichwort: Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur). Ausschlaggebender Faktor bildet dabei die verkehrsgünstige Lage an der BAB A 27. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in anderen Gewerbegebieten der Stadt und dem Ziel, das Störungspotenzial zur Wohnbebauung – insbesondere durch verkehrsintensive Betriebe - zu reduzieren, rechtfertigt den Standort an der Autobahn. Das Konfliktpotenzial zur Wohnbebauung im Bereich Kleine/ Große Schneede ist im Vergleich zu innerstädtischen Lagen wesentlich geringer. Darüber hinaus wird im Rahmen eines Lärmgutachtens die Situation vor Ort untersucht und entsprechende Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die Eingang in die jeweiligen Bebauungspläne gefunden haben. Die vorliegende 1- Änderung des B-Planes Nr. 78 geht daher konform mit den o. g. Zielen/ Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur des Landes.

8.1.3 Entwicklung der zentralen Orte

Im Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP) von 2012 wird die Stadt Walsrode als Mittelzentrum an der BAB A 27 dargestellt. Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte ist der jeweiligen Festlegung entsprechend zu sichern und zu entwickeln. In den Mittelzentren sind zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf zu sichern und zu entwickeln (Ziel 2.2 03). Mittelzentren haben neben ihren mittelzentralen Versorgungsaufgaben zugleich die grundzentrale Versorgung zu leisten.

Die Leistungsfähigkeit der Zentralen Orte als Wirtschafts-, Dienstleistungs-, Wohn- und Arbeitsstandort ist gemäß den Erläuterungen im LROP (S. 82) entsprechend ihres örtlichen, regionalen und überregionalen Versorgungsauftrages und ihrer Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Dies kann u. a. durch eine Steigerung der Standortattraktivität mit geeigneten städtebaulichen Planungen und Maßnahmen erreicht werden.

Für die Mittelzentren wird in den Erläuterungen des LROP ausgeführt, dass sie städtische oder städtisch geprägte Standorte von regional bedeutsamen, zentrenprägenden Einrichtungen und Angeboten des gehobenen Bedarfs und Verkehrsknoten mit regionaler Vernetzung sind. Für die Mittelzentren des Landes - also auch für Walsrode - gilt, dass sie durch inner- und überregionale Zentrenverflechtung in ihrer regionalbedeutsamen Standort- und Verkehrsgunst gestärkt werden sollen.

Raumordnerische Priorität hat der Erhalt eines engen, tragfähigen Netzes regionaler Versorgungs- und Arbeitsmarktzentren zur Sicherung einer landesweit ausgeglich-

nen Ausstattung und Versorgung mit zentrenprägenden Einrichtungen und Angeboten wie Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, industriell-gewerblichen und Dienstleistungsarbeitsplätzen, öffentlichen Verwaltungs-, Bildungs-, Gesundheits-, Sozial-, Kultur- und Sporteinrichtungen.

Es ist Aufgabe der Regionalplanung, zusammen mit den Gemeinden die Standortpotenziale der Mittelzentren zu stärken und die Voraussetzungen für eine auf die Mittelzentren ausgerichtete Standort- und Entwicklungsplanung durch interkommunale Kooperation und Funktionsergänzung zu verbessern.

8.1.4 Entwicklung der Versorgungsstruktur

Im LROP wird u. a. auf die Verwirklichung von Einzelhandelsgroßprojekten und den einzelnen Anforderungen an deren Verwirklichung eingegangen (Kongruenzgebot, Konzentrationsgebot, Integrationsgebot, Abstimmungsgebot, Beeinträchtigungsverbot).

Der Einzelhandel gehört als Teil der Daseinsvorsorge in Bezug auf seine räumlichen Wirkungen zum Regelungsbereich der Raumordnung. Die raumordnerischen Anforderungen erstrecken sich dabei in erster Linie auf die bauleitplanerische Ausweisung von Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte, unabhängig davon, ob es sich um Angebotsplanungen oder projektbezogene Planungen handelt. Die Realisierung von Einzelhandelsgroßprojekten löst regelmäßig ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB aus. Für die raumordnerischen Bindungswirkungen gelten die Regelungen auch für die Errichtung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

„Einzelhandelsgroßprojekte“ im Sinne des Landes-Raumordnungsprogrammes umfassen Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO sowie Agglomerationen verschiedener Einzelhandelsbetriebe auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit, die in der Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie ein Einkaufszentrum oder großflächiger Einzelhandel hervorrufen. Auch diese Summationswirkungen von groß- und kleinflächigen Anordnungen an einem Standort (Agglomerationen) sind in die raumordnerische Betrachtung einzubeziehen.

Durch die Festsetzung von Gewerbe-/ Industriegebieten im Bereich Kleine/ Große Schneede sind „Einzelhandelsgroßprojekte“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für die festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte sind nach dem RROP nur innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des jeweiligen Zentralen Ortes zulässig (Konzentrationsgebot) – (Ziel 2.3 03, Satz 5).

Der Schwerpunkt der Planung am Standort „B-Plan Nr. 78“ ist nicht auf die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßvorhaben ausgerichtet, sondern auf Ansiedlungen in den Bereichen des produzierenden Gewerbes (Industrie), des verarbeitenden Gewerbes (Handwerk), des Handels sowie des Transport- und Logistikgewerbes, des Großhandels, der Verwaltungen und Dienstleistungen (siehe auch Kapitel 7). Aus diesem Grund ist auch kein Sonder- oder Kerngebiet dargestellt, sondern ein Gewerbegebiet.

Gemäß den Erläuterungen zum LROP 2.3 03 5, S. 90 (Konzentrationsgebot) ist bei der Definition des zentralen Siedlungsgebietes nicht nur auf den baulichen Bestand abzustellen, sondern es sind auch die sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung verdichteten Zielvorstellungen der Gemeinde zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des zentralen Ortes zugrunde zu legen. Im Rahmen der 36. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Walsrode ist bereits ein Gewerbegebiet dargestellt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Rechtswirksamkeit 2005 festgesetzt. Insofern zielen die Vorstellungen der Stadt an diesem Standort, der zudem nur rd. 750 m von dem Siedlungsrand der Kernstadt entfernt und über die B 209 direkt an die Kernstadt angebunden ist, bereits auf eine gewerbliche Entwicklung ab. Aus diesen Gründen ist aus Sicht der Stadt Walsrode das Plangebiet noch dem zentralen Siedlungsbereich zuzuordnen.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, und unter Zugrundelegung des vorrangigen Zieles der Planung, hier Gewerbe- und Industrieansiedlungen vor allem mit direkter Anbindung an eine Autobahn zu ermöglichen, dass es durchaus bisher sowohl von der regionalen Raumordnung als auch von der Landesraumordnung als vertretbar angesehen wurde, Neuansiedlungen auch in nicht direktem Anschluss an die jeweilige Kernstadtsiedlung zuzulassen (z.B. GVZ, DOC, GE-Soltau Ost in einer Entfernung von ca. 6 km zum Zentrum ebenso Verden GE-Finkenberg).

Neue Einzelhandelsgroßprojekte, deren Kernsortimente innenstadtrelevant sind, sind nur innerhalb der städtebaulich integrierten Lagen zulässig (Integrationsgebot) – (Ziel 2.3 03, Satz 6). Im Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode, das von dem Büro CIMA 2007 erstellt wurde und das 2015 zu aktualisieren ist, ist die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich festgelegt sowie ein Bereich an der Verdener Straße als zentraler Versorgungsbereich für die Grund- und Nahversorgung. Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept nicht als zentraler Versorgungsbereich festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden (verbindlichen) Bauleitplanung werden deswegen Festsetzungen getroffen, um die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wird per textlicher Festsetzung begrenzt: Der zentrenrelevante Einzelhandel gem. der „Walsroder Liste“ ist nicht allgemein bzw. nur als untergeordnetes Randsortiment zulässig – z. B. in Zuordnung einer Tankstelle sowie im Rahmen des „Werksverkaufes“. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind allgemein zulässig, sofern sie keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Walsrode haben. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Neue Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten sind laut LROP auch außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen an verkehrlich gut erreichbaren Standorten innerhalb des zentralen Siedlungsgebietes des Zentralen Ortes zulässig, wenn die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche und höchstens 800 m² beträgt oder wenn sich aus einem verbindlichen regionalen Einzelhandelskonzept die Raumverträglichkeit eines größeren Randsortiments ergibt und sichergestellt wird, dass der als raumordnungsverträglich zugelassene Umfang der Verkaufsfläche für das innenstadtrelevante Randsortiment auf das geprüfte Einzelhandelsgroßprojekt beschränkt bleibt (Ziel 2.3 03, Satz 8).

Das Tatbestandsmerkmal der „Großflächigkeit“ im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO ergibt sich, wenn Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Dies hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005 abschließend entschieden. Dadurch, dass die Bebauungspläne Nr. 78, 102 und 103 kein „Sondergebiet“ zulassen, unterliegen Einzelhandelsbetriebe (auch ohne zentrenrelevante Sortimente) mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² der „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3.

Der Landkreis Heidekreis weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in Gewerbe- und Industriegebieten unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein können, wenn sie mangels städtebaulicher oder raumordnerischer Auswirkungen nicht von § 11 Abs. 3 BauNVO erfasst werden. Bei Ausrichtung des Betriebes auf großvolumige Waren, deren Präsentation einen größeren Raumbedarf hat, ist die Schwelle der Vermutungsregel schnell erreicht (z.B. Möbel, Pflanzen und Gartenbedarf sowie Heimwerkerbedarf). Bei Betrieben mit diesem Warensortiment führt eine Geschossfläche von 1.200 m² meist nicht dazu, dass die Vermutungsregel greift. Sofern die großflächigen Einzelhandelsvorhaben hinreichend nachbarverträglich sind, können sie im Einzelfall in Gewerbe- und Industriegebieten zugelassen werden.

Ebenfalls können sich in Gewerbegebieten Agglomerationen von speziellen Fachmärkten mit einer erheblichen Verkaufsfläche entwickeln, bei denen die Voraussetzungen einer Kern- oder Sondergebietspflichtigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO verneint wird (vgl. OVG NRW vom 11.12.2006 – A 7 964/05), da ihnen die weitreichende Versorgungsfunktion für ihren Einzugsbereich fehlt und sie damit nicht als zentraler Versorgungsbereich zu beurteilen sind.

Sofern ein großflächiges Einzelhandelsprojekt geplant ist, welches eigentlich unter die „Vermutungsregel“ des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, ist explizit nachzuweisen, dass keine raumordnerischen oder städtebaulichen Auswirkungen von diesen Betrieben zu erwarten sind und die Nachbarverträglichkeit sichergestellt ist. Diese Punkte werden auf Ebene der Baugenehmigung gutachterlich nachzuweisen sein. Insofern besteht durch die Planung keine Gefahr einer Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten mit negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

Bezüglich der Agglomeration von Fachmärkten sind zum einen durch § 15 Abs. 1 BauNVO (Eigenart des Baugebietes) Restriktionen gegeben und zum anderen greift die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO in der Regel ab 1.200 m² Geschossfläche, sofern jedoch Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen auch darunter. Auch hier ist hinsichtlich des weiteren Vorgehens auf die Baugenehmigung zu verweisen.

Abschließend sind neue Einzelhandelsgroßprojekte interkommunal abzustimmen. Die „Grobabstimmung“ erfolgt durch die Beteiligung der umliegenden Städte und Gemeinden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1) und § 4 (2) BauGB. Eine Beteiligung im Rahmen der Einzelgenehmigung ist nicht vorgesehen, zumal Betriebe gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gemäß den obigen Ausführungen grundsätzlich nicht zugelassen sind.

Darüber hinaus weist das LROP auf das sog. „Beeinträchtungsverbot“ hin. Danach dürfen durch neue Einzelhandelsgroßprojekte ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und der integrierten Versorgungsstandorte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Wesentliche Kenngrößen für die Analyse und Bewertung der Auswirkungen eines geplanten Einzelhandelsgroßprojektes sind gem. den Erläuterungen zum LROP die Verkaufsflächengröße und die Differenzierung des Warensortiments. Durch die o. g. Einschränkungen für den Einzelhandel ist davon auszugehen, dass das Beeinträchtungsverbot eingehalten wird.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist bei Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben deren Verträglichkeit gutachterlich nachzuweisen. In diesem Zusammenhang aktualisiert die Stadt Walsrode ihr o.g. Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 im Jahre 2015.

8.1.5 Entwicklung der Technischen Infrastruktur

Gem. Erläuterung zu dem Abschnitt 4.1.1, 01 hat Niedersachsen aufgrund seiner verkehrsinfrastrukturellen Ausstattung und seiner geographischen Lage eine herausragende Bedeutung bei der Abwicklung nationaler und internationaler Güterverkehrsströme. Die sich daraus ergebenden Vorteile für die wirtschaftliche Entwicklung und den Arbeitsmarkt sind zu nutzen und entsprechende Standortvoraussetzungen planerisch zu sichern und zu entwickeln.

In den Erläuterungen wird explizit angeführt, dass in der Region Soltau-Fallingbostel (jetzt Landkreis Heidekreis) die vorhandenen Potenziale zum Aufbau eines überregionalen logistischen Knotens zu nutzen sind. Der Landkreis selber hat in seiner Stellungnahme vom 09.02.2007 LROP-Entwurf 2008 auf die Bedeutsamkeit der Vogelparkregion mit seinem Mittelzentrum Walsrode hingewiesen. Ebenso im Allgemeinen auf die Wachstumspotentiale im Landkreis u. a. auch aus wirtschaftlicher Sicht, „... wobei Ansiedlungen in den Bereichen Handel, Logistik, Tourismus und Produktion auf Grund der besonderen Lagegunst zwischen den Verdichtungsräumen Hamburg, Hannover und Bremen besonders anzustreben sind.“

8.1.6 Wassermanagement

Zum Thema Wassermanagement führt das RROP unter Kapitel 3.2.4 aus:

- Die Einträge von Nähr- und Schadstoffen in die Gewässer, insbesondere die diffusen Einträge in das Grundwasser, sind zu verringern [...] (03)
- Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes und der hieraus gespeisten oberirdischen Gewässer und grundwasserabhängigen Landökosysteme entstehen (05)
- Die erschlossenen Grund- und Oberflächenwasservorkommen sind für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu sichern (06)
- Eine Versorgung aus bestehenden Versorgungsanlagen hat Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer Grundwasservorkommen, soweit dies wirtschaftlich und ökologisch vertretbar ist (08)
- Als „Vorranggebiete Trinkwassergewinnung“ sind in der der Anlage 2 zum LROP die nicht bereits wasserrechtlich durch ein festgesetztes Wasserschutzgebiet geschützten Einzugsgebiete bestehender oder geplanter Trinkwassergewinnungsan-

lagen und von Heilquellen sowie sonstige für die langfristige Sicherung der Trinkwasserversorgung bedeutsame Grundwasservorkommen festgelegt (09)³

- Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Schutzanforderungen der wasserrechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiete zu beachten (09)
- Die Einzugs- und Schutzgebiete von Trinkwassergewinnungsanlagen [...] sind in die Regionalen Raumordnungsprogramme zu übernehmen und als Vorranggebiete Trinkwassergewinnung festzulegen⁴.

Dem Thema Trinkwasserschutz wird in der vorliegenden Planung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes des Wasserwerkes Walsrode. Es gelten die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.01.1983. Darüber hinaus wurden im Zuge der Aufstellung/ Änderung der B-Pläne 78, 102 und 103 eine Hydrogeologische Erstbewertung und ein Beweissicherungskonzept von der Firma GeoDienste aus Garbsen erstellt (s. u.). Weitere Maßgaben für die Straßen- und Tiefbauplanung sind dem „Gesamterschließungskonzept“ im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

Im Ergebnis wird unter Abwägung aller Belange gegen- und untereinander durch die (generell) einzuhalten Vorschriften und die v. g. Untersuchungen/ Maßnahmen des Beweissicherungskonzeptes ein maximal möglicher Schutz des Trinkwassers sichergestellt.

8.1.7 Schienenverkehr

Darüber hinaus wird im LROP die Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Hamburg und Hannover-Bremen (Y-Trasse) westlich der BAB 27 als Haupteisenbahnstrecke dargestellt. Die v. g. Strecke ist Teil des europäischen Schienennetzes. Mit der Sicherung der Strecke für den Neu-/Ausbau im Hochgeschwindigkeitsverkehr übernimmt das Land Niedersachsen Aufgaben für eine bessere Abwicklung des europäischen Schienenverkehrs. Zugleich werden die Kerne der drei Metropolregionen besser in das europäische Fernverkehrsnetz eingebunden (Ziel 4.1.2 04). Weitere Ausführungen zur Y-Trasse sind dem Kapitel 17 zu entnehmen.

8.1.8 Landwirtschaft

Zum Thema Landwirtschaft führt das LROP aus (Kapitel 3.2.1), dass diese in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten werden soll. Gebiete, in denen die landwirtschaftliche Bodennutzung aufgrund einzelner oder mehrerer ihrer vielfältigen Funktionen erhalten bleiben soll, können in den Regionalen Raumordnungsprogrammen als „Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft“ festgelegt werden. In diesen Gebieten wird die besondere Bedeutung der Landwirtschaft gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen durch ein Berücksichtigungsgebot abgesichert. Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft können aufgrund eines oder mehrerer der nachfolgenden Kriterien geplant werden:

- hohe natürliche Ertragskraft
- hohe wirtschaftliche Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit
- Pflege der Kulturlandschaft.

³ Im LROP wird daher das Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Walsrode im Bereich Kleine/ Große Schneede nicht gesondert gekennzeichnet.

⁴ siehe ROP des LK Soltau-Fallingbostal

Weitere Ausführungen hierzu sind dem LROP auf Seite 109 des Erläuterungsteils zu entnehmen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. (jetzt: Heidekreis) wurde von der Möglichkeit einer besonderen Festlegung für die Landwirtschaft Gebrauch gemacht: Der überwiegende Teil des Plangebietes (bis auf die Kompensationsfläche westlich der Gemeindestraße nach Benzen) ist im RROP 2000 als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt (vgl. Kapitel 8.2).

8.1.9 Forstwirtschaft

Den Grundsätzen des LROP (3.2.1 02 ff.) ist zu entnehmen, dass Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt und für die Erholung der Bevölkerung erhalten und vermehrt werden soll. Seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung soll nachhaltig gesichert werden. In waldarmen Teilräumen sollen Waldflächen vergrößert und der Waldanteil erhöht werden. Eine Zerschneidung durch Verkehrs- und Versorgungstrassen ist zu vermeiden. Waldränder sollen von störenden Nutzungen und von Bebauung freigehalten werden.

Zum Thema Waldrand benennt das LROP ein als Orientierungswert einen Abstand von 100 m zur Bebauung bzw. zu sonstigen störenden Nutzungen. Der Abstand dient zur Wahrung des Landschaftsbildes, als Sicherheitsabstand bei Sturmschäden und zur Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung.

Die Belange der Forstwirtschaft werden in der vorliegenden Planung durch z. T. Erhalt von Waldflächen, einer Waldrandgestaltung und – im Falle einer erforderlichen Rodung von Waldflächen (B-Plan Nr. 102 und 103, Teil B) – durch angemessenen Ersatz an anderer Stelle ausreichend berücksichtigt. Die Ersatzmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Der von der Landesplanung als Orientierungswert genannte Waldabstand von 100 m wird in der vorliegenden Planung auf 35 m reduziert – auch diese Festlegung erfolgte in enger Abstimmung mit der Forstbehörde.

8.1.10 Zusammenfassung

Unter Abwägung aller Belange gegen- und untereinander gem. § 1 Abs. 7 BauGB wurden die vorgenannten Ziele/ Grundsätze der Landesplanung wie folgt berücksichtigt bzw. bewertet:

Die Neuausweisung von Flächen für eine gewerbliche/ industrielle Entwicklung am Standort Walsrode geht nicht konform mit den unter 1.1 02 und 3.2.1 dargelegten Zielen/ Grundsätzen des LROP (Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Flächen sowie Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft). Es wird jedoch im RROP auch darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge hat. Im Rahmen der Abwägung ist es demnach möglich, z. B. städtebaulichen Erfordernissen den Vorzug einzuräumen.

Die Standortvorteile für die Ausweisung von gewerblichen/ industriellen Bauflächen werden im Kapitel „Erforderlichkeit/ Planungsanlass“ in der Begründung aufgeführt.

Darüber hinaus wird eine Markt- und Wettbewerbsanalyse der Süderelbe AG für den Standort Schneede ergänzt. Daraus geht auch hervor, dass in den bestehenden Gewerbegebieten keine freien Kapazitäten mehr bestehen. Die Suche nach Alternativstandorten für einen Gewerbe-/Logistikstandort im Stadtgebiet Walsrode wird durch die Ergebnisse der „Machbarkeitsstudie“ unterstützt. Hierzu wird auf die 54. F-Planänderung, Kapitel 10 verwiesen. Daraus geht wiederum hervor, dass der Standort „Schneede“ (neben den Standorten Krelinger Heide und Düşorner Heide/Beetenbrück) aufgrund der günstigen Standortbedingungen in der 1. Stufe zu entwickeln ist.

Mit den v. g. Ausführungen/ Studien wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, am Standort Schneede Gewerbe-/Industriegebiete auszuweisen, ausreichend belegt bzw. dokumentiert. Dass die Entwicklung/ Bebauung nicht am Stück, sondern in mehreren Abschnitten - je nach Bedarf - erfolgen kann, ist Sache der Umsetzung. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang, dass die für eine Bebauung erforderliche Rechtskraft von B-Plänen gegeben sein muss, damit ein Standort für die Vermarktung attraktiv ist. Mit anderen Worten: Die Zeitspanne für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedeutet für viele Betriebe oft schon ein Ansiedlungshindernis. Um dem entgegenzuwirken, werden am Standort Schneede größere zusammenhängende Flächen als Gewerbegebiet/ Industriegebiet ausgewiesen. Ein Teil der Flächen wurde bereits im Rahmen der 36. F-Planänderung als Gewerbegebiet dargestellt (vgl. Kapitel 8.4). Diese werden um die Flächen im Rahmen der 54. F-Planänderung ergänzt (hier: gewerbliche Bauflächen).

Im Vordergrund der Abwägung aller Belange – auch die der Landwirtschaft - steht das Ziel der Stadt Walsrode, ihre mittelzentrale Funktion zu stärken und ihre Standortattraktivität für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu erhalten und zu verbessern. Die vorliegende Planung legt damit den Schwerpunkt auf die Stärkung der Standortpotenziale (Lage an der BAB A 27) und die Verbesserung der Voraussetzungen für eine auf das Mittelzentrum Walsrode ausgerichtete Standort- und Entwicklungsplanung. Aufgrund der begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten in anderen Gewerbegebieten der Stadt und dem Ziel, das Störungspotenzial zur Wohnbebauung – insbesondere durch verkehrsintensive Betriebe - zu reduzieren, rechtfertigt den Standort an der Autobahn 27. Das Konfliktpotenzial zur Wohnbebauung im Bereich Kleine/ Große Schneede ist im Vergleich zu innerstädtischen Lagen wesentlich geringer. Darüber hinaus wird im Rahmen eines Lärmgutachtens die Situation vor Ort untersucht und entsprechende Maßnahmenvorschläge unterbreitet, die Eingang in die jeweiligen Bebauungspläne gefunden haben.

Dem Thema Trinkwasserschutz wird in der vorliegenden Planung ein hoher Stellenwert eingeräumt. Durch die (generell) einzuhalten Vorschriften und zusätzlich durchgeführte Untersuchungen/ Maßnahmen des Beweissicherungskonzeptes wird ein maximal möglicher Schutz des Trinkwassers sichergestellt.

Durch die Festsetzung von Gewerbe-/ Industriegebieten im Bereich Kleine/ Große Schneede sind „Einzelhandelsgroßprojekte“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO grundsätzlich ausgeschlossen. Diese sind außer in Kerngebieten nur in für die festgesetzten Sondergebieten zulässig. Dadurch, dass die Bebauungspläne Nr. 78, 102 und 103 kein „Sondergebiet“ zulassen, sind Einzelhandelsbetriebe (auch ohne zentrenre-

levante Sortimente) mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche von vornherein ausgeschlossen. Darüber hinaus werden zum Thema Einzelhandel in den B-Plänen zusätzliche Regelungen getroffen, u. a. den Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Die Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente wird per textlicher Festsetzung in Ausnahmefällen bis maximal 10% an der Netto-Verkaufsfläche bzw. max. 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb begrenzt. Somit wären am Standort Kleine/Große Schneede Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht innenstadtrelevanten Kernsortimenten nach dem LROP zulässig.

Die Belange der Forstwirtschaft wurden zum Teil in der Planung berücksichtigt. Abweichungen wurden in enger Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen.

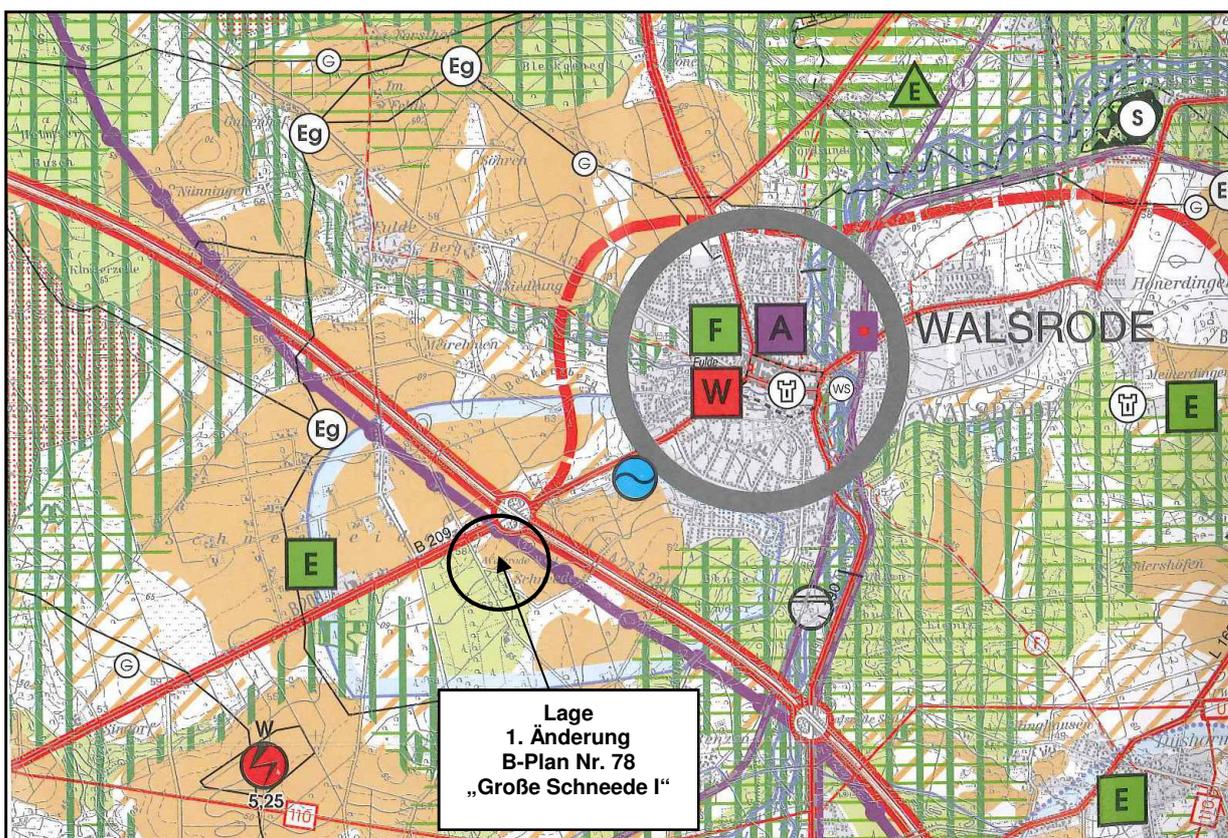
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorliegende Planung die im LROP aufgeführten Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung im wesentlichen berücksichtigt.

8.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingb. (ab 1. August 2011 Umbenennung in „Heidekreis“) wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 02.03.1994, geändert am 23.02.1998 (Teil I), und vom 18.07.1994, geändert am 19.03.1998 (Teil II), entwickelt. Es konkretisiert die Ziele der Raumordnung des Landesraumordnungsprogrammes, Teil II. Das LROP ist seitdem jedoch mehrfach geändert worden (aktuelle Fassung: September 2012), so dass die Gegenüberstellung der Ziele des LROP nicht ganz exakt mehr den Zielen im ROP zuzuordnen sind.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des RROP für die Stadt Walsrode und für den Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung.

Abbildung 4: Auszug aus dem RROP 2000



Die Darstellungen für die Stadt Walsrode lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Festlegung als Mittelzentrum, das zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung und seines Einzugsbereiches bereitzustellen hat
- Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“
- Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“ und „Erholung“
- Walsrode zeichnet sich durch eine günstige Lage am Bundesautobahndreieck BAB 27/ A 7 aus - die daraus resultierenden Standortpotenziale sind laut RROP voll auszuschöpfen und Wohn- und **Gewerbeflächen** in überregionalem Maßstab zu erschließen (RROP S. 46). Die Gewerbeflächenentwicklung im LK Soltau-Fallingb. (jetzt: Heidekreis) sollte laut RROP vorrangig in den zentralen Standorten und entlang der Anschlussstellen der Autobahnen A 7 und BAB 27 erfolgen (RROP S. 46/47).

Den vorgenannten Zielen wird mit der vorliegenden Planung voll entsprochen.

- Wichtige Ziele der regionalen Strukturpolitik sind die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Industrien und auch der kleinen und mittleren Unternehmen, der Erhalt von Branchenvielfalt sowie die Anreicherung der Industriestrukturen durch Ansiedlung von neuen Betrieben (RROP S. 125).

Die Stadt Walsrode sieht dieses Ziel insbesondere durch die Ansiedlung von Unternehmen mit Schwerpunkt im Vertrieb, in der Wartung und Instandsetzung, in der Produktion von termingerechten Zulieferungen sowie in der Produktion von verderblichen Waren realisiert.

- Die B 209 ist als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dargestellt. Ebenso ist die BAB 27 entsprechend gekennzeichnet. Darüber hinaus ist die geplante Nordumgehung Walsrode der B 209 im Bereich der Anschlussstelle Walsrode-West – nordöstlich des Plangebietes - dargestellt.
- Laut RROP (Ziel D 3.6.0) ist zum Thema Verkehr allgemein auf eine Begrenzung des Verkehrswachstums hinzuwirken, wobei die „Ziele der Siedlungs-, Wirtschafts-, und Verkehrspolitik so aufeinander abzustimmen sind, dass [...] der Wegeaufwand minimiert und unnötige Verkehre vermieden werden können“ (RROP, S. 181).

Durch die verkehrsgünstige Lage des geplanten Gewerbegebietes an der BAB A 27 und B 209 wird dem Ziel, den Wegeaufwand zu minimieren und den Verkehr auf kurzem Wege abfließen zu lassen, voll entsprochen.

- Die geplante Y-Trasse (Hochgeschwindigkeitsstrecke Hannover-Hamburg und Hannover-Bremen) ist als Haupteisenbahnstrecke gekennzeichnet. Hierfür wurde ein Raumordnungsverfahren durchgeführt, welches mit der Landesplanerischen Feststellung mit Datum vom 23.03.2001 abgeschlossen wurde. Die raumordnerisch festgelegte Trassenführung ist als Konkretisierung des landesplanerischen Zielvorgabe des Landesraumordnungsprogrammes in die zeichnerische Darstellung des RROP übernommen worden. Das RROP führt aus, dass bei der weiteren Planung jedoch auch die Möglichkeit der Erschließung des Landkreises durch Haltepunkte in der Region, Güterverkehrsanschlüsse und Nutzung der Trasse für die Region geprüft werden sollte (RROP, S. 187).
- Wie bereits im Kapitel 8.1 erwähnt, ist der überwiegende Teil des Geltungsbereiches im RROP als „Vorsorgegebiet für Landwirtschaft“ aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotenzials dargestellt. Vorsorgegebiete verfügen z. T. über ein hohes, natürliches standortgebundenes Bodenertragspotenzial oder haben eine besondere Funktion für den Naturhaushalt, die Erholung oder die Gestaltung und Erhaltung des ländlichen Raumes. Sie sind als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft vor entgegenstehenden Nutzungen zu sichern. Als Schwerpunkt landwirtschaftlicher Produktion und in der verkehrsgünstigen Verkehrslage zu den Verbrauchsräumen eignet sich der Landkreis besonders als Standort für Verarbeitungs- und Vermarktungseinrichtungen landwirtschaftlicher Produkte. Die Ansiedlung, der Ausbau oder der Erhalt derartiger Betriebe sind daher zu fördern (RROP, S. 146). In den Erläuterungen zum RROP (S. 152) wird darauf hingewiesen, dass die Ausweisung von Vorsorgegebieten für die Landwirtschaft nicht den Ausschluss entgegenstehender Nutzungen zur Folge

hat. Im Rahmen der Bauleitplanung ist der Landwirtschaft ein angemessener Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche einzuräumen. Im Rahmen dieser Abwägung ist es demnach möglich, z. B. städtebaulichen Erfordernissen den Vorzug zu geben.

Zunächst einmal ist zu unterscheiden zwischen dem Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Eingriffe im Plangebiet einerseits und durch den Ausgleich (Kompensationsmaßnahmen) außerhalb des Plangebietes andererseits.

Bzgl. der Ausgleichsflächen ist größtenteils eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung unter Einhaltung bestimmter Auflagen weiterhin möglich. Die Flächen werden also nicht vollständig aus der Nutzung genommen. Bei der Auswahl der Kompensationsflächen war u.a. die Inanspruchnahme nicht hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen ein wichtiges Kriterium.

Was die Eingriffsfläche betrifft, so ist der Ertrag dieser Fläche als **mittel** bewertet worden. (vgl. NIBIS Kartenserver LBEG, Layer Bodenkunde->Bodenkundliche und landwirtschaftliche Auswertungskarten->Standortbezogenes ackerbauliches Ertragspotenzial).

Im Zuge der Realisierung des Projektes wird, soweit dies möglich ist, auf die Belange des Pächters Rücksicht genommen. Hierzu fand bereits ein Gespräch mit dem Pächter am 16.12.2013 statt, in dem die Situation gemeinsam beraten wurde. Folgende Vorgehensweise wurde vereinbart:

- Die NLG wird mit dem Pächter Kontakt aufnehmen, sobald Klarheit darüber besteht, wann der B-Plan rechtswirksam wird und wann die Erschließungsmaßnahme beginnt.
- Die nicht sofort benötigten Flächen können weiter gepachtet werden (Jahrespachtverträge).
- Es muss sichergestellt sein, dass die Flächen freigestellt werden, sobald Interessenten kaufen wollen.
- Der Pachtpreis ist nach Rücksprache mit der Stadt Walsrode (neu) festzulegen.

Die Standortvorteile für die Ausweisung von gewerblichen/ industriellen Bauflächen werden im Kapitel „Erforderlichkeit/ Planungsanlass“ in der vorliegenden Begründung aufgeführt. Darüber hinaus wurde eine Markt- und Wettbewerbsanalyse der Süderelbe AG für den Standort Schneede ergänzt (vgl. Kap. 6). Daraus geht auch hervor, dass in den bestehenden Gewerbegebieten keine freien Kapazitäten mehr bestehen. Die Suche nach Alternativstandorten für einen Gewerbe-/ Logistikstandort im Stadtgebiet Walsrode wird im Kapitel: „Alternativstandorte und ihre Bewertung“ in der v. g. Machbarkeitsstudie dokumentiert. Daraus geht wiederum hervor, dass der Standort „Schneede“ (neben den Standorten Krelinger Heide und Düsborner Heide/Beetenbrück) aufgrund der günstigen Standortbedingungen in der 1. Stufe zu entwickeln ist.

Mit den v. g. Ausführungen/ Studien wird die Gewichtung des städtebaulichen Zieles, am Standort Schneede Gewerbe-/Industriegebiete auszuweisen, ausreichend

belegt bzw. dokumentiert. Dass die Entwicklung/ Bebauung nicht am Stück, sondern in mehreren Abschnitten - je nach Bedarf - erfolgen kann, ist Sache der Umsetzung. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang, dass die für eine Bebauung erforderliche Rechtskraft von B-Plänen gegeben sein muss, damit ein Standort für die Vermarktung attraktiv ist. Mit anderen Worten: Die Zeitspanne für die Aufstellung eines Bebauungsplanes bedeutet für vielen Betriebe oft schon ein Ansiedlungshindernis. Um dem entgegenzuwirken, werden am Standort Schneede größere zusammenhängende Flächen als Gewerbe-/ Industriegebiet ausgewiesen. Ein Teil der Flächen wurde bereits im Rahmen der 34. F-Planänderung als Gewerbegebiet dargestellt.

Unter Abwägung aller Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) wird hiermit dem Belang der Landwirtschaft ein geringeres Gewicht beigemessen, als dem Belang der Ausweitung von Gewerbe-/ Industriegebieten. Nach einschlägigen Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes ist das „Abwägungsgebot“ nicht verletzt, wenn sich die Gemeinde in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit für die Zurücksetzung eines anderen entscheidet. Das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange ist eine geradezu elementare Entscheidung, die zum Ausdruck bringt, wie und in welche Richtung sich eine Gemeinde städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Die v. g. Gewichtung der einzelnen Belange ist daher rechters.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines „Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung“. Mit dieser Festlegung werden laut RROP (S. 229) die Gebiete für die Wassergewinnung gesichert, die zur Deckung des eigenen Bedarfs im Landkreis an Trink-, Brauch- und Verregnungswassers schon jetzt oder in absehbarer Zeit benötigt werden. Alle Nutzungen auf diesen Flächen müssen mit dem Zweck einer langfristig gesicherten Trinkwassergewinnung vereinbar sein. Vorranggebiete sind von Nutzungen freizuhalten, die dieser Zweckerfüllung entgegenstehen.

Die Darstellungen und Festsetzungen der Bauleitpläne versuchen diesem festgelegten Ziel der Raumordnung mit folgenden Maßnahmen zu entsprechen:

Im Rahmen einer hydrogeologischen Erstbewertung und einem Beweissicherungskonzept der Firma GeoDienste (siehe Anhang zur Begründung) werden die möglichen Auswirkungen auf die Trinkwassergewinnung ausführlich erörtert und bewertet.

Beide Studien wurden unter Beteiligung der betroffenen Behörden (Stadtwerke Böhmatal, Untere Wasserbehörde LK, GLD/NLWKN, LBEG) endabgestimmt. Darüber hinaus gelten die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 28.01.1983. Im übrigen werden im Gesamterschließungskonzept (siehe Anhang zur Begründung) zahlreiche Maßnahmen zum Schutz des Trinkwassers ausführlich dargelegt.

Da sich aus der Analyse verschiedener Standorte der Standort „Große Schneede“ als Favorit ergeben hat (Machbarkeitsstudie), und der Belang der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle Priorität hat, wurde mit den v. g. Maßnahmen versucht, das Risiko für eine Beeinträchtigung des Trinkwassers mit den derzeit zur Verfügung stehenden Mitteln so weit wie möglich zu minimieren. Insgesamt wird dem Belang der Trinkwassergewinnung durch das Maßnahmenpaket nach wie vor

ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Die letzte Prüfung, ob ein Gewerbebetrieb letztendlich alle Schutzvorschriften einhält, obliegt dem Genehmigungsverfahren. Dies hat der Landkreis Heidekreis im Scoping-Termin am 10.04.2013 bestätigt:

- Die Fläche westlich der Gemeindestraße nach Benzen ist im RROP als Vorsorgegebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Wälder, insbesondere Waldränder, einschließlich einer ausreichenden Pufferzone sind von Bebauungen freizuhalten. Um den ökologischen und erholungswirksamen Wert der Landschaft zu erhöhen, ist u. a. westlich von Walsrode, beiderseits der BAB 27 und der Bundesstraße 209 – im Süden begrenzt durch Böhme- und Allerniederung - eine Vergrößerung des Waldanteils anzustreben. Soweit im Einzelfall eine Umwandlung des Waldes in eine andere Nutzungsart unumgänglich ist, sind Waldverluste durch zeit- und ortsnahe sowie möglichst flächen- oder wertgleiche Ersatzaufforstungen mit standortgemäßen, möglichst heimischen Baum- und Straucharten auszugleichen. Ersatzaufforstungen sollen so angelegt sein, dass beeinträchtigte Waldfunktionen langfristig wieder hergestellt werden können (RROP, S. 156).

Vorsorgegebiete haben gemäß RROP, S. 71, eine abgeschwächte Bindungswirkung und stellen den Vorsorgeaspekt gegenüber dem Sicherheitsaspekt in den Vordergrund. Die mit der Vorsorgefestlegung versehene Nutzungsart erhält einen hohen Stellenwert bei der Abwägung konkurrierender Raumansprüche. Planungen und Maßnahmen müssen nach Möglichkeit so mit der Vorsorgebestimmung abgestimmt werden, dass diese weitestgehend nicht beeinträchtigt wird. Mit Vorsorgegebieten ist keine strikte Vereinbarungsforderung geknüpft, die u. U. den grundsätzlichen Ausschluss anderer Nutzungen zur Folge hat.

Die planungsbedingten Eingriffe in den Wald werden durch nach Waldrecht erforderliche Kompensationsmaßnahmen (hier Ersatzaufforstungen) vollständig kompensiert. Im Planverfahren erfolgte hierzu eine enge Abstimmung mit der Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Heidekreis. Details sind dem Umweltbericht zu dieser Begründung zu entnehmen.

Fazit:

Den Zielen der Raumordnung wird durch die vorliegende Planung unter Abwägung aller Belange weitestgehend entsprochen. Um mögliche Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren (Trinkwasserschutz, Forstwirtschaft), werden im Planverfahren Vorsorgemaßnahmen (siehe Gesamterschließungskonzept, Beweissicherungskonzept) oder Kompensationsmaßnahmen getroffen.

8.3 Landschaftsrahmenplan/Landschaftsplan

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Heidekreis 2013 sind bauleitplanerisch gesicherte Bereiche nördlich und südlich der B 209 gekennzeichnet. Die v. g. Bereiche wurden bereits durch verbindliche Bauleitplanungen als „Sondergebiet“ bzw. als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Die Waldflächen entlang der Gemeindestraße Richtung Benzen gehören gem. Landschaftsrahmenplan zur Zielkonzept-Kategorie „Sicherung und Verbesserung naturnaher Laubwälder außerhalb der Auen und sonstigen Niederungen“ (Karte 5/Süd). Darüber hinaus wurden keine weiteren Kennzeichnungen vorgenommen.

Der Landschaftsplan der Stadt Walsrode befindet sich derzeit in Aufstellung.

8.4 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet – mit Ausnahme des westlich der Gemeindestraße liegenden Teilbereiches (Ausgleichsfläche) als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) dargestellt. Die 36. Änderung wurde am 19.04.2004 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und ist am 04.05.2004 wirksam geworden. Der derzeit rechtskräftige B-Plan Nr. 78 ist bereits aus der 36. F-Plan-Änderung entwickelt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 hat sich zum einen um die Flächen für den geplanten Kreisverkehrsplatz bzw. aufgrund von Fahrbahnverbreiterungen/-aufweitungen vergrößert. Dadurch werden auch Flächen des Katastrophenschutzentrums und des THW in Anspruch genommen, die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode als Sondergebiet dargestellt sind. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 19.11.1981 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und ist am 04.03.1982 wirksam geworden.

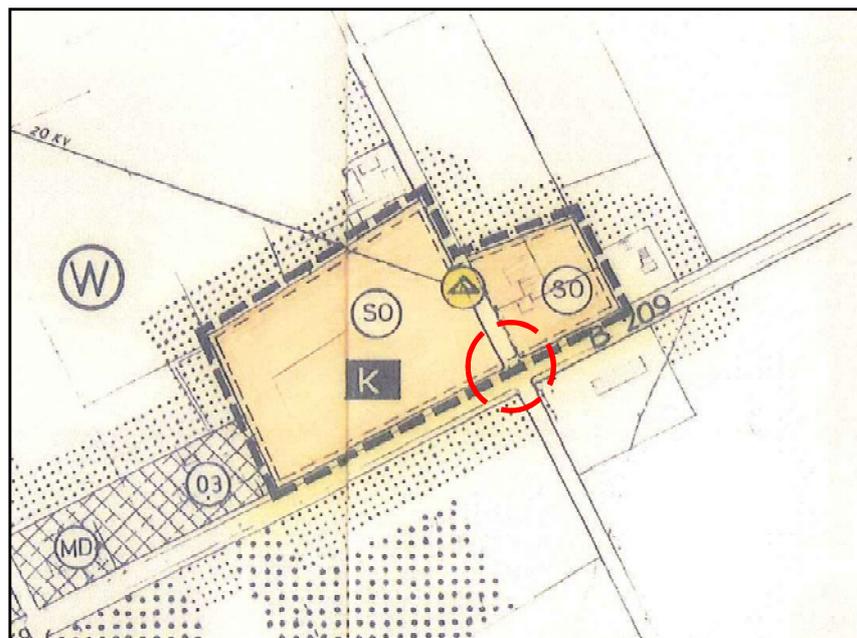
In einer parallel zu dieser B-Planänderung (vgl. § 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführten 54. Flächennutzungsplanänderung werden v. g. Flächen mit dargestellt bzw. überplant (Darstellung als Straßenverkehrsfläche). Da der F-Plan nicht parzellenscharf ist, wäre die 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Und zum anderen ist die Fläche entlang des Freihaltekorridors der Y-Trasse, die aufgrund aktualisierter Planungen der DB-AG für die Gewerbegebietentwicklung zur Verfügung stehen, Teil der 1. Änderung des B-Planes.

Abbildung 5: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode



Quelle: Stadt Walsrode; Plan unmaßstäblich

Abbildung 6: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode



Quelle: Stadt Walsrode; Plan unmaßstäblich

Abbildung 7: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode
(Feststellungsbeschluss, Stand: April 2014)

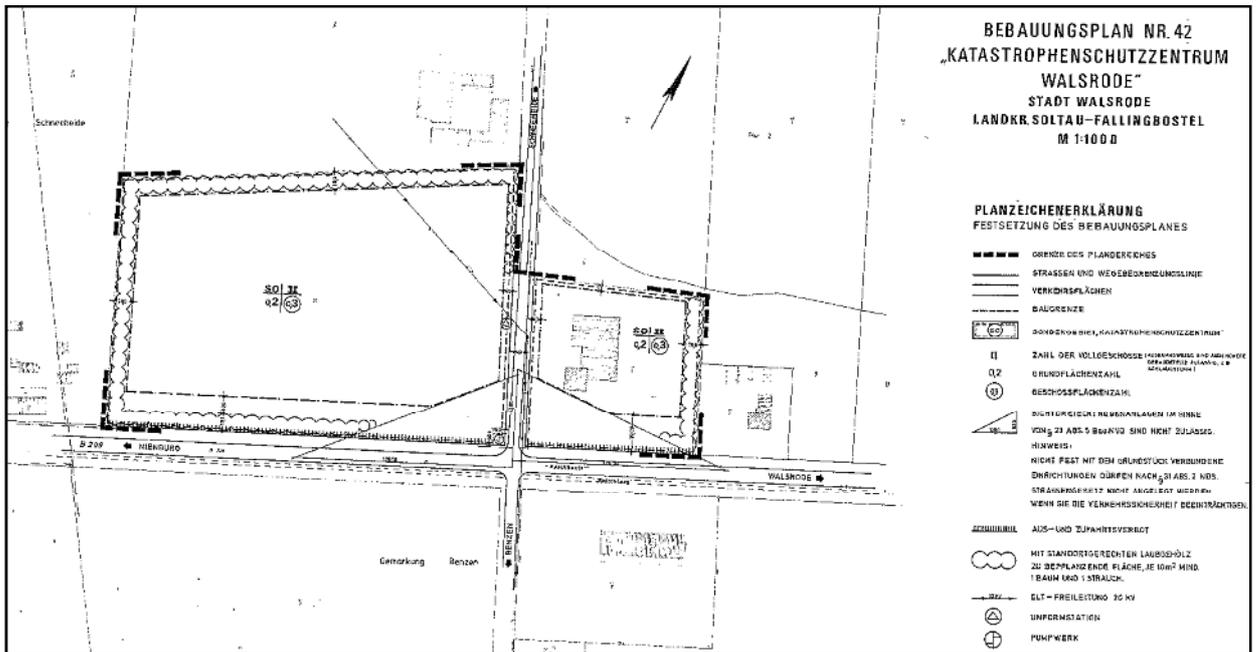


Quelle: NLG; Plan unmaßstäblich

9 Bestehende angrenzende Bebauungspläne und deren (Teil-) Überplanung

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode“, der am 31.07.1982 Rechtskraft erlangte. Er setzt beidseits der Gemeindestraße Richtung Schneeheide ein Sondergebiet „Katastrophenschutzzentrum“ fest. Im Zuge des geplanten Ausbaus des Knotenpunktes B 209/ Gemeindestraße nach Benzen wird durch die Anlage des Kreisverkehrsplatzes und Anpassung der Straßenbreiten eine Überplanung dieses Bebauungsplanes erforderlich. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42 für die Überlagerungsgebiete außer Kraft. Eine entsprechende Kennzeichnung erfolgt auf der Planzeichnung.

Abbildung 8: B-Plan Nr. 42 „Katastrophenschutzzentrum Walsrode“

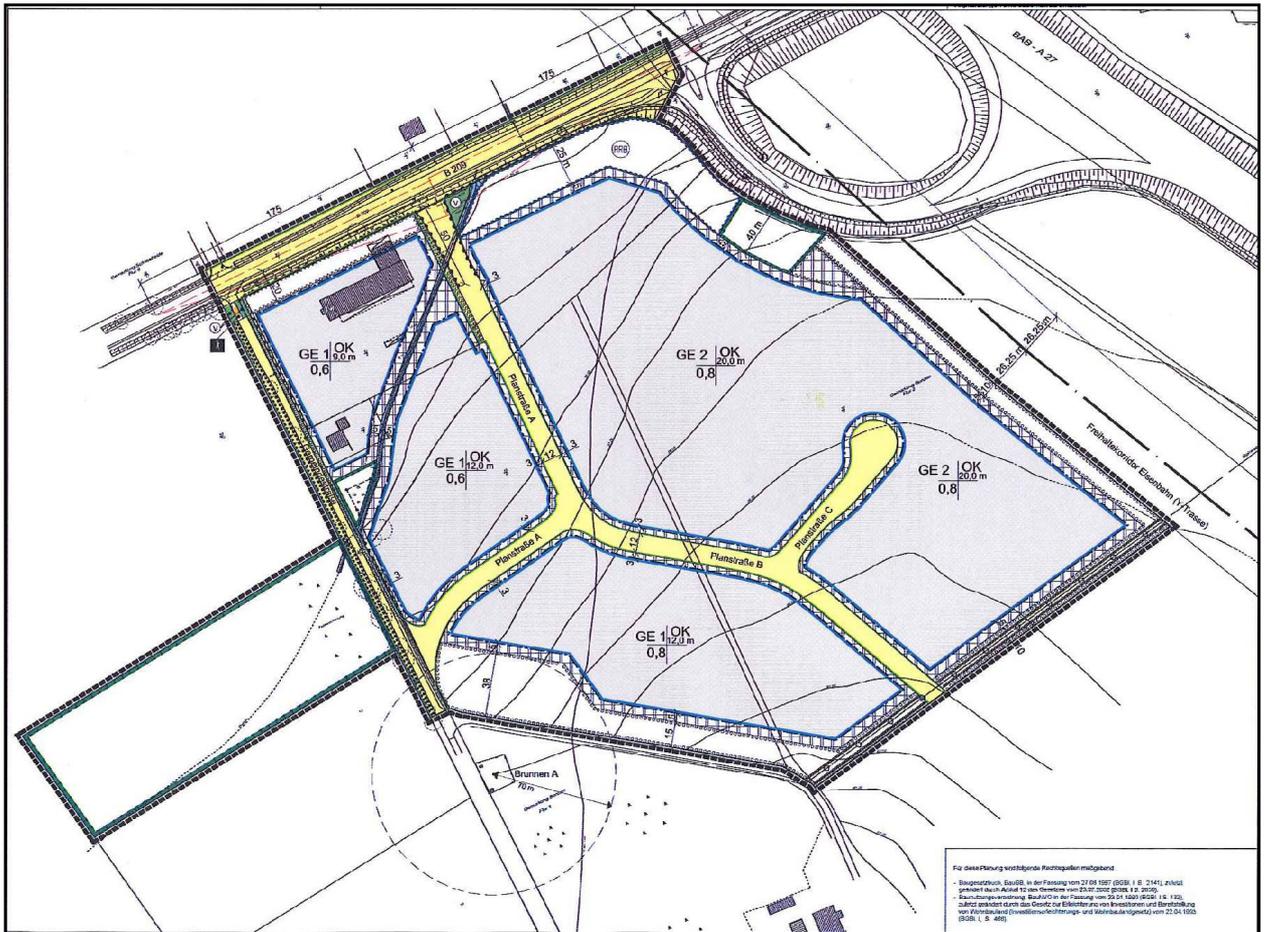


Plan unmaßstäblich

10 Planungsziele / Änderungsinhalte

Die nachfolgende Abbildung zeigt den derzeit rechtskräftigen B-Plan Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“. Anhand dieser Abbildung werden die Änderungen im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung erläutert. Die neuen Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 9: B-Plan Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“ - Bestand



Quelle: Stadt Walsrode; Plan unmaßstäblich

PLANUNTERLAGE	
	Vorhandene Gebäude
	Flächengrenzen mit Messpunkt
	Flächennummer
PLANZEICHENLEGENDE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 5, Abs. 7 BauGB
	Gewerbegebiet, § 9 BauNVO, horizontal gegliedert in die Teilgebiete GE1 und GE2, siehe im Einzelnen TF §§ 1, 2
	9,8 Grundflächenzahl, GRZ, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO
	OK 12,0 Höhe baulicher Anlagen, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO; Oberkante Gebäude in Metern, siehe TF § 3.
	Baugrenze, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Überbaubare Fläche, § 9 (1) Nr. 2 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche, öffentlich, § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche bzw. Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg (Verkehrsfläche für Ein- und Rettungsfahrzeuge), § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Fläche zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung, § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, § 9 (1) Nr. 11 BauGB; GB bei der „Gemeindestraße“ nur für LKW
	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, hier: Rohwasserleitung, unterirdisch, § 9 (1) Nr. 13 BauGB
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhalteboden, Fläche ca. 4.200m ² inkl. Umfahrung, § 9 (1) Nr. 14 BauGB
	Öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün, § 9 (1) Nr. 15 BauGB; Nebenablagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zulässig, sofern die verkehrlichen Belange der § 209 nicht beeinträchtigt werden.
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe TF § 7, (Punkt 7.3), § 9 (1) Nr. 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 (1) Nr. 25b BauGB, siehe TF § 6.
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe TF § 7 (Punkt 7.1), § 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, siehe allgemeiner Hinweis zur Fernstraßengestaltung, § 9 (1) Nr. 10 BauGB.
Planzeichen ohne Normcharakter:	
	Sichtdreieck, siehe TF § 4
	Empfohlener Schutzbereich Brunnen A, siehe allgemeiner Hinweis zum Wasserschutzgebiet

10.1 Geplante Änderungen

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 wird im Osten durch die Verschiebung des Freihaltekorridors der Y-Trasse erweitert (Kapitel 17).
2. Die Gemeindestraße nach Benzen wird im Einmündungsbereich auf die B 209 für den Kraftfahrzeugverkehr geöffnet, d. h. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Geh- und Radweg) entfällt. Das Flurstück 54/19 (Gemeindestraße) und Teile des westlich angrenzenden Flurstückes (Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche) werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sämtliche, im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen bzw. zu erhaltenden Gehölzbestände entlang der Gemeindestraße entfallen, da die Gemeindestraße als Hauptzufahrt zu den südlich der B 209 gelegenen Gewerbeflächen ausgebaut wird.
3. Es entsteht ein neuer Knotenpunkt Gemeindestraße/ B 209 als Hauptzufahrt zu den Gewerbegebieten nördlich und südlich der B 209. Dieser wird als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 wird um die Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes, inkl. Fahrbahnaufweitungen und Einmündungen erweitert.
4. Die entlang der Gemeindestraße nach Benzen festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entfallen.
5. Die Viehvermarktung wird – wie bisher auch - über die (dann ausgebaute) Gemeindestraße nach Benzen erschlossen. Weitergehender Regelungen – wie noch im Ursprungs-B-Plan vorgesehen – bedarf es nicht. Durch den Ausbau des Knotenpunktes B 209/ Gemeindestraße wird eine Verschiebung der bestehenden Zufahrt nach Süden erforderlich.
6. Die innere Erschließung des Gebietes über die festgesetzten Planstraßen A, B und C wird komplett aufgehoben. Diese erfolgt nunmehr über eine gebietsübergreifende Planstraße A, die sowohl die Flächen im vorliegenden B-Plan als auch die Flächen im südlich daran anschließenden B-Plan Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“ erschließt und dort in einer Wendeanlage endet bzw. über eine Planstraße B an die Gemeindestraße anschließt.
7. Die Regelungen zu Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen (ehemals Planstraßen A, B und C) entfallen bzw. werden im Rahmen der neu zu erstellenden Grünplanung überarbeitet.
8. Die öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“ östlich der ursprünglich geplanten Einmündung der Planstraße A auf die B 209 entfällt. Diese wurde seinerzeit als optionale Fläche für ein Schmutzwasserpumpwerk festgesetzt. Der v. g. Bereich wird nunmehr als Gewerbegebiet festgesetzt.
9. Im westlichen Teil des geplanten Regenrückhaltebeckens an der B 209, östlich des Ochsenmoorgrabens wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Schmutzwasserpumpwerk) festgesetzt. Weitere Erläuterungen hierzu sind dem „Gesamterschließungskonzept“, Kap. 5 im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.
10. Das Regenrückhaltebecken östlich des Ochsenmoorgrabens bzw. südlich der B 209 erhält neue (größere) Abmessungen.
11. Entlang der Autobahnauf-/ abfahrt werden Gewerbegebietsflächen festgesetzt.
12. Die Kompensationsfläche südöstlich des Regenrückhaltebeckens entfällt.
13. Durch die Verschiebung der Y-Trasse Richtung BAB 27 kann der Geltungsbereich der 1. B-Planänderung erweitert werden. Dieses zusätzliche Plangebiet wird als Gewerbegebiet und Fläche für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken) dargestellt (vgl. Kapitel 16).

14. Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird ein zusätzliches Regenrückhaltebecken festgesetzt, welches über eine Regenwasserleitung im Bereich eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes mit dem Regenrückhaltebecken an der B 209 verbunden ist (vgl. Kapitel 17). Die Regenwasserleitung erhält zudem Zuleitungen von den anliegenden Gewerbegrundstücken.
15. Der Pflanzstreifen zur BAB 27 (Breite 10 m) entfällt.
16. Entlang des Ochsenmoorgrabens wird bis zum Regenrückhaltebecken südlich der B 209 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses beinhaltet einen Regen- und Schmutzwasserkanal, die zur Ableitung des Niederschlags-/ Schmutzwassers in Richtung Schmutzwasserpumpwerk bzw. Regenrückhaltebecken (u. a.) aus den B-Plangebietes Nr. 78, 102 und 103, Teil B (westlich der Gemeindestraße nach Benzen) dienen.
17. Die Grünfläche/ Pflanzfläche entlang der Rohwasserleitung bzw. des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entfällt.
18. Die Pflanzfläche nach Süden (Breite 15 m) entfällt ebenfalls. Sie wurde seinerzeit als Teil eines „Feuerschutzstreifens“ (Breite insgesamt: 25 m gemäß Verfügung der Bezirksregierung Lüneburg vom 19.09.1972) gegenüber der sich südlich des Plangebietes anschließenden Waldfläche festgesetzt. Da beabsichtigt ist, eine Waldrandgestaltung für die angrenzenden Waldflächen vorzunehmen (vgl. B-Plan Nr. 102 Gewerbegebiet „Große Schneede II“) besteht für die Einhaltung eines Feuerschutzstreifens keine Notwendigkeit mehr. Die Pflanzfläche im Schutzradius des Brunnen A (Breite 38,0 m) bleibt zwar prinzipiell erhalten – sie wird jedoch anders festgesetzt (hier: als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Die Anpflanzung ist als gestufter Waldrand geplant. Die im ursprünglichen B-Plan Nr. 78 festgesetzte „Pflanzfläche“ wird gem. v. g. neuer Festsetzung bis zur Gemeindestraße nach Benzen geringfügig erweitert, da die Planstraße A im Ursprungs-B-Plan Nr. 78 entfällt.
19. Die Gliederung des Gewerbegebietes durch flächenbezogene Schalleistungspegel wird auf der Grundlage eines neuen vorliegenden Lärmgutachtens vom TÜV Nord durch „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) nach DIN ISO 9613-2 ersetzt.
20. Nördlich und südlich der Planstraße A (GE2 und GE3) wird die Oberkante für bauliche Anlagen auf 20 m festgesetzt (vorher Unterscheidung in 12 m und 20 m).
21. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche wird auf der Grundlage des neuen Lärmgutachtens aktualisiert.
22. Der Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet wird aktualisiert und ergänzt.
23. Die örtlichen Bauvorschriften zu Werbeanlagen werden ergänzt.
24. Die Baugrenzen werden durch die geänderte Erschließung und Entwässerungsplanung angepasst.
25. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) werden gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen.
26. Die Grundflächenzahl wird für (nunmehr alle) Bereiche östlich des Ochsenmoorgrabens (GE1-GE3) einheitlich auf 0,8 festgesetzt.
27. Im Plangebiet gilt eine maximal zulässige Zahl von 3 Vollgeschossen (Ausnahme: GE1-Gebiet im Bereich der Bauverbotszone entlang der Autobahnauf- und -abfahrt).

28. Es gilt eine abweichende Bauweise: Danach sind nunmehr Gebäudelängen und –breiten von über 50 m zulässig (Ausnahme: GE1-Gebiet im Bereich der Bauverbotszone entlang der Autobahnauf- und –abfahrt).
29. Für die Kompensationsfläche westlich der Gemeindestraße nach Benzen wird eine Waldrandgestaltung festgesetzt.
30. Alle Angaben zu weiteren Kompensationsmaßnahmen werden aktualisiert.
31. Nördlich des Grundstückes „Benzen 54“ wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärmschutzwand) in Verbindung mit einer Festsetzung zu bedingt befristeten Nutzungen festgesetzt.
32. Der Standort für einen Werbeturm ist nur auf den Gewerbeflächen nördlich der Planstraße A zulässig (GE2).
33. Für den Bereich der Autobahnauf- bzw. Abfahrt wird ein Sichtdreieck festgesetzt (Annäherungssicht).
34. Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Bauverbotszonen) werden durchgängig entlang der B 209 (20 m) bzw. BAB A 27 (40 m) festgesetzt.
35. Die örtlichen Bauvorschriften werden um Aussagen zum Thema Oberflächenbefestigung ergänzt.
36. Der Katalog der Hinweise wird um weitere Aussagen zum Thema Wasserschutzgebiet sowie zu Bergbauberechtigungen und zum Thema Verkehrslärm ergänzt.
37. Auf der Planzeichnung wird eine Richtfunkverbindung mit Schutzkorridor der Telefonica GmbH nachrichtlich übernommen. Es sind bestimmte Höhenbeschränkungen zu beachten.

10.2 Zu erhaltende Festsetzungen

1. Das Zu- und Abfahrtsverbot entlang der B 209 bleibt erhalten bzw. wird durch den Wegfall der Planstraße A vervollständigt. Die Ausnahmeregelung für Fahrzeuge der Stadt Walsrode und der Stadtwerke Böhmetal (oder anderer Ver- und Entsorgungsträger) zwecks Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens bleibt bestehen.
2. Die Festsetzung der Flächen entlang der B 209 und BAB 27 (Autobahnauffahrt), die von Bebauung freizuhalten sind, bleibt ebenfalls bestehen bzw. wird vervollständigt.
3. Die festgesetzte Kompensationsfläche westlich der Gemeindestraße nach Benzen bleibt erhalten. Sie wird jedoch naturschutzfachlich neu bewertet (jetzt: Waldfläche) und gestaltet (Waldrandgestaltung Richtung Norden und Osten). Ebenfalls bestehen bleiben die Festsetzungen zu diesem Bereich am Trinkwasserbrunnen A in abgeänderter Form sowie zur externen Ausgleichsfläche (einschließlich bereits bestehendem Durchführungsvertrag) für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes („Werbeturm“).
4. Die Rohwasserleitung an der südlichen Grenze mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 2,50 m Breite bleibt erhalten. Der Schutzstreifen ist als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.
5. Der Brunnen A an der südlichen Grenze des Plangebietes bleibt weiterhin nachrichtlich dargestellt. Vom Brunnen A verläuft die Rohwasserleitung in nordöstlicher Richtung, unterquert die BAB 27 und verläuft dann weiter zum Wasserwerk Walsrode Grüenthal. Um den Brunnen A bleibt auch der Schutzbereich mit einem Radius von 70 m erhalten (Grundlage hierfür ist die geohydrologische Untersuchung vom 24.07.2002). Im Schutzbereich sind keine baulichen Nutzungen und Anlagen oder betrieblichen Nutzungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Ausbau der

Gemeindestraße nach Benzen gemäß festgesetzter öffentlicher Straßenverkehrsfläche.

6. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes bleibt erhalten. Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe bleiben weiterhin ausgeschlossen.
7. Die festgesetzten Höhen baulichen Anlagen bleiben (nur) teilweise erhalten.
8. Für den Bereich zwischen Ochsenmoorgraben, B 209 und Gemeindestraße nach Benzen wird das Maß der baulichen Nutzung (hier: GRZ von 0,6 und die maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m) erhalten.

10.3 Überarbeitung von begleitenden Untersuchungen

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 sind folgende begleitende Untersuchungen überarbeitet bzw. ergänzt worden:

1. Grünordnerischer Fachbeitrag/ Umweltbericht/ Eingriffsbilanzierung
2. Schalltechnische Untersuchung
3. Verkehrstechnische Untersuchung
4. Orientierende Bodenuntersuchung
5. Entwässerungsplanung
6. Hydrogeologisches Gutachten
7. Beweissicherungskonzept
8. Boden-/Baugrundgutachten
9. Gutachten zur Altablagerung „Alte Lehmkule“

Die jeweiligen Ergebnisse sind dieser Begründung im Anhang zu entnehmen.

11 Festsetzungen

11.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Nach § 8 Abs. 1 BauGB dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Tankstellen.

Die Beschränkung der Einzelhandelsbetriebe im gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 (1. Änd.) bleibt – wie im Bestands-B-Plan bereits dargestellt (S. 23) - bestehen. Ziel ist es dabei, den innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen und damit Einzelhandelskonzentrationen zu verhindern, die geeignet sind, Kaufkraft insbesondere aus der Innenstadt Walsrodes abzuführen. Gleichzeitig soll eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in den einzelnen Wohngebieten gewährleistet bleiben, indem eine Gefährdung der dort vorhandenen Einzelhandelsangebote durch konkurrierende Neuansiedlungen vermieden werden.

Nachfolgende Festsetzung modifiziert die bereits im Bestands-B-Plan Nr. 78 getroffenen Regelungen zum Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente. Dort wird noch die

„Ulmer Liste“ als Grundlage für die im Plangebiet zulässigen Betriebe zitiert. Diese kann jedoch durch das seit 2007 vorliegende Einzelhandelskonzept für die Stadt Walsrode mit der dort erarbeiteten „Walsroder Liste“ ersetzt werden (Einzelhandelskonzept Stadt Walsrode 2007, S. 70). Die aufgelisteten „nicht-zentrenrelevanten“ Sortimente eignen sich aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht für zentrale Standorte, sind nur schwer zu transportieren oder bedürfen eines zusätzlichen „Transportmittels“. Sie werden überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten und die Betriebe, die diese Sortimente anbieten, verfügen auf den jeweiligen Verkaufsflächen in der Regel nur über eine im Vergleich zu anderen Standorten geringe Flächenproduktivität.

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind nur solche Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, die die folgenden, nicht zentrenrelevanten Sortimente der „Walsroder Liste“ führen:

Möbel (inkl. Matratzen)
Antiquitäten
Großelektro (weiße Ware)
Beleuchtung
Tapeten
Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
Farben, Lacke
Baustoffe, Baumaterialien
Campingartikel
Sanitätswesen
Werkzeuge, Eisenwaren
Kfz- Zubehör
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
Tiernahrung und Heimtierbedarf (außer Lebewesen und Spezialbedarf)
Fahrräder (inkl. Zubehör)
Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
Babyartikel (Kinderwagen, Kindermöbel)

Unter bestimmten Voraussetzungen kann weiterer Einzelhandel ohne Sortimentsbeschränkung zugelassen werden:

1. Entweder als untergeordnetes Randsortiment (was der Regelungspraxis entspricht) bis zu einem Anteil von 10 % an der Netto-Verkaufsfläche und maximal 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Einzelbetrieb.
2. Oder zugeordnet zu Tankstellen, sofern sie einem Tankstellenbetrieb betrieblich und räumlich zu- und untergeordnet sind und dabei ihre Netto-Verkaufsfläche in der Summe für das Plangebiet 300 m² nicht überschreitet.

Auch diese Regelung ist in der Praxis notwendig, da die sog. Tankstellenshops unerlässliche Bestandteile der Marketingkonzeption von Tankstellen sind. Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes zum Stadtkern sowie der üblichen Preisgestaltung an Tankstellen sind – zumal angesichts der reglementierten Fläche – keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten.

3. Weiterhin sind andere Nutzungen ausnahmsweise zulässig, sofern Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die verbrauchernahe Versorgung nicht zu erwarten sind (Einzelfallentscheidung durch die Stadt. Der Antragsteller muss ggf.

einen entsprechenden Nachweis erbringen). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist dies gutachterlich nachzuweisen.

4. Allgemein zulässig sind darüber hinaus Einzelhandelsnutzungen, die nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen bis zu einem Anteil von 10 % an der gewerblich genutzten Fläche (Verwaltungsräume sind hierbei nicht anzurechnen) und deren Größe 100 m² Netto-Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass beispielsweise auch ein Werksverkauf in begrenztem Ausmaße zulässig ist.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO können Vergnügungsstätten ausnahmsweise zugelassen werden (zu weiteren Einschränkungen s. u.).

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) sind unter der Voraussetzung ausnahmsweise zulässig, wenn die Ausübung der Nutzung in geschlossenen Gebäuden stattfindet. Durch die Einschränkung soll die umliegende Bebauung vor weiteren Lärmemissionen bzw. -immissionen geschützt werden.

Nicht zulässige Nutzungen:

Von den Gewerbebetrieben aller Art und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 und 6 BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o. ä.) nicht zulässig. Mit dem Ausschluss der v. g. Nutzungen soll verhindert werden, dass im Gebiet milieuartige Strukturen auftreten. Diese könnten das Gebietsimage negativ prägen und der Entwicklung eines attraktiven Gewerbe-/ Industriestandortes zuwider laufen.

Damit im Plangebiet kein eigenständiger Solarpark o. ä. entsteht, werden selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung ausgeschlossen. Eine derartige Nutzung entspricht nicht der von der Stadt Walsrode an diesem Standort favorisierten Gewerbeansiedlung (siehe Nutzungskonzept).

Im gesamten Plangebiet werden auf der Grundlage eines aktuellen schalltechnischen Gutachtens vom TÜV Nord (vgl. Kapitel 0) immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Diese liegen bei tags 55 bzw. 70 dB(A) und nachts 50-60 dB(A). Aufgrund der damit zulässigen Lärmbelastung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 6 BauNVO im Plangebiet ausgeschlossen. Die Festlegung der v. g. hohen IFSP erfolgte vor dem Hintergrund einer möglichen Ansiedlung eines Autohofes auf der Fläche GE 2 bzw. eines ähnlich lauten Gewerbebetriebes auf den restlichen Flächen. Durch deren Nachtaktivität wäre eine verträgliche Wohnnutzung in diesem Bereich quasi unmöglich. Im Umkehrschluss könnte (falls Betriebsleiterwohnungen etc. zugelassen würden) eine zuerst realisierte Wohnnutzung die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe behindern, was nicht der planerischen Zielkonzeption der vorliegenden 1. Änderung entspräche. Darüber hinaus ist aber noch ein weiterer Aspekt für den o. g. Ausschluss entscheidend: Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 bildet auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes einen von mehreren Teilen der gewerblichen/ industriellen Entwicklung im

Bereich Kleine/ Große Schneede. In den angrenzenden B-Plänen Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“ (Richtung Süden) und 103 Gewerbegebiet „Kleine Schneede“ (Richtung Westen und Norden) schließen sich Gewerbe-/ Industriegebiet an, in denen v. g. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (in Teilbereichen) ausnahmsweise zulässig sind. Da insbesondere aufgrund der Erschließungs- und Entwässerungskonzeption die Realisierung der B-Pläne Nr. 78 (1. Änderung) und 102 eng miteinander verknüpft sind, bestehen somit „Ausweichmöglichkeiten“ für Gewerbetreibende/ Investoren im Hinblick auf die (ggf. unverzichtbare) Realisierung einer Wohnnutzung im Zusammenhang mit einem Betrieb.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 6 BauNVO nicht zulässig, weil sie nicht der Zielsetzung des Nutzungskonzeptes entsprechen und darüber hinaus keine für eine derartige Nutzungen erkennbaren Standortvorteile bestehen.

11.2 Hinweise zu sog. „Störfallbetrieben“

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sogenannte "Dennoch-Störfälle", die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso- 11-Richtlinie) auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.

Das Ziel soll erreicht werden, indem zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) einerseits und den schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits ein „angemessener Abstand“ eingehalten wird.

Zu den schutzbedürftigen Nutzungen und Vorhaben zählen Wohnhäuser sowie Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke und öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr - auch Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher empfangen - als auch wichtige Verkehrswege.

Mit den textlichen Festsetzungen für das Gewerbegebiet können Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, planungsrechtlich zulässig sein. Dies widerspricht jedoch zunächst einmal dem Schutzgedanken des § 50 BImSchG und dem in dieser Regelung implementierten Trennungsgrundsatz.

Im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) wurde von der Rechtsanwaltskanzlei Redeker/ Sellner und Dahs 2012 eine Ausarbeitung mit dem Titel „Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO“ erstellt.

Danach darf die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist (vgl. auch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 16.03.2010 (4 BN 66.09)). Dies gilt auch für Nutzungskonflikte, die aus der Errichtung und dem Betrieb eines Störfallbetriebes oder genauer: aus der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden, resultieren.

Die Gemeinde muss sich zur Vermeidung eines Abwägungsausfalls allerdings bei ihrer Planungsentscheidung mit der Frage befassen, ob eine ausreichende Konfliktlösung sichergestellt werden kann. Dies ist der Fall, wenn im Bebauungsplanvollzug hinreichende Konfliktlösungsmechanismen bestehen, die ggf. bis zur Ablehnung eines Genehmigungsantrages reichen können, etwa weil bei einer dem BImSchG unterfallenden Anlage die Genehmigungsvoraussetzungen gem. § 6 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BImSchG nicht erfüllt sind, obgleich sie in dem festgesetzten Baugebiet (z. B. GI-gebiet) zulässig ist.

Dies ist solange unbedenklich, wie trotz der Ablehnung von Genehmigungsanträgen die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes als solche (vgl. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) nicht in Frage gestellt wird. Aus dem Umstand, dass sich die Gemeinde zur Vermeidung eines Abwägungsausfalls mit diesen Konfliktlösungsmöglichkeiten befasst haben muss, folgt zugleich, dass allein das objektive Vorliegen derartiger Möglichkeiten nicht genügt, um einen Abwägungsausfall zu vermeiden. [...]

Von den Autoren wird folgende Möglichkeit ausdifferenziert:

Es wird ein Bebauungsplan für ein größeres Industriegebiet aufgestellt, im dem sich zwar Industriebetriebe ansiedeln sollen, der Plangeber allerdings nicht gezielt Ansiedlungsmöglichkeiten primär für Anlagen, die einen Betriebsbereich bilden (Störfallbetriebe), schaffen möchte: Hier kann es durchaus so sein, dass in Teilen des Plangebietes oder im Extremfall sogar im gesamten Plangebiet unter die 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallende Vorhaben nicht oder nur mit großen Einschränkungen genehmigt werden. Gleichwohl ist der Planvollzug nicht gefährdet, wenn zumindest andere Industrieanlagen genehmigt werden können. Der Plan erfüllt in diesem Fall seinen planerisch-gestaltenden Auftrag. Dies wäre nur anders, wenn auch andere Industrieanlagen, die keinen „Störfallbetrieb“ darstellen, nicht oder jedenfalls in weiten Teilen des Plangebietes nicht genehmigungsfähig sind.

Die Autoren stellen abschließend klar, dass auch in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Industriegebiet (ohne besondere Gliederungsfestsetzungen) nicht stets und an jeder Stelle unter die Störfallverordnung fallende Vorhaben zulässig sein müssen, solange dadurch der Vollzug des Bebauungsplanes als solcher nicht in Frage gestellt ist. In der Begründung ist dies darzulegen, um die entsprechende Offenheit ihrer Planungsziele zu verdeutlichen und auf diese Weise einen Abwägungsmangel zu vermeiden. Auch die Seveso II-Richtlinie fordere keine abschließende Lösung im Bebauungsplan.

Vorgenannte Ausführungen gelten analog auch für Gewerbegebiete, da Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, auch in einem GE-Gebiet angesiedelt werden können.

Zur Absicherung einer ausreichenden Konfliktlösung ist nach Rücksprache mit einem der Autoren der Publikation sicherzustellen, dass auch „Störfallbetriebe“, die nicht nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind, im „normalen“ Baugenehmigungsverfahren emissionsschutzrechtlich geprüft werden:

Nach der NBauO sind „Störfallbetriebe“, die nicht unter die Genehmigungspflicht nach der 4. BImSchV fallen, nach § 2 Abs. 5 Nr. 17 NBauO zu beurteilen – sog. „Sonderbauten“. Darunter fallen gemäß Nr. 17 „bauliche Anlagen, deren Nutzung mit erhöhter Verkehrsgefahr oder wegen des Umgangs mit Stoffen oder der Lagerung von Stoffen mit Explosions- oder Gesundheitsgefahr oder erhöhter Strahlen- oder Brandgefahr verbunden ist“.

Für diese Bauvorhaben greift § 64 NBauO, wonach ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Satz 1 die „Vereinbarkeit mit dem öffentlichen Baurecht“ geprüft.

Gemäß § 2 Abs. 16 NBauO zählen zum „öffentlichen Baurecht“ die Vorschriften der NBauO, die Vorschriften aufgrund der NBauO, das städtebauliche Planungsrecht und die sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts [...]. Demnach ist auch der § 22 Abs. 1 BImSchG zu prüfen.

Nach § 22 Abs. 1 BImSchG sind auch immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (Vorhaben nach § 29 f. BauGB) so zu errichten und zu betreiben, dass

1. schädliche Umweltauswirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind,
2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden,
3. die bei einem Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

Vorgenannte Punkte bilden die Grundlage für die emissionsschutzrechtliche Prüfung (1. Schritt).

Ungeachtet dessen wird von der Genehmigungsbehörde aber immer auch der § 15 BauNVO geprüft (planungsrechtliche Prüfung – 2. Schritt). Hier werden nicht nur bspw. erforderliche Abstände oder technische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr geprüft, im Zweifelsfall kann die Genehmigungsbehörde auch zu dem Schluss kommen, dass ein Vorhaben aufgrund seines Gefahrenpotenzials trotz aller eingehaltenen Sicherheitsvorkehrungen abgelehnt werden muss.

Mit den v. g. 2 Prüfebene ist dann sichergestellt, dass „Störfallbetriebe“ – auch wenn sie nicht nach der 4. BImSchV einer (emissionsschutzrechtlichen) Genehmigungspflicht unterliegen – emissionsschutzrechtlich und planungsrechtlich geprüft und im Zweifelsfall abgelehnt werden können.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine „Angebotsplanung“ handelt und im Vorfeld nicht abschätzbar ist, welche „Betriebsbereiche“ gem. § 3 Abs. 5a BImSchG (Bereiche in dem gefährliche Stoffe im Sinne der Seveso II-Richtlinie vorgesehen sind) sich

im Plangebiet möglicherweise ansiedeln werden, kann in diesem Fall nur auf das spätere Genehmigungsverfahren verwiesen werden.

Die Ansprüche des § 50 BImSchG werden somit auf diese Wiese hinreichend berücksichtigt.

Ein kompletter Ausschluss von sog. „Störfallbetrieben“ lässt sich aus den möglichen Gefährdungspotenzialen für umliegende schützenswerte Nutzungen pauschal städtebaulich nicht begründen und hätte um Umkehrschluss nicht unerhebliche Auswirkungen auf die „Ansiedlungsfreiheit“ der Gewerbetreibenden. Darüber hinaus wäre in einem solchen Fall nachzuweisen, dass im Gemeinde-/ Stadtgebiet weitere GE- oder GI-Gebiete ausgewiesen sind, in denen solche „Störfallbetriebe“ zulässig sind (sog. gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Dies ist jedoch im Stadtgebiet von Walsrode nicht der Fall.

11.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt in den GE1-GE3-Gebieten die Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer **Grundflächenzahl** von 0,8. Damit wird für diesen verkehrsgünstig gelegenen Bereich die maximale Ausnutzbarkeit der Flächen ermöglicht.

Für den Bereich zwischen Ochsenmoorgraben, B 209 und Gemeindestraße nach Benzen (GE 4) bleibt die GRZ von 0,6 gemäß dem „Ursprungs-B-Plan“ erhalten, da v. g. Bereich bereits bebaut und hier keine Änderungen erforderlich sind.

Im Bereich der Bauverbotszonen entlang der BAB A 27 (hier: GE 1-Gebiet im Bereich der Autobahnauf- und -abfahrt) sowie entlang der B 209 sind die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 9 FStrG zu beachten (vgl. hierzu Kap. 12.4). Als unbefestigte Grundstücksbereiche können sie für die Anrechenbarkeit der GRZ mit herangezogen werden.

Für die Bereiche GE2-GE4 wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf insgesamt III begrenzt. Dieses Maß wird als ausreichend - insbesondere im Zusammenhang mit dem Bau von z. B. Verwaltungsgebäuden/ Bürogebäuden erachtet. Der Begriff „Vollgeschoss“ beinhaltet kein „festes Maß“. Vollgeschosse können unterschiedlich hoch sein. Der Begriff wird in der NBauO näher definiert.⁵ Gebäude mit nur einem Vollgeschoss können auch Gebäude sein, die größere lichte Höhen haben, wie Werkshallen, Distributionshallen etc. ohne „Geschossdecken“. Da sich die Höhe der Gebäude durch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse nicht eindeutig bestimmen lässt, kann sich bei gleicher Geschoszahl durch Anordnung überhoher Geschosse eine unterschiedliche Gebäudehöhe auf nebeneinanderliegenden Grundstücken ergeben. Eine einheitliche maximale Gebäudehöhe kann daher nur durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen nach § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO erreicht werden:

⁵ Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 7 NBauO ist ein oberirdisches Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat. Ein oberstes Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte lichte Höhe über mehr als zwei Dritteln der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Zwischendecken oder Zwischenböden, die unbegehbare Hohlräume von einem Geschoss abtrennen, bleiben bei Anwendung der Sätze 1 und 2 unberücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Dachhaut, in denen Aufenthaltsräume wegen der erforderlichen lichten Höhe nicht möglich sind, gelten nicht als oberste Geschosse.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen aus dem Bestand-B-Plan Nr. 78 werden z. T. neu festgelegt. Danach gilt für das GE2 und GE3-Gebiet eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 20,0 m. Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes (Viehvermarktung) gilt eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 9,0 m. Im Vergleich zum „Ursprungs-B-Plan“ bleibt dieses Maß also auch erhalten (s. o.).

Als Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante (Endausbau) der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Hauptgrundstückszufahrt festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung oder für Gebäude mit Flachdächern die Oberkante des Gebäudes oder Hauptgesimses.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können durch technische oder untergeordnete Bauteile, in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise überschritten werden. Im Übrigen gelten die Vorgaben zu den Richtfunkverbindungen der Telefonica GmbH (O₂) – vgl. Kap. 18.7. Danach ist innerhalb eines Schutzkorridors von insg. 60 m die Errichtung und der Betrieb von baulichen und technischen Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 28 m (Richtfunkverbindung 101550683) bzw. 25 m (Richtfunkverbindung 101550613) zulässig – dies betrifft auch mobile Anlagen und kurzfristig in Nutzung stehende Anlagen (z. B. Baukräne). Damit ist auch sichergestellt, dass die in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile nur bis zu einer maximalen Höhe von 28 m bzw. 25 m erlaubt ist. Dies gilt analog auch für den auf der GE2-Fläche erlaubten Werbetafel (siehe nachfolgende Ausführungen), der - soweit er höher als 28 m ist - ebenfalls nicht innerhalb des Schutzkorridors der Richtfunktrasse liegen darf.

Die festgesetzte Höhe kann im GE 2-Gebiet durch maximal eine Werbeanlage (Werbetafel) bis zu einer Gesamthöhe von 50 m (inkl. untergeordneter Nebenanlagen wie Antennen o. ä.) überschritten werden.

Die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Höhen durch notwendige technische Bauteile ist notwendig, um spezifische betriebliche Erfordernisse berücksichtigen zu können. Die Überschreitungsmöglichkeit für eine separate Werbeanlage im gesamten Plangebiet soll die Sichtbarkeit der Betriebe an diesem verkehrsgünstigen Standort erhöhen. Diese ist durch den autobahnbegleitenden Gehölz-/Grünbestand und die Höhenunterschiede aufgrund der Topographie des Geländes eingeschränkt. Über eine weit sichtbare Landmarke (z. B. einen Werbetafel mit gemeinsamer Werbung) soll der Verkehr zielgerichtet in das Plangebiet geleitet werden. In diesem Zusammenhang wird auf die örtlichen Bauvorschriften verwiesen, die weitere Regelungen zur Ausgestaltung von Werbeanlagen trifft.

11.4 Bauweise/ überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Entgegen den Festsetzungen im Bestands-B-Plan Nr. 78 wird mit der vorliegenden 1. Änderung eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen und -breiten von über 50 m. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Niedersächsischen Bauordnung. Die abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Gestaltung der Gebäude bzw. Produktions- und Lagerhallen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Der Abstand der Baugrenzen zu anliegenden Verkehrsflächen beträgt 3,0 m und zu anderweitigen Nutzungen 5,0 m. Mit dieser Festlegung ist eine großzügige Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO allerdings Garagen im Sinne des § 12 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig, um gewisse „Freihaltezone“ zwischen gewerblicher Nutzung und anderweitigen Nutzungen bzw. der Erschließungsstraße zu bewahren.

Bezüglich der Festsetzungen zu den Lärmimmissionen siehe Kapitel 14.

12 Verkehrliche Erschließung

12.1 Erschließung des Plangebietes

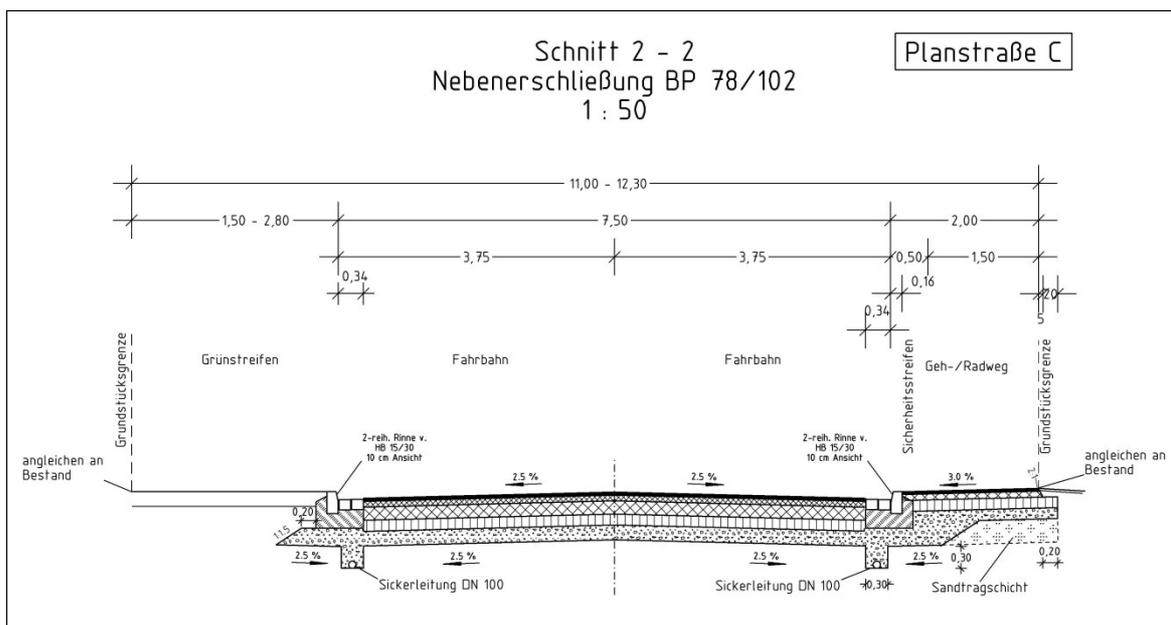
Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 wird die Gemeindestraße nach Benzen im Einmündungsbereich auf die B 209 für den Kraftfahrzeugverkehr geöffnet, d. h. die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Geh- und Radweg), die noch im Bestands-B-Plan festgesetzt ist, entfällt. Eine Teilfläche des Flurstücks 54/19 (Gemeindestraße) und Teile des westlich angrenzenden Flurstückes werden als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, da die Gemeindestraße als Hauptzufahrt zu den südlich der B 209 gelegenen Gewerbeflächen ausgebaut wird. In diesem Zusammenhang entfallen sämtliche, im Ursprungs-B-Plan festgesetzten Pflanzmaßnahmen bzw. zu erhaltenden Gehölzbestände entlang der Gemeindestraße. Die innere Erschließung des Gebietes über die festgesetzten Planstraßen A, B und C wird komplett aufgehoben und neu konzipiert.

Im Einmündungsbereich der Gemeindestraße nach Benzen bzw. der Gemeindestraße nach Schneeheide auf die B 209 ist ein neuer Knotenpunkt geplant, der als Hauptzufahrt zu den Gewerbegebieten nördlich und südlich der B 209 fungiert. Auf der Grundlage der Ergebnisse einer verkehrstechnischen Untersuchung (vgl. nachfolgendes Kapitel 12.2) wird der Knotenpunkt als Kreisverkehrsplatz ausgebaut. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 wird um die Ausbauplanung des Kreisverkehrsplatzes, inkl. Fahrbahnaufweitungen und Einmündungen nach Norden und Westen erweitert. Die Flächen werden als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Änderung der Kreuzungssituation im Bereich der B 209 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG) rechtlich gesichert und ersetzt damit die Planfeststellung gem. § 17 FStrG.

Weitere Zuwegungen von der B 209 werden durch die Festsetzung von Zu- und Abfahrtsverboten ausgeschlossen. Das Ein- und Ausfahrtsverbot entlang der B 209, gilt nicht i. V. mit Arbeiten zur Wartung des Regenrückhaltebeckens.

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im vorliegenden B-Plan neben der B 209 und dem geplanten Kreisverkehrsplatz (inkl. Einmündungsbereiche) eine innere Erschließungsstraße (Planstraße A) und Teile der Gemeindestraße nach Benzen festgesetzt. Letztere sind Bestandteile einer Ringerschließung, die planübergreifend konzi-

Abbildung 11: Ausbau Gemeindestraße nach Benzen



Quelle: eigene Darstellung NLG

Zum Anschluss des südlich der B209 gelegenen Grundstücks der Viehvermarktung an die westlich des v. g. Grundstücks verlaufenden Haupterschließung wird der gepl. Straßenquerschnitt zur Anlage eines gesonderten Linksabbiegestreifens zur Viehvermarktung entsprechend aufgeweitet.

Weitere Details zur Erschließung sind dem Kapitel 7 des Gesamterschließungskonzeptes im Anhang zu dieser Begründung zu entnehmen.

12.2 Verkehrsgutachten

Im Zuge der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich Kleine/Große Schneede wurde vom Büro Zacharias Verkehrsplanungen eine Verkehrsuntersuchung zur Anbindung an B 209 im Bereich der Anschlussstelle Walsrode-West der A 27 durchgeführt. Die aktuellste Fassung von Dezember 2013 liegt dieser Begründung im Anhang bei. In der Untersuchung wurden eine Bruttobaulandfläche von ca. 53,6 ha bzw. die gemäß der geplanten jeweiligen Nutzungen voraussichtlich zu erwartenden Verkehrsströme aus den Plangebietern des B-Planes Nr. 78, 102 und 103 (A+B) berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in die Planungen zur vorliegenden 1. Änderung – insbesondere hinsichtlich der Konzeption eines Kreisverkehrsplatzes - eingeflossen.

12.2.1 Aufgabenstellung

Folgende Frage-/ Aufgabenstellungen standen bei der Verkehrsuntersuchung im Vordergrund:

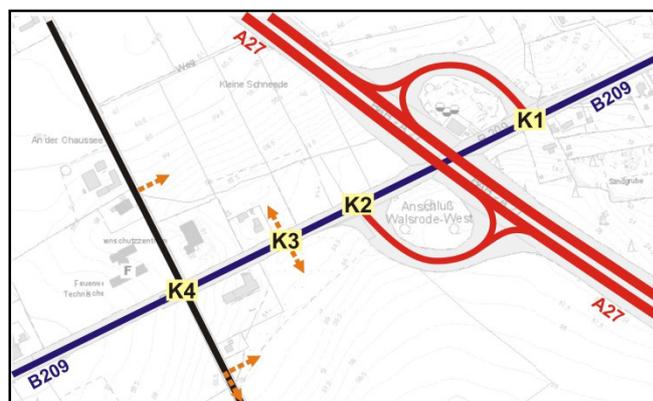
1. Untersuchung der Auswirkungen der Planung für die Anbindung an die Bundesstraße B 209 sowie die Einmündungen der Rampen der unmittelbar benachbarten AS Walsrode-West in die B 209

2. Ermittlung der Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität für die relevanten Knotenpunkte auf der Grundlage des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009)

3. Ableitung von Hinweisen zur möglichen Verbesserung der Verkehrssituation (Zahl und Lage der Abbiegestreifen, Länge der Aufstellstrecken, mögliche Abbiegeverbote, Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer etc.) an den relevanten Knotenpunkten:

- Knoten 1: B 209/ östliche BAB-Rampe
- Knoten 2: B 209/ westliche BAB-Rampe
- Knoten 3: B 209/ Anbindung Gewerbe
- Knoten 4: B 209/ Schneeheide (u.a. THW)/ Verbindungsstr. nach Schneede und Benzen (und Viehvermarktung)/ Anbindung Gewerbeflächen.

Abbildung 12: Verkehrsuntersuchung - Knotenpunkte an der B 209



Quelle: Verkehrsgutachten Zacharias

4. Prüfung der beiden Knoten an den Autobahnrampen (Knoten 1 und 2) - zunächst im heutigen Ausbauzustand als vorfahrtsgerichtete Einmündungen; bei Bedarf Untersuchung unter Einbeziehung einer Lichtsignalanlage mit ggf. zusätzlichen Umbaumaßnahmen

5. Prüfung des vorfahrtsgerichteten Knoten 4: Da der Knoten 4 im derzeitigen Ausbauzustand bei Einrichtung des Gewerbegebietes voraussichtlich nicht leistungsfähig sein wird, erfolgt eine Berechnung mit Lichtsignalanlage und als Kreisverkehrsplatz. Hierbei sind größere Ausbaumaßnahmen erforderlich.

Im Gutachten werden folgende Untersuchungen vorgenommen:

Knoten 1: B 209/ östliche BAB-Rampe

vorfahrtsgerichtet und ggf. mit Lichtsignalanlage und Ausbau

Knoten 2: B 209/ westliche BAB-Rampe

vorfahrtsgerichtet und ggf. mit Lichtsignalanlage und Ausbau

Knoten 4: B 209/ Schneeheide (u.a. THW)/ Verbindungsstr. nach Schneede und Benzen (und Viehvermarktung)/Anbindung Gewerbeflächen

vorfahrtsgerichtet und ggf. mit Lichtsignalanlage oder als Kreisverkehrsplatz

Folgende Untersuchungen/ Überprüfungen kommen laut Gutachten nicht zum Tragen:

1. Die Umgestaltung der Rampenanbindungen zu Kreisverkehrsplätzen

Diese bietet sich nicht an, da die Einmündungen bereits verkehrsgerecht ausgebaut sind. Zudem können mit Hilfe von Signalregelungen und Stauschleifen deutlich einfacher Rückstauungen bis auf die Autobahn A 27 vermieden werden.

2. Untersuchung des Knotenpunktes 3 als Anbindung der Gewerbeflächen

Der Knoten 3 liegt räumlich zwischen den Knoten 2 und 4. Bei den zu erwartenden Verkehrsbelastungen wären die Rückstaulängen zu diesen Nachbarknoten nicht ausreichend, so dass diese in Spitzenzeiten regelmäßig überstaut wären. Zudem ist eine gemeinsame Verkehrsanbindung der nördlichen und südlichen Flächen wesentlich einfacher und klarer. Die erforderliche Beschilderung wäre verständlicher. Ortsunkundige können sich deutlich besser orientieren.

12.2.2 Ergebnisse

1. Es ergeben sich aufgrund der Flächengröße und der vorgesehenen Nutzungen ca. 5.480 Kfz-Zufahrten und entsprechend ca. 5.480 Kfz-Abfahrten werktäglich (davon ca. 1.645 Schwerverkehrszufahrten pro Richtung). Die Abschätzungen des Verkehrsaufkommens wurden so gewählt, dass sie eher auf der sicheren Seite liegen (allgemeine Entwicklungen +5% Pkw, +10% SV, Verkehre mit Bezug zum GE 100 Zu- und 100 Abfahrten/ ha bei 30% SV-Anteil).

2. Aus verkehrsplanerischer Sicht erfolgt die Anbindung am sinnvollsten am derzeit bereits bestehenden Knotenpunkt K 4 (B 209/ Verbindungsweg nach Benzen/ Schneeheide), an dem eine Gemeindestraße über eine nicht signalgeregelten Kreuzung an die B 209 angeschlossen wird. Der Knotenpunkt ist entsprechend auszubauen.

3. Eine alternative oder ergänzende Anbindung näher in Richtung Anschlussstelle (möglicher Knoten K 3) scheidet insbesondere aufgrund der dann zu geringen Knotenpunktabstände aus.

4. Für den Planfall 2025/ 2030 mit vollständig bebautem Gewerbegebiet wurde die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2001, Ausgabe 2009) geprüft.

- Knoten 1: B 209/ nordöstliche BAB-Rampe
- Knoten 2: B 209/ südwestliche BAB-Rampe
- Knoten 4: B 209/ Verbindungsweg nach Benzen/ Schneeheide/ GE

Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Bei den prognostizierten Verkehrsmengen ist an allen geprüften Knoten vorfahrts geregelt keine ausreichende Verkehrsqualität zu erreichen (Qualitätsstufe E und F). Der Verkehrsablauf kann nur mittels Lichtsignalanlagen oder ggf. Umbauten zu Kreisverkehrsplätzen auf-rechterhalten werden.

- Für die Anschlüsse der Autobahn A 27 an die B 209, d.h. die Knoten 1 und 2, sind die vorhandenen Knotengestaltungen geeignet, den zusätzlichen Verkehr bei einer Verkehrsqualität der Stufe D aufzunehmen, sie müssen jedoch signalisiert werden.
- Werden die Knotenpunkte durch die Anlage getrennter Aufstellbereiche für Links- und Rechtseinbieger von den BAB-Rampen ausgebaut, wird bei entsprechend angepasster Signalschaltung eine Verkehrsqualität der Stufe B bzw. D erreicht.
- Im Falle der Signalisierung und baulichen Ertüchtigung ergeben sich zwischen den Einmündungen der BAB-Rampen in die B 209 (d.h. im Bereich der BAB-Brücke) auf der B 209 Rückstauungen von 50 m bzw. 107 m im Geradeausverkehr und 35 bzw. 16 m für die entsprechenden Linksabbieger. Die derzeit vorhandenen Fahrstreifen sind damit ausreichend bemessen (Linksabbiegestreifen jeweils über 100 m Aufstellstrecke).
- Für die beiden signalgeregelten Rampenanbindungen an die B 209 wurde als Umlaufzeit ohne und mit Ausbau der Rampen jeweils 75 Sekunden gewählt, so dass eine Koordinierung zwischen den beiden Signalanlagen möglich ist. Stand der Technik sollte dabei eine flexible Signalisierung sein (zumindest mit Stauschleifen auf den BAB-Rampen zur Verhinderung eines Rückstaus auf die BAB).
- Mit Umbau (erweiterten Fahrstreifen auf der Rampe) ergeben sich am Knoten K 2 (südwestliche Rampe) für die einzelnen Verkehrsströme Qualitäten in den Stufen B, C und D, am Knoten K 1 (nordöstliche Rampe) in den Stufen A und B. Im Falle einer Koordinierung wäre somit der Knoten 2 für die Signalphasen bemessend, am Knoten K 1 bestehen hinsichtlich der Grün- und Rotzeiten größere Spielräume.
- Am Knoten 4 ist es möglich, zur Anbindung der Gewerbebereiche eine signalgeregelte Kreuzung vorzusehen. Aufgrund einer besseren Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität sowie weiterer Vorteile (gleichmäßiger Verkehrsfluss, geringere Unfallschwere etc.) wird aus verkehrsplanerischer Sicht die **Anlage eines Kreisverkehrsplatzes empfohlen**.
- Ein Kreisverkehrsplatz verfügt am Knoten 4 über eine ausreichende Verkehrsqualität der Stufe D, bei Anlage eines zusätzlichen Bypasses (Ost-Nord) über eine Verkehrsqualität der Stufe C.
- Die ermittelten Rückstaulängen liegen innerhalb der Spitzenstunde am Kreisverkehrsplatz ohne Bypass bei 20 bis 60 m. In Ausnahmefällen innerhalb der Spitzenstunde (L-99, d.h. in weniger als 1% der Fälle) kann der Rückstau auf der B 209/ Ost bis zu 222 m lang werden und reicht damit bis zur Anbindung der südwestlichen BAB-Rampe an die B 209 zurück - aber noch nicht in den Knotenpunkt hinein.

- Obwohl aus Gründen der Leistungsfähigkeit die Anlage eines Bypasses (Ost-Nord) nicht erforderlich wäre, bietet er sich aus verkehrsplanerischer Sicht dennoch an. Der Rückstau auf der B 209 in Richtung Osten (zur BAB-AS hin) wird dadurch deutlich reduziert. Zudem wird auch die allgemeine Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität erhöht.

5. Die Bebauung der Gewerbeflächen erfolgt sukzessive und nicht in einem Schritt. Ggf. werden auch nicht die im Rahmen der Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrsmengen erzeugt oder es ergibt sich eine günstigere zeitliche Verteilung. Insofern wäre zunächst nur die Umgestaltung des Knotenpunktes K 4 zu einem Kreisverkehrsplatz ohne Bypass erforderlich. Die Signalisierung und der ergänzende Umbau der BAB-Rampen (Knoten 1 und 2) müssen demnach nicht sofort erfolgen, sondern können auch erst im Bedarfsfall realisiert werden. Folgenden Ausbaustufen werden vorgeschlagen:

- **Ausbaustufe 1: Knoten 4 (B 209/ Anbindung GE)**

Anlage Kreisverkehrsplatz.

- **Ausbaustufe 1a: Knoten 4 (B 209/ Anbindung GE)**

Bypass Ost-Nord, wenn erste Nutzungen auf den Gewerbeflächen nördlich der B 209 angesiedelt werden.

- **Ausbaustufe 2: Knoten 1 und 2 (B 209/ BAB-Rampen)**

Signalisierung der Einmündungen, wenn ca. 40% des bei Vollauslastung prognostizierten Verkehrsaufkommens erreicht sind (bei gleichmäßiger Verkehrserzeugung auf allen Flächen = ca. 21,4 ha). Ohne Signalregelung ergäbe sich ansonsten eine Verkehrsqualität der Stufe E.

- **Ausbaustufe 3: Knoten 1 und 2 (B 209/ BAB-Rampen)**

Anlage getrennter Links- und Rechtsabbiegestreifen auf den BAB-Rampen. Hierfür kann rechnerisch kein Zeitpunkt zur erforderlichen Umsetzung ermittelt werden. Gemäß Berechnungen verfügen beide Signalanlagen auch ohne Ausbau der Rampen selbst bei einem vollständig gefüllten Gewerbegebiet über eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Stufe D.

Allerdings ergeben sich Probleme hinsichtlich der erforderlichen Koordinierung. Die Rückstaulängen in allen Knotenarmen sind deutlich länger. Aus verkehrsplanerischer Sicht wird im Gutachten dringend empfohlen, die Rampen der BAB bei vollständig bebauten Gewerbeflächen auszubauen. Dies kann direkt zusammen mit der Ausbaustufe 2 erfolgen, sollte aber spätestens mit vollständig gefülltem Gewerbegebiet abgeschlossen sein.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden auch im Gesamterschließungskonzept erörtert (vgl. Kapitel 7.3).

Die Empfehlungen des Gutachtens, insbesondere der Bau des Kreisverkehrsplatzes und dessen Ergänzung um einen nordöstlichen Bypass wurden in der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 planerisch berücksichtigt.

Bei der Gestaltung des Kreisverkehrsplatzes (Durchmesser = 42 m) wird aufgrund der lediglich eingeschränkten Flächenverfügbarkeit auf dem südöstlich gelegenen Gelände der Viehvermarktung eine Verschiebung des Kreismittelpunktes entlang der Bundesstraße um rd. 17 m nach Westen vorgenommen. Die daraus resultierenden Verschwenkungen der aus nördlicher und südlicher Richtung einmündenden Erschließungsstraßen wurden bei der Konzeption der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ebenfalls bereits berücksichtigt.

Die Lage der bestehenden Anbindung an die Viehvermarktung könnte laut Verkehrsgutachten grundsätzlich beibehalten werden. Aufgrund der Nähe zum Kreisverkehrsplatz und der eher hohen Verkehrsströme vom Kreisverkehr in Richtung Süden ist allerdings die Anlage eines kurzen Linksabbiegestreifens in Richtung Viehvermarktung zu empfehlen. In diesem Zusammenhang bietet sich dann auch die Verschiebung der Anbindung in südlicher Richtung an. Dieser Empfehlung wird in der vorliegenden Plandarstellung durch die Festsetzung eines 50 m langen Ein- und Ausfahrtsverbotes entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Viehvermarktung gefolgt.

12.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Unterhaltung und Erreichbarkeit der Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen sind im Plangebiet Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Um eine „uneingeschränkte“ Zugänglichkeit sicherzustellen, werden diese Flächen nicht mit verkauft. Sie verbleiben im Eigentum der Stadt Walsrode.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang des Ochsenmoorgrabens beinhaltet einen Regen- und Schmutzwasserkanal zur Ableitung des Niederschlags-/ Schmutzwassers in Richtung Schmutzwasserpumpwerk bzw. Regenrückhaltebecken (u. a.) aus den B-Plangebieten Nr. 78, 102 und 103, Teil B (westlich der Gemeindestraße nach Benzen). Es dient zudem als Unterhaltungszufahrt zum zentralen SW-Pumpwerk.

Ein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Nordosten des Plangebietes dient ebenfalls der Unterhaltung eines Regenwasserkanals, der die im Plangebiet festgesetzten Regenrückhaltebecken verbindet. Die Regenwasserleitung erhält auch Zuleitungen von den anliegenden Gewerbegrundstücken.

Das dritte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zur Unterhaltung der am südöstlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Rohwasserleitung festgesetzt.

12.4 Anbaurechtliche Bestimmungen (Bauverbotszone)

Gemäß § 9 FStrG sind für die B 209 und BAB 27 folgende anbaurechtliche Bestimmungen zu beachten:

(1) Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden (**Bauverbotszone**)

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen und bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Weitergehende bundes-, oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

(2) Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn (**Baubeschränkungszone**)

1. bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigespflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Die Straßenbaubehörde hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung nochmals explizit darauf hingewiesen, dass die Herstellung von Stellplätzen entlang der Bundesautobahn und Bundesstraße in der Bauverbotszone gem. § 9 (8) FStrG der Ausnahme zum Bauverbot bedarf, die bei einem öffentlichen Interesse oder bei einer unbeabsichtigten Härte im Rahmen eines gesonderten Genehmigungsverfahrens mit Auflagen und Bedingungen seitens der Straßenbauverwaltung in Aussicht gestellt wird.

In der vorliegenden Planung treffe jedoch keine der erforderlichen Begründungen zu, um die v. g. Ausnahme zum Bauverbot zu rechtfertigen, da gewissermaßen auf einer "grünen Wiese" geplant werde.

Die gleiche Regelung treffe auf sog. "Ausstellungsflächen" zu, wobei hier noch eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB 27 und der B 209 durch die ablenkende Wirkung der Ausgestellten Fahrzeuge hinzukomme.

Somit sind abschließend folgende Regelungen zu beachten, die auch auf der Planzeichnung unter „Allgemeine Hinweise“ vermerkt sind:

1. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 40 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der **Bundesautobahn** (Standspur) gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

2. Die Bauverbotszone ist mit einem Abstand von 20 m bis zum äußeren Fahrbahnrand der **Bundesstraße** gem. § 9 (1) FStrG von allen baulichen Anlagen wie Carports, Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, Lager- und Aufstellflächen, sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs freizuhalten.

3. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standspur) der A 27, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf **der Bundesautobahn BAB A1** zu beeinträchtigen.

4. Innerhalb der Bauverbots- und auch der Baubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 1 und 2 FStrG, d. h. im Abstand bis 40 m vom befestigten Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der **Bundesstraße B 209** zu beeinträchtigen.

Die Regelungen gelten Kraft des FStrG unmittelbar.

In der Planzeichnung sind die anbaurechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB abgesichert.

12.5 Sichtdreieck Autobahnauf-/abfahrt – B 209

Im Einmündungsbereich der Autobahnauf- bzw. abfahrt Walsrode West auf die B 209 ist ein Sichtdreieck (in westliche Richtung) zur Gewährleistung einer freien Sicht festgesetzt. Die Konzeption des Sichtdreieckes basiert dabei auf der sog. „Annäherungssicht“ (maßgebliche Geschwindigkeit: 70 km/h; Schenkellänge insg. 110 m).

13 Belange von Natur und Landschaft/ Grünordnung

13.1 Allgemeines

Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend der Anlage zu § 2 (4) sowie § 2a Nr. 2 BauGB im Umweltbericht dargelegt (s. Teil III). Der Umweltbericht orientiert sich an den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie den Wechselwirkungen unter ihnen. Die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB darüber hinaus aufgeführten Belange des Umweltschutzes werden thematisch vorwiegend im Rahmen der Betrachtung dieser Schutzgüter behandelt. In diesem Zusammenhang werden die Schutzgüter zunächst in ihrem Bestand erfasst. Die prognostizierten Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter werden daraufhin unter verschiedenen Aspekten beurteilt.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Gem. dem Grundsatz der Eingriffsregelung (§ 13 BNatSchG) werden im Umweltbericht die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erfasst (rechnerische Bilanz und verbal argumentativer Ansatz) und der hieraus resultierende Kompensationsbedarf ermittelt. Dabei findet die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages Anwendung.

Zusätzlich erfolgt im Umweltbericht eine artenschutzrechtliche Prüfung von Verbotsstatbeständen gem. §§ 44 und 45 BNatSchG. Die rechtsverbindliche Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt erst auf der Ebene der Projektzulassung.

Der Umweltbericht liegt als Teil III der Begründung bei. Die folgenden Ausführungen stellen die wesentlichen Inhalte schutzgutbezogen dar.

13.2 Schutzgutbezogene Darstellung

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Der überwiegende Teil des Plangebietes unterliegt gegenwärtig einer landwirtschaftlichen Nutzung (primär Ackerbau und Grünlandnutzung). Ein Gewerbebetrieb und ein Gebäude mit Wohnnutzung befinden sich an der B 209 sowie der Gemeindestraße nach Benzen.

Ausgewiesene Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Erholung kommen im Umfeld des geplanten Gewerbegebietes nicht vor (RROP LK Soltau-Fallingbostel 2000).

Mögliche Auswirkungen bei Durchführung der Planung sind Lärm-, Geruchs- und Schadstoffbelastungen sowie eine Zunahme des Verkehrs, welche durch die geplanten Nutzungen hervorgerufen werden können. Durch Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf die Erholungsfunktion des Raumes und damit auf den Menschen. Die Autobahn und die Bundesstraße stellen dabei eine erhebliche Vorbelastung für das Plangebiet dar. Die erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der genannten Auswirkungen (z. B. durch Schallschutzwände, Schalldämmmaßnahmen) werden in dieser Begründung in Kapitel 14 dargestellt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In den für die Entwicklung des Plangebietes vorgesehenen Flächen sowie deren unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG). Schutzgebiete des Natura 2000 Netzwerkes (FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete gem. § 32 BNatSchG) kommen ebenfalls nicht vor.

Als Grundlage für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt wurde durch das Büro Abia eine Untersuchung der Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien, Waldameisen sowie der Flora und Biotoptypen durchgeführt (Abia 2012).

Danach unterliegt ein Großteil des Plangebietes landwirtschaftlicher Nutzung (überwiegend Ackerbau und Intensivgrünland) sowie forstwirtschaftlicher Nutzung auf der westlich gelegenen Waldfläche. Es wurden keine gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 78 (1. Änderung) festgestellt (vgl. Abia 2012).

Bei den nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich im Wesentlichen um Arten, die drei strukturell unterscheidbaren Lebensraumtypen zuzuordnen sind: gehölbewohnende Arten, Offenlandarten und Bewohner des Halboffenlandes. Typische Vertreter der Gewässer und Röhrichte kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Am häufigsten wurden häufige und weit verbreitete Arten nachgewiesen. Hierzu zählen Buchfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Feldsperling, Sommergoldhähnchen, Grünfink und Zaunkönig. Ausgesprochene Offenlandarten (z. B. Rebhuhn und Feldlerche) wurden im gesamten Untersuchungsgebiet zwar nachgewiesen, erreichen unter Berücksichtigung der Größe des Untersuchungsgebietes jedoch nur geringe Häufigkeiten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die großflächig intensiv ge-

nutzten Ackerflächen nur eingeschränkt von den Arten angenommen werden können. Im Plangebiet wurde 1 Brutrevier der Feldlerche festgestellt.

Bei der Fledermauserfassung wurden im Untersuchungsgebiet Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Flughautfledermaus, Arten aus der Gattung der Langohren, Bartfledermäuse (Große/Kleine Bartfledermaus) und Arten aus der Gattung Myotis nachgewiesen. Schwerpunkte der Fledermausaktivität zeigten sich im Bereich der Hofstelle Willers. Dort konnten jagende Zwergfledermäuse, Langohren und auch Tiere der Gattung Myotis festgestellt werden. Im Plangebiet wurde 1 Quartier der Zwergfledermaus festgestellt.

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen wurden insgesamt sieben Nester Hügelaufbauender Waldameisen gefunden, davon befindet sich im Plangebiet 1 Nest in der westlich gelegenen Waldfläche. Bei allen nachgewiesenen Völkern handelt es sich um die Art *Formica polyctena* (Kahlrückige Waldameise). Die Art zählt gem. der bundesweiten Roten Liste zu den ungefährdeten Arten (SEIFERT et al. 2011), gilt jedoch gem. § 7 Abs. 13 c BNatSchG als besonders geschützte Art.

Im Rahmen der Untersuchungen zu Vorkommen von Reptilien sowie des Eremitkäfers (Anh. II- und Anh. IV-Art gem. FFH-Richtlinie) konnten keine Nachweise im Plangebiet erbracht werden.

Mit den vorgesehenen Nutzungen geht ein hoher Versiegelungsgrad der betroffenen Flächen einher. Im Rahmen der Planung ergeben sich auf der Fläche erhebliche Veränderungen durch die Überprägung und Versiegelung von Flächen und die damit verbundene Entfernung bestehender Vegetationsstrukturen. Für den Ausgleich der als Verlust zu wertenden Biotopfunktionen sind Aufwertungen in einer Größenordnung von rund 125.000 Flächenwerten notwendig. Darüber hinaus ergibt sich durch die Entfernung von Waldflächen ein walddirektiver Ausgleichsbedarf, der sich auf etwa 2.400 m² beläuft und realisiert wird durch Aufforstung unter Berücksichtigung standortgerechter Artzusammensetzungen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Brutvogelfauna entstehen für ein Brutpaar der Feldlerche. Hieraus ergibt sich der Bedarf der Entwicklung geeigneter Habitatstrukturen (Extensivgrünlandflächen und Brachstreifen) unter Berücksichtigung der Reviergröße der Art (je Brutpaar etwa 3-3,5 ha). Diese sind im Sinne der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung als CEF-Maßnahme (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme) umzusetzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG). Die übrigen betroffenen Arten gelten als ungefährdet und/oder sind vergleichsweise anspruchslos in Bezug auf die Ausprägung des genutzten Lebensraumes. Sie profitieren von den o. g. Biotopaufwertungen (inkl. Aufforstungsmaßnahmen). Durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Bauzeitenregelung) sowie eine ökologische Baubegleitung können weitere negative Auswirkungen vermieden werden. Für die Artengruppe der Fledermäuse ist die Anlage eines Ersatzquartiers erforderlich, was an einem nahe gelegenen Gebäude umsetzbar ist. Besondere Funktionen der Artengruppen Amphibien, Reptilien, Ameisen (hier: Neststandorte) oder den Eremit-Käfer sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Boden

Die im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorkommenden Bodentypen sind überwiegend Pseudogley und Pseudogley-Braunerden. Schutzwürdige Böden wie seltene Böden und Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte), historisch alte Waldstandorte (naturnahe Böden) und Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung (hier: Heidepodsol unter Wald / Magerrasen) sind nicht betroffen.

Lt. LRP LK Heidekreis (2013) und NIBIS Kartenserver (LBEG) befinden sich keine Altlasten im unmittelbaren Umfeld des geplanten Gewerbegebietes. Die nächst gelegene erfasste Altablagerung befindet sich außerhalb des Plangebietes in einem Teilbereich des Waldbereiches westlich der jetzigen Hofstelle und eine weitere etwa 1,2 km südöstlich des Plangebietes („Benzen: Lehmkuhle“).

Durch die geplanten Nutzungsänderungen im Plangebiet kommt es zu Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Überformung. Dies kann zu einem Verlust der Speicher- und Reglerfunktion des Bodens sowie der Filterfunktion gegenüber dem Grundwasser führen. Die Kompensation der als Verlust zu wertenden Funktionen wird durch die o. g. Maßnahmen zur Biotopaufwertung abgegolten.

Wasser

Das Plangebiet liegt vollumfänglich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Grünenthal (Verordnung vom 28.01.1983 – Amtsblatt der Bezirksregierung Lüneburg Nr. 3 vom 15.02.1982, S. 34 ff.). Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Vertikalfilterbrunnen A FBR 1. Dieser wird zur öffentlichen Trinkwasserversorgung des Stadtgebietes Walsrode von den Stadtwerken Böhmetal GmbH betrieben. In einer Entfernung von etwa 800 m nordöstlich der geplanten Gewerbe-/Industriegebiete befinden sich weitere Förderbrunnen (B1, H, F.I und G). Um die Förderbrunnen B1 und H ist die Zone II des o. g. festgesetzten Wasserschutzgebietes ausgewiesen.

Der den Geltungsbereich querende Ochsenmoorgraben weist ein geringes Schutzpotenzial der grundwasserüberdeckenden Schichten auf. Um vorhabensbedingte Kontaminationen des Grundwassers zu vermeiden, bestehen gesteigerte Ansprüche an das zu realisierende Entwässerungskonzept. Gleichermaßen sind jegliche Einleitungen in den Ochsenmoorgraben zu unterbinden. Durch die o. g. Maßnahmen sowie ein hieran gekoppeltes Beweissicherungskonzept ist eine uneingeschränkte Trinkwasserförderung sicherzustellen. Um der Gefahr von Nitratverlagerungen nach Kahlschlag zu begegnen, sind ebenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Durch die erforderlichen Flächenversiegelungen könnte sich das Einzugsgebiet der Trinkwasserförderbrunnen verschieben. Die Altablagerung „Benzen: Lehmkuhle“ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum ermittelten Einzugsgebiet der Trinkwasserförderbrunnen. Da die Bodenuntersuchungen zur Bestimmung der Hintergrundbelastung der Altablagerung gezeigt haben, dass eine Schadstoffmobilität im Bereich der beprobten Flächen praktisch nicht vorhanden ist, sind bei Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität zu erwarten.

Trotz der zu ergreifenden Vermeidungsmaßnahmen sind Funktionen des Schutzgutes Wasser unter anderem in Bezug auf den Grundwasserhaushalt betroffen, die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen vor allem durch Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzungen, Aufforstungen und naturnahe Gestaltung von Fließgewässern berücksichtigt werden.

Klima/Luft

Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet und der damit verbundenen Flächenversiegelung bzw. -überprägung kommt es zum Verlust klimawirksamer Freiflächen, was zu einer Veränderung des Mikro- und ggf. des Makroklimas führen kann. Durch Zunahme des Individualverkehrs oder durch Emissionen der sich ansiedelnden Betriebe kann es zu zusätzlichen lufthygienischen Belastungen kommen. Da weiterhin

ein Austausch stattfinden wird mit angrenzenden Flächen, die klimawirksame Vegetationsstrukturen aufweisen, ist insgesamt von keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima auszugehen.

Landschaft

Die Betrachtungen des Landschaftsbildes erfolgen innerhalb eines Betrachtungsraums von 1.000 m um die geplanten Gewerbe-/Industriegebiete (~710 ha). Der Betrachtungsraum des Planungsgebietes für das Landschaftsbild befindet sich vollumfänglich in der naturräumlichen Einheit Südheide (641) mit den Landschaftsbildtypen „Waldlandschaft der welligen Geest (WwG)“ und „Ackerbaulich dominierte wellige Geest (AwG)“. Der Landschaftsbildtyp WwG hat eine hohe Bedeutung, der Typ AwG weist eine mittlere Bedeutung auf.

An Vorbelastungen sind die Bundesstraße B 209, Bundesautobahn A 27 und ein südlich gelegener Funkmast sowie ein Windpark in einer Entfernung von ~2 km zu nennen.

Auf den für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet ergibt sich nach Realisierung des Vorhabens eine nahezu vollständige Entwertung in Bezug auf das Landschaftsbild. Weitere wesentliche visuelle Effekte durch die Gebäude und den Werbeträger werden vor allem dort auftreten, wo sich keine sichtverschattenden Elemente befinden. Die südwestlich an das Plangebiet angrenzende zusammenhängende Waldkulisse führt in diesem Bereich aufgrund ihrer sichtverschattenden Wirkung zu einer maßgeblichen Abmilderung negativer Effekte auf das Landschaftsbild.. Durch die unmittelbare Nähe der geplanten Gewerbe-/Industriegebiete zur Bundesautobahn A 27 werden zum einen negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild räumlich gebündelt. Insgesamt ergibt sich ein Bedarf für Ausgleichsmaßnahmen, die zu Aufwertungen des Landschaftsbildes an anderer Stelle führen sollten. Maßnahmen, die im unmittelbaren Umfeld zum Vorhaben umgesetzt werden, greifen den Aspekt der Sichtverschattung dabei entsprechend auf.

13.3 Eingriffsregelung

Die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorgesehen bzw. bereits im Vorfeld in die planerischen Überlegungen für das Plangebiet eingeflossen: Bei der Standortwahl wurde der Aspekt einer bereits im Bestand vorbelasteten Fläche berücksichtigt, so dass ein Eingriff in wertvolle unbelastete Landschaftsteile vermieden wird.

Einzelne Waldflächen werden in ihrem Bestand gesichert, um den Eingriff in bestockte Flächen zu verringern.

Mit den Eigentümern benachbarter Waldflächen werden Regelungen zur Waldrandgestaltung getroffen, um eine erhöhte Windwurfgefahr auf ihren Flächen zu vermeiden. Baubedingte Auswirkungen auf Brutvögel und Fledermäuse können durch hierauf abgestimmte Bauaktivitäten minimiert werden (Bauzeitenregelung bzw. ökologische Baubegleitung von Bauvorhaben).

Für das im Geltungsbereich nachgewiesene Nest der kahlrückigen Waldameise werden im Zuge von Waldumbaumaßnahmen nestnah gelegene Bäume (Fichten als typische Belaufbäume) im Rahmen einer Vermeidungsmaßnahme erhalten.

Die Anforderungen zur Sicherstellung der Trinkwasserversorgung erfordern ein Entwässerungs- und Beweissicherungskonzept, womit ein maximaler Schutz des Trinkwassers erreicht werden soll. Darüber hinaus werden Nitratverlagerungen nach Kahl-

schlag bestmöglich vermieden durch Berücksichtigung der Ausführungen im Gutachten zur Stickstoffmobilisierung.

Im Rahmen der Eingriffsregelung werden die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Für die rechnerische Bewertung der Eingriffe gemäß „Städtetagsmodell“ (NST 2008) sind die Ergebnisse einer Biotoptypenkartierung im Auswirkungsbereich des Vorhabens maßgeblich. Die Eingriffsbilanzierung und damit die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt durch eine Gegenüberstellung von sog. Flächenwerten im Bestand mit den Flächenwerten der Planung für den Geltungsbereich. Der Flächenwert wird dabei anhand der nachgewiesenen Biotoptypen ermittelt. Jedem Biotoptyp sind in der Arbeitshilfe Wertfaktoren zugeordnet (Skala: „0 – keine Bedeutung“ bis „5 – sehr hohe Bedeutung“). Der Flächenwert ergibt sich aus der Multiplikation von Wertfaktor und Biotopgröße in m².

Der Kompensationsbedarf für die 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 78 ergibt sich aus der Gegenüberstellung des Bestandwertes im Geltungsbereich mit dem Wert, der sich nach Umsetzung der Planung ergibt. Der Bestandwert beträgt 207.200 Werteinheiten, der Planungswert 82.600 Werteinheiten. Demnach ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 124.600 Flächenwerten.

Weiterhin ist zu beachten, dass betroffene besondere Funktionen wie Grundwasser, Landschaftsbild sowie artenschutzrechtliche Belange bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen sind.

13.4 Artenschutz

Die durchgeführte Prüfung der Eintrittswahrscheinlichkeit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen hat ergeben, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche und die Zwergfledermaus bei Umsetzung der Planung der 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 78 (1. Änderung) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

13.5 Wald

Der aus Waldumwandlungsmaßnahmen resultierende Kompensationsbedarf für Ersatzaufforstungen bemisst sich nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG (RdErl. D. ML v. 02.02.2013 – 406 64002-136). Der nach der Nutzungs-, Schutz- und Erholungsfunktion (inkl. Landschaftsbild) des Waldes ermittelte Kompensationsbedarf für die Waldumwandlung beträgt im vorliegenden Fall 1:1,7.

Der Verlust an Waldflächen beläuft sich auf 1.408 m². Der Kompensationsbedarf für Aufforstungen liegt demnach bei 2.393 m².

13.6 Übersicht Kompensationsbedarf

Bei Umsetzung der Planung entsteht der nachfolgend dargestellte Kompensationsbedarf.

Gegenstand	Kompensationsbedarf
Flächenwerte	124.600
Aufforstung	2.393 m ²
Flora	keine besonderen Funktionen betroffen; Ausgleich ist durch Maßnahmen zu Flächenwerten und Aufforstung gedeckt
Fauna	keine besonderen Funktionen betroffen bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen; Ausgleich ist durch Maßnahmen zu Flächenwerten und Aufforstung gedeckt (bei Beachtung der Habitatansprüche der betroffenen Arten im Rahmen der Maßnahmenkonzeption)
Artenschutz	1 BP der Feldlerche (3-3,5 ha) 1 Ersatzquartier für die Zwergfledermaus (kein weiterer Kompensationsbedarf bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen)
Boden	keine besonderen Funktionen betroffen; Ausgleich ist durch Maßnahmen zu Flächenwerten und Aufforstung gedeckt.
Wasser	besonderer Schutzbedarf durch Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) und geringes Schutzpotenzial im Bereich der Talung des Ochsenmoorgrabens Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen zwingend erforderlich, Kontrolle durch Beweissicherung Ausgleich ist durch Maßnahmen zu Flächenwerten und Aufforstung gedeckt (besonderes Augenmerk auf Stärkung des Grundwasserhaushalts)
Klima/Luft	keine besonderen Funktionen betroffen; Ausgleich ist durch Maßnahmen zu Flächenwerten und Aufforstung gedeckt
Landschaftsbild	Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild durch die Errichtung eines Werbeträgers („Pylon“): Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzen auf externer Fläche Mit generellen Aufwertungen des Landschaftsbildes ist unter Einbeziehung des Aspekts wirksamer Sichtverschattungselemente der Ausgleich der sonstigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild erreichbar

13.7 Maßnahmen zum Ausgleich

Die ermittelten Eingriffe erfolgen auf ackerbaulich genutzten sowie zum geringen Teil als Wald eingestuftten Flächen. Eine Kompensation durch Biotopaufwertung ist im Rahmen von Neuaufforstungen sowie Waldumbau- und Extensivierungsmaßnahmen vorgesehen. Bei Aufforstungen und den Waldumbaumaßnahmen werden Waldränder erstellt und Laubmischbestände aus Nadelwaldflächen entwickelt.

Durch die Neuaufforstungen wird neben der Biotopaufwertung im naturschutzfachlichen Sinne (BNatSchG) gleichermaßen der Kompensationsbedarf nach Landeswaldgesetz (NWaldLG) abgegolten.

Den nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen der Funktionen des Boden- und Wasserhaushalts wird im Zuge der Aufforstungs-, Waldumbau- und Extensivierungsmaßnahmen ebenfalls Rechnung getragen.

Für die Verluste des Bruthabitates der Feldlerche sind im Vorfeld Ersatzlebensräume zu entwickeln. Geeignete Bruthabitate sind bspw. Extensivgrünlandflächen mit (z. B. randseitig gelegenen) Brachstreifen. Darüber hinaus ist die Anlage eines Ersatzquartiers für die Zwergfledermaus erforderlich (ebenfalls als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden v. a. durch die Aufforstungsmaßnahmen und die gesonderte Maßnahme für die Landschaftsbildauswirkungen des Werbeträgers ausgeglichen. Eingriffsnah gelegene Maßnahmenflächen sorgen durch sichtverschattende Effekte zu einer weitergehenden Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

13.8 Grünplanerische Festsetzungen im Geltungsbereich

Die im Bebauungsplan Nr. 78 getroffene Festsetzung zum Waldumbau auf der westlich gelegenen Waldfläche (Gemarkung Benzen, Flur 1, Flurstück 13) wird naturschutzrechtlich neu bewertet und gem. § 9 (1) Nr. 18 b) BauGB umgestaltet. Die Fläche wird und bleibt als Wald eingestuft und aus Gründen der Gefahrenabwehr und des Brandschutzes mit einem Waldrand (Breite: 35 m) zu bebaubaren Flächen nach Norden zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 103 Bereich B und nach Osten zum Plangebiet versehen. Die Umgestaltung des Ochsenmoorgrabens zu einem naturnahen Bachlauf als Bestandteil der Waldumbaufäche wird mit geringfügigen Änderungen übernommen.

Weiterhin ist im südlichen Plangebiet eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des 70m-Radius der Schutzzone um den Trinkwasserbrunnen A festgesetzt, da in diesem Bereich eine Bebauung nicht zulässig ist. Die Fläche wird mit standortheimischen Sträuchern und im Übergangsbereich zur verbleibenden angrenzenden Waldfläche mit Bäumen 1. Ordnung bepflanzt. Die Anpflanzung zum bebaubaren Bereich des Plangebietes ist wiederum als gestufter Waldrand geplant, um den Vorgaben zum Brandschutz und zur Gefahrenabwehr zu genügen.

Als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild durch einen zulässigen Werbeturm, der die vorgegebene maximale Bauhöhe der baulichen Anlagen überschreiten darf, ist eine Anpflanzung als Feldgehölz auf einer externen Fläche an der Autobahn (Gemarkung Walsrode, Flur 15, Flurstück 92/6 und Teilfläche von Flurstück 15/21) vorgesehen. Eine Bepflanzung dieser Fläche trägt langfristig zu einer weiteren Sichtverschattung bei in Richtung Wohnbebauung in den Wohngebieten „Am Bismarkring“ im Süden der Kernstadt von Walsrode. Ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung und Absicherung dieser externen Pflanzmaßnahme ist bereits für den Bebauungsplan Nr. 78 abgeschlossen worden und wird für die 1. Änderung entsprechend aktualisiert. Vorgaben zum Verbisschutz und zum Zeitraum der Umsetzung ergänzen die für den Bebauungsplan Nr. 78 (1. Änderung) vorgesehenen grünplanerischen Festsetzungen.

Weiterhin erfolgt eine Festsetzung zur Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes vorgesehen sind, sowie zu ihrer rechtlichen Absicherung.

14 Immissionen/ Schallschutz

Um die Auswirkungen der Planungen im Bereich Große Schneede auf die umliegende Bebauung und auf die Bebauung innerhalb der geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet zu ermitteln, wurde der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung vorzunehmen. **Die Untersuchung bezieht sich dabei auf die Geltungsbereiche der in Aufstellung/ Änderung befindlichen B-Pläne Nr. 78 (1. Änderung), Nr. 102 und 103.** Die getroffenen Aussagen und Ergebnisse sind daher immer im Kontext mit den übrigen Gebieten zu betrachten. Die optionale Erweiterung im Nutzungskonzept (vgl. Kap. 7 und Plandarstellung im Anhang) ist nicht Bestandteil der Untersuchung.

Folgende (wesentliche) Aufgabenstellungen lagen dem Gutachten zugrunde:

1. Vorschlag zur Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) - unter Einbeziehung der Geräuschvorbelastung
2. Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft infolge der durch die Planung hervorgerufenen Verkehrssteigerung auf öffentlichen Straßen
3. Berechnung und Beurteilung der Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes infolge des Verkehrs auf den angrenzend verlaufenden öffentlichen Straßen sowie geplanten Schienenwegen sowie Erarbeitung von Empfehlungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet
4. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuschimmissionen an den betroffenen Gebäuden durch den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes auf der B 209.

Das Gutachten ist dieser Begründung im Anhang beigelegt. Nachfolgend werden die grundlegenden Annahmen und daraus resultierende Ergebnisse kurz erläutert. Die für vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 relevanten Aspekte werden genauer dargestellt.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass mit den zu treffenden Vorsorgemaßnahmen die Belange des Lärmschutzes ausreichend berücksichtigt werden und damit die Ausweisung der geplanten Gewerbe-/ Industriegebiete gemäß Nutzungskonzept möglich ist.

14.1 Gewerbelärm - Kontingentierung

Die Emissionskontingentierung für die Gewerbe-/ Industrieflächen wurde anhand der Schutzansprüche für die umliegende, schutzbedürftige Nachbarschaft durchgeführt. So wird für die nächstgelegenen Hofstellen nordwestlich der Plangebiete („Schneeheide 1“), östlich der A 27 (Flurstück 15/20) sowie südlich der Plangebiete („Benzen 12“) mit dem Schutzanspruch von Mischgebieten (MI) beurteilt. Für die Wohnnutzungen in Walsrode sowie der Ortschaft „Schneeheide“ wird die Gebietseinstufung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) berücksichtigt. Die Emissionskontingentierung bezieht sich nicht auf innerhalb der Plangebiete sowie im Katastrophenschutzzentrum befindliche schutzbedürftige Nutzungen.

- IP-1:** Hofstelle „Schneeheide 1“, - (MI),
- IP-2:** Gebäude „Schneeheide 107“, - (WA),
- IP-3:** Gebäude „Flurstück 15/20“ (östl. A 27), - (MI),
- IP-4:** Gebäude „Tannenweg 7“, - (WA),
- IP-5:** Hofstelle „Benzen 12“, - (MI),

Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung durch außerhalb der Plangebiete befindliche Nutzungen wurden die Nutzungen im Katastrophenschutzzentrum, der Biogasanlage „Schneeheide 17“ sowie die Mischnutzungen dazwischen berücksichtigt. Hierzu wurden die Betreiber zu ihren Aktivitäten befragt und darauf aufbauend flächenbezogene Emissionsansätze ermittelt.

Auf der Grundlage der vorgenannten Rahmenbedingungen wurden vom TÜV Nord Vorschläge zur Festsetzung von immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) erarbeitet. Im vorliegenden Fall wurden die zulässigen Geräuschemissionen durch den berücksichtigten Schutzanspruch der Hofstellen im Norden und Osten begrenzt. Für die südliche Himmelsrichtung wurden vom TÜV daher Zusatzkontingente vorgeschlagen.

Die Grundlagen mit detaillierten Erläuterungen für die Berechnung der Emissionskontingente sind dem Gutachten (Kap. 5) zu entnehmen.

Die plangegebene **Vorbelastung** und die **Zielwerte** sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

	Gebiets-einstufung	Zielwerte Gesamtbelastung* tagsüber / nachts in dB(A)	Bestand Vorbelastung** tagsüber / nachts in dB(A)	Zielwerte Zusatzbelastung*** tagsüber / nachts in dB(A)
IP-1	MI	60 / 45	55 / 40	≤ 59 / 44
IP-2	WA	55 / 40	45 / 34	≤ 52 / 37
IP-3	MI	60 / 45	< 50 / 35	≤ 60 / 45
IP-4	WA	55 / 40	< 45 / 30	≤ 52 / 37
IP-5	MI	60 / 45	< 50 / 35	≤ 57 / 42

* Der Gebietseinstufung entsprechende Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1.

** Es liegt ausschließlich an IP-1 und IP-2 eine relevante Vorbelastung vor. An den Immissionspunkten IP-3 bis IP 5 ist derzeit von einer deutlichen Unterschreitung (> 10 dB(A)) auszugehen.

*** An den maßgeblichen Immissionspunkten IP-1 und IP-3 wird eine Ausschöpfung der Zielwerte-Gesamtbelastung durch die Zusatzbelastung angestrebt. Dies berücksichtigt u. a. auch, dass jede Teilfläche für sich genommen den IRW/Orientierungswert deutlich unterschreitet. An den sonstigen, weiter entfernt befindlichen Immissionspunkten sollte dann ein geringerer Zielwert angenommen werden, wenn Erweiterungen bestehender Betriebe sowie Neuansiedlungen außerhalb des Plangebietes berücksichtigt werden sollen. Daher legen wir vorsorglich eine Unterschreitung um 3 dB(A) zu Grunde.

Die zulässige Zusatzbelastung – der Geräuschimmissionsanteil, der durch gewerbliche Anlagen in den Plangebieten hervorgerufen werden kann – wird so ausgelegt,

dass in Summe mit der Vorbelastung durch die Gesamtbelastung eine Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 gewährleistet wird.

Die **Zusatzbelastung** durch die geplante Kontingentierung (aller B-Plangebiete) ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

	Gebiets- einstufung	Zusatzbelastung tagsüber / nachts in dB(A)	Zielwerte Zusatzbelastung tagsüber / nachts in dB(A)
IP-1	MI	58 / 44	≤ 59 / 44
IP-2	WA	51 / 37	≤ 52 / 37
IP-3	MI	59 / 45	≤ 60 / 45
IP-4	WA	50 / 35	≤ 52 / 37
IP-5	MI	53 / 38	≤ 57 / 42

An den nächstgelegenen Immissionsorten wird durch die vorgeschlagene Kontingentierung der Zielwert erreicht bzw. unterschritten. Damit wird gewährleistet, dass auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Einhaltung der Orientierungswerte durch die Gesamtbelastung vorliegt.⁷

Folgende Festsetzungsvorschläge des TÜV Nord zum Thema Kontingentierung wurden für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen:

1. Für das Plangebiet sind entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften getroffen.
2. Die im Folgenden angegebenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) wurden auf der Grundlage der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“, Ausgabe 10/1999, berechnet. Die sich hieraus an schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes ergebenden anteiligen Immissionsrichtwerte IRW* einer Teilfläche werden bei freier Schallausbreitung und bei ebenem Gelände berechnet. Die Berechnung erfolgt nach folgender Gleichung in Anlehnung an DIN ISO 9613-2:

$$IRW^* = IFSP + D_{\Omega} - A_{div} - A_{atm} - A_{gr} - C_{met} + 10 \cdot \log S/1m^2 \quad (1)$$

IRW* = zulässiger Schallimmissionsanteil der Teilflächen in dB(A)

IFSP = immissionswirksamer, flächenbezogener Schallemissionspegel (500 Hz) in dB(A)/m²

D_{Ω} = Raumwinkelmaß gemäß DIN ISO 9613-2, nach 7.3.2 Gleichung 11

A_{div} = geometrische Ausbreitungsdämpfung gemäß DIN ISO 9613-2, Emissionsquellenhöhe 5 m

A_{atm} = Luftabsorption gemäß DIN ISO 9613-2, Bandmittenfrequenz 500Hz, 10°C, 70%rel.Feuchte

⁷ Bei einer Bewertung der Ergebnisse ist u. a. zu beachten, dass diese auf theoretischen Berechnungen basieren. Dabei wird davon ausgegangen, dass alle Betriebe das jeweils für ihre Betriebsfläche zugrunde gelegte Emissionskontingent sowohl tagsüber als auch nachts komplett ausschöpfen. Im Normalfall wird jedoch das zulässige Emissionskontingent insbesondere in der Nachtzeit nicht oder nur teilweise genutzt.

A_{gr} = Bodendämpfung gemäß DIN ISO 9613-2, nach 7.3.2 (alternatives Verfahren)
 C_{met} = meteorologische Korrektur gemäß DIN ISO 9613-2, Tag/Nacht mit $C_0 = 2$ dB
 S = Größe der Teilfläche in m^2

3. In dem vorgegebenen Gebiet dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden IFSP nicht überschreiten:⁸

Teilfläche	IFSP _{, tags} in dB(A)/m ²	IFSP _{, nachts} in dB(A)/m ²
GE 1	65	50
GE 2	70	60
GE 3	70	55
GE 4*	65	50

* Die Bezeichnung GE 4 taucht im Schallgutachten nicht auf. Die Werte entsprechen denen im GE 1-Gebiet. Aufgrund anderer Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das GE 4-Gebiet (zwischen Ochsenmoorgraben, B 209 und Gemeindestraße nach Benzen) erfolgte hier eine Unterteilung.

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

4. Die Einhaltung der IFSP ist im Einzelfall für jeden Betrieb wie folgt nachzuweisen: Anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche und der festgesetzten IFSP für diese Fläche werden zunächst die für diesen Betrieb anzusetzenden anteiligen Immissionsrichtwerte IRW* an allen maßgeblichen Immissionsorten nach Gleichung 1 berechnet.
 Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L_r der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschimmissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten diese IRW* einhalten.
5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
6. Umverteilungen der flächenbezogenen Schalleistungspegel zwischen den Teilflächen können vorgenommen werden, bedürfen aber des schalltechnischen Nachweises, dass dadurch keine Verschlechterung der Immissionssituation eintritt.
7. Zum Schutz vor einwirkenden Gewerbelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten GE-Gebiet für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{W,res} \geq 30$ dB nachzuweisen. Zusätzlich sind die Vorgaben hinsichtlich Schutz vor Verkehrslärm zu erfüllen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.11.2013, Az.: 8000 644 545 / 213 UBS 109.

⁸ Die IFSP sind durch Planeinschrieb auf den jeweiligen Flächen gekennzeichnet.

14.2 Straßenverkehr – planbedingte Verkehrssteigerung

Auf der Basis der in Kapitel 6.2 des Gutachtens aufgeführten Eingangsdaten wurden vom TÜV Nord die zu erwartenden Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen berechnet.

Auf der Autobahn ist eine vergleichsweise geringfügige Verkehrssteigerung zu erwarten, was eine Erhöhung der Geräuschemissionen um < 1 dB(A) bedeutet.

Auf der B 209 wurde teilweise eine Verdopplung (zwischen Autobahnzufahrt und gepl. Kreisverkehr) des Verkehrsaufkommens sowie deutliche Steigerung des Lkw-Anteils prognostiziert. Hierdurch können sich die Geräuschemissionen um bis zu 6 dB(A) erhöhen, was schalltechnisch einer „Vervierfachung“ gleichzusetzen ist.

Auf den Verbindungsstraßen Richtung Schneeheide / Benzen (zwischen B 209 und der Erschließung der Plangebiete) ist eine Vervielfachung des Verkehrsaufkommens zu erwarten, da derzeit kaum Verkehr über diese Straßen geführt wird. Die Geräuschemissionen können um bis zu 20 dB(A) erhöht werden.

Durch den zu erwartenden zusätzlichen Verkehr infolge der zukünftigen Gewerbe- und Industrienutzungen aller Plangebiete werden die derzeit im Bereich der B 209 sowie der Verbindungsstraßen (Schneeheide / Benzen) vorliegenden Geräuschimmissionen teilweise deutlich erhöht (vgl. Kap. 6.3 des Gutachtens).

Beurteilungsrelevant für die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft ist der Bereich zwischen geplantem Kreisverkehrsplatz und Autobahn sowie entlang der Verbindungsstraßen Schneeheide / Benzen. Maßgeblich sind hierbei die Wohnnutzungen, d. h. Hofstelle „Schneeheide 1“ an der nördlichen Verbindungsstraße Schneeheide (Schutzcharakter Mischgebiet), Wohnhaus „Benzen 54“ an der südlichen Verbindungsstraße Benzen sowie die Ferienwohnungen „Schneeheide 31“ an der B 209 (jeweils zukünftig Schutzcharakter Gewerbegebiet).

Aus den Berechnungen des TÜV Nord geht hervor, dass an den o. g. Nutzungen entlang der Verbindungsstraßen im Prognosenullfall 2025 Beurteilungspegel von tags ca. 60 dB(A) bzw. nachts ca. 55 dB(A) zu erwarten sind. Im Planfall 2025 ergibt sich an der Hofstelle „Schneeheide 1“ eine Erhöhung der Geräuschimmissionen bis zu 5 dB(A) auf tags ca. 65 dB(A) und nachts ca. 59 dB(A). Am Wohnhaus „Benzen 54“ können zukünftig Beurteilungspegel von tags ca. 69 dB(A) und nachts ca. 62 dB(A) vorliegen.

Die in Misch- bzw. Gewerbegebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (MI tags/nachts 60/50 dB(A), GE tags/nachts 65/55 dB(A)) werden überschritten. Die Immissionsgrenzwerte, die zum Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm im Rahmen der Lärmvorsorge nicht überschritten werden sollen, sind in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) normativ festgelegt. Diese Grenzwerte (MI tags/nachts 64/54 dB(A), GE tags/nachts 69/59 dB(A)) werden im Nachtzeitraum um bis zu 3 dB überschritten.

Straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen kommen insbesondere dann in Frage, wenn die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (Mischgebiete tags/nachts 72/62 dB, Gewerbegebiete tags/nachts 75/65 dB) überschritten werden. Legt man als Maßstab die Auslösewerte für Lärmsanierung an Bundesfernstraßen (VLärmSchR-97) zu Grunde, – diese waren bis zum Jahr 2010 gleich den Richtwerten der Lärmschutz-

Richtlinien-StV, wurden aber mit Schreiben des BMVBS vom 25.06.2010 um 3 dB gesenkt – so ist festzustellen, dass diese an den Wohnhäusern „Schneeheide 1“ und „Benzen 54“ gerade eingehalten werden.

Bei den Ferienwohnungen „Schneeheide 31“ können nach Umsetzung der Planungen zukünftig Beurteilungspegel von tags ca. 71 dB(A) und nachts ca. 64 dB(A) vorliegen, was einer Erhöhung der Geräuschimmissionen um bis zu 5 dB(A) bezogen zum Prognosefall 2025 entspricht. Die für Gewerbegebiete heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005 (tags/nachts 65/55 dB(A)) werden überschritten, wie auch die Grenzwerte der 16. BImSchV (tags/nachts 69/59 dB(A)). Auch wird im Nachtzeitraum der Auslösewert der VLärmSchR-97 von 62 dB(A) überschritten. Die Richtwerte der Lärmschutz-Richtlinien-StV (tags/nachts 75/65 dB(A)) werden eingehalten.

Der TÜV Nord weist darauf hin, dass die planungsbedingte Verkehrserhöhung zwar abwägungsrelevant ist, hierfür jedoch keine explizit anzuwendenden Beurteilungsmaßstäbe vorgegeben sind. Die im Gutachten aufgeführten Richt- und Grenzwerte dienen „nur“ der Orientierung und Einschätzung der Erheblichkeit.

Zur Reduzierung der Geräuschimmissionen kommen im Allgemeinen weitergehende Geschwindigkeitsbegrenzungen, aktive Maßnahmen (z. B. Schallschutzwand / Wall / vorgelagerte Nebengebäude) sowie passive Maßnahmen an den Gebäuden selbst in Frage.

Für Geschwindigkeitsreduzierungen ist die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr zuständig. Derartige Regelungen können jedoch nicht im B-Plan getroffen werden. Für aktiven Schallschutz stehen keine Flächen zur Verfügung. Daher kann die Stadt nur den passiven baulichen Schallschutz/ Lärmschutz an baulichen Anlagen regeln. Um den Zeitpunkt für den Bedarf von passivem baulichen Schallschutz zu erfassen (weil nicht absehbar ist, wann die „Erheblichkeit“ der Zunahme der Geräuschimmissionen eintritt) wird folgende (interne) Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Die Betriebsbeschreibung jeder Gewerbeansiedlung ist auf die prognostizierte Verkehrsmenge zu prüfen.
2. Sobald – in Summe – die Hälfte der im Verkehrsgutachten ermittelten maximalen Verkehrsmenge durch alle Gebiete zusammen, und damit eine Pegelerhöhung um ca. 3 dB(A) erreicht ist, könnte ein Anspruch auf passiven Schallschutz (für die bestehende Bebauung) geltend gemacht werden. Der genaue Zeitpunkt kann aber nicht festgelegt werden. Eine „Erheblichkeit“ der Zunahme der Geräuschimmissionen ist im Allgemeinen gegeben, wenn sich diese um 3 dB(A) erhöhen (in Anlehnung an die 16. BImSchV).
3. Die Stadt Walsrode wird die Verkehrszunahme überwachen und zu treffende Maßnahmen entsprechend nach Erfordernis umsetzen.

Auf die „planbedingte“ Verkehrszunahme wird auf der Planzeichnung durch folgenden Hinweis aufmerksam gemacht:

„Das Plangebiet ist vorbelastet durch Verkehrslärm.

Gemäß Schallgutachten des TÜV Nord ist davon auszugehen, dass es eine erhebliche planbedingte Verkehrssteigerung auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen (durch

die Ausweisung der Gewerbe-/ Industrieflächen) geben wird. Dadurch ergibt sich im Plangebiet eine Erhöhung der Geräuschmissionen. Auch ist nicht auszuschließen, dass zukünftig durch die Errichtung der Y-Trasse eine weitere erhebliche Zunahme der Geräuschmissionen eintritt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Plangebiet ganz erheblich überschritten. Dies ist bei Neu- und Umbaumaßnahmen von schutzbedürftigen Räumen/ Gebäuden zu beachten.“

14.3 Straßen- und Schienenverkehr – Geräuschmissionen im Plangebiet

Innerhalb der Plangebiete sind schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Büroräume) durch passiven Schallschutz vor den Verkehrsgeräuschen zu schützen. Die zur Dimensionierung der Außenbauteile heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 wurden vom TÜV Nord in Kapitel 7 des Gutachtens ermittelt. Hierzu wurde der mögliche Neubau einer Schienenstrecke östlich angrenzend zu den Plangebieten parallel zur BAB 27 mit berücksichtigt.

Folgende Festsetzungsvorschläge des TÜV Nord wurden für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen:

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche IV bis VII (siehe Einschrieb Planzeichnung). Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{W,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	55	50

2. Von der v. g. Festsetzung kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.11.2013, Az.: 8000 644 545 / 213 UBS 109.

14.4 Straßenverkehr – Neubau Kreisverkehrsplatz

Die Planungen sehen den Neubau eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich B 209 und den Verbindungsstraßen „Schneeheide“ und „Benzen“ vor. Den unter Pkt. 8 des Gutachtens durchgeführten Berechnungen kann entnommen werden, dass sich bei allen zu betrachtenden Wohn- bzw. Büronutzungen innerhalb und außerhalb des Ausbauabschnitts eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mind. 3 dB(A) ergibt. Somit ist von einer „wesentlichen Änderung“ auszugehen.

Innerhalb des Ausbauabschnittes wird der Grenzwert für die Tageszeit von 69 dB(A) für Gewerbegebiete eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der Grenzwert von 59 dB(A) ausschließlich am Bürogebäude „Benzen 55“ überschritten. Für diese Nutzung ist laut Gutachten aufgrund der nicht vorhandenen Schlafnutzung auch für den Nachtzeitraum der Immissionsgrenzwert für die Tageszeit heranzuziehen. Folgt man diesem Ansatz, ergeben sich für keine der umliegenden Wohn- und Bürogebäude Lärmvorsorgemaßnahmen auf Basis des aktuellen Planungsstandes zum Kreisverkehrsplatz (Ausbaustufe 1).

Bei der vorangegangenen Betrachtung wurde das Wohnhaus „Benzen 54“ als außerhalb des Ausbauabschnitts gelegen beurteilt. Die Einbeziehung in den Ausbauabschnitt ist derzeit nicht geplant. Sollten dennoch die Beurteilungsmaßstäbe für innerhalb des Ausbauabschnitts gelegene Nutzungen angewendet werden, weil bspw. der Ausbauabschnitt Richtung Osten verschoben wird, ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte festzustellen, wodurch ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmvorsorge bestünde.

Der TÜV Nord weist darauf hin, dass unabhängig von der vorgenannten Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung Lärmvorsorge aufgrund der erheblichen Verkehrssteigerung erwogen werden kann, auch wenn keine Überschreitung von Grenzwerten vorliegt.

Da derzeit nicht absehbar ist, wann die „Erheblichkeit“ der Zunahme der Geräuschemissionen eintritt, wird auf die (interne) Vorgehensweise aus Kapitel 0 verwiesen.

14.5 Betriebszufahrt Viehvermarktung

Durch den geplanten Neubau des Kreisverkehrsplatzes wird es notwendig, die derzeitige Betriebszufahrt zur Viehvermarktung („Benzen 55“) nach Süden zu verlegen. Dadurch verringert sich der Abstand zum Wohnhaus „Benzen 54“ von derzeit ca. 55 m auf zukünftig etwa 19 m.

Die Viehvermarktung ist darauf angewiesen, dass auch im Nachtzeitraum Lkw-Bewegungen stattfinden können.

Der TÜV Nord hat im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens die zukünftig zu erwartenden Geräuschemissionen am Wohnhaus „Benzen 54“ durch nächtliche Zu- und Abfahrten von Lkw der Viehvermarktung ermittelt.

Für die Beurteilung der Geräusche durch Nutzungen auf dem Betriebsgrundstück ist die TA Lärm heranzuziehen, maßgeblich ist die volle Nachtstunde mit den meisten Fahrbewegungen. Für die Viehvermarktung ist davon auszugehen, dass in einer Nachtstunde bis zu zwei Lkw das Gelände befahren und wieder verlassen.

Für den Fahrweg kann ein längenbezogener Schalleistungspegel von 63 dB(A)/m in Ansatz gebracht werden. Zur Berücksichtigung kurzzeitiger Geräuschspitzen (Bremsvorgänge) wurde ein maximaler Schalleistungspegel von $LWA,max = 108 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass am Wohnhaus auf Höhe des 1. OG der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von nachts 50 dB(A) eingehalten werden kann, wenn eine 2,5 m hohe Wand zwischen Fahrweg und Wohngrundstück errichtet wird. Für die Wand ist eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m^2 sowie ein luftdichter Aufbau zu fordern.

Auch die kurzzeitigen Geräuschspitzen halten dann den maximal zulässigen Wert von $50 \text{ dB(A)} + 20 \text{ dB(A)} = 70 \text{ dB(A)}$ ein.

Die Ergebnisse des TÜV Nord werden auf der Planzeichnung durch Festsetzung einer Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (6 m Breite und 34 m Länge) – hier: Lärmschutzwand - parallel zur nördlichen Flurstücksgrenze des Grundstückes „Benzen umgesetzt. Die Stadt Walsrode trägt die Kosten für deren Herstellung. In einer textlichen Festsetzung werden folgende Regelungen zur Lärmschutzwand getroffen:

14.6 Bedingt befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2, Nr. 2 BauGB)

„Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung auf dem Flurstück 12/7 gegenüber der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung ist auf dem Flurstück 12/5 vor Verlegung der Betriebszufahrt an die südliche Grundstücksgrenze eine parallel hierzu verlaufende Lärmschutzwand mit einer Länge von 40 m und einer Höhe von 2,50 m zwischen Fahrweg und Wohngrundstück, innerhalb der angegebenen Umgrenzung, herzustellen. Für die Wand ist eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m^2 sowie ein luftdichter Aufbau erforderlich. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (auflösende Bedingung) ist die Lärmschutzwand bei Aufgabe der Bestandsnutzung (Wohnen) auf dem Grundstück "Benzen 54" (Flurstück 12/7) von der Stadt Walsrode wieder zu entfernen.“

Mit dieser bedingt befristeten Festsetzung wird klargestellt, dass die Lärmschutzwand ausschließlich zum Schutz der derzeit noch auf dem Grundstück befindlichen Wohnnutzung dient und nach deren Aufgabe nicht mehr benötigt wird und somit abzubauen ist.

Die festgesetzte Flächengröße (6 m x 43 m) beinhaltet einen gewissen Spielraum für die genaue Positionierung der Lärmschutzwand.

14.7 Beurteilung/ Bewertung der Lärmeinwirkungen auf das Wohnhaus „Benzen 54“

Das Wohnhaus „Benzen 54“ liegt östlich der Gemeindestraße nach Benzen bzw. südlich des vorhandenen Gewerbebetriebes an der B 209 (Viehvermarktung). Im Rahmen der 36. F-Planänderung und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 wurde das Wohnhaus als „Gewerbegebiet“ mit überplant. Im Lärmgutachten wird das Wohnhaus „Benzen 54“ in die Untersuchungen mit einbezogen.

Laut Gutachten des TÜV Nord, S. 27, wurde in Kapitel 8 „Straßenverkehr – Neubau Kreisverkehrsplatz“ die 1. Ausbaustufe gem. Verkehrsuntersuchung des Büros Zacharias untersucht. Die 1. Ausbaustufe umfasst die Anlage des Kreisverkehrsplatzes am Knoten 4, d. h. im Kreuzungsbereich der B 209 mit den Gemeindestraßen nach Benzen und Schneeheide.

Auf Seite 32 des Lärmgutachtens wird vom TÜV darauf hingewiesen, dass das Wohnhaus „Benzen 54“ als außerhalb des Ausbauabschnittes des gelegen beurteilt wird. (Wenn die Beurteilungsmaßstäbe für innerhalb des Ausbauabschnittes gelegene Nutzungen angewendet werden, ist eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte festzustellen und die Eigentümer hätten einen grundsätzlichen Anspruch auf Lärmvorsorge.)

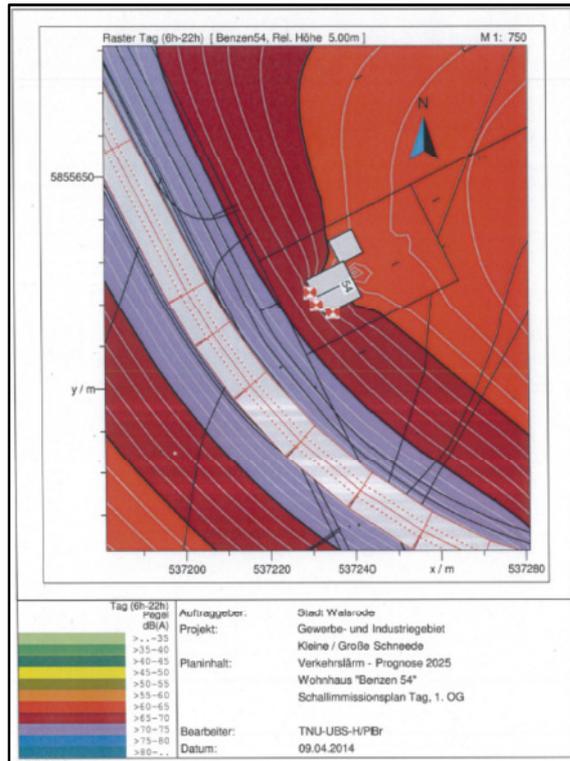
Im Rahmen der Abwägung hat die Stadt Walsrode den TÜV-Nord beauftragt, eine schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen auf dem Grundstück „Benzen 54“ in Walsrode infolge von Straßenverkehr (09.04.2014) zu erstellen, die als Anlage beigefügt ist.

Aufgabenstellung hierbei war, die konkreten Anspruchsvoraussetzungen auf Lärmvorsorge für das Wohnhaus Benzen 54 darzustellen und aktive Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Demnach befindet sich das Wohnhaus Benzen 54 nicht im Ausbauabschnitt des geplanten Kreisverkehrsplatzes an der B 209. Jedoch stellt die deutliche Fahrbahnverlegung der Straße nach Benzen gem. „VLärmschR 90“ einen erheblichen baulichen Eingriff im Sinne der 16. BImSchV dar, weshalb diese auch anzuwenden ist.

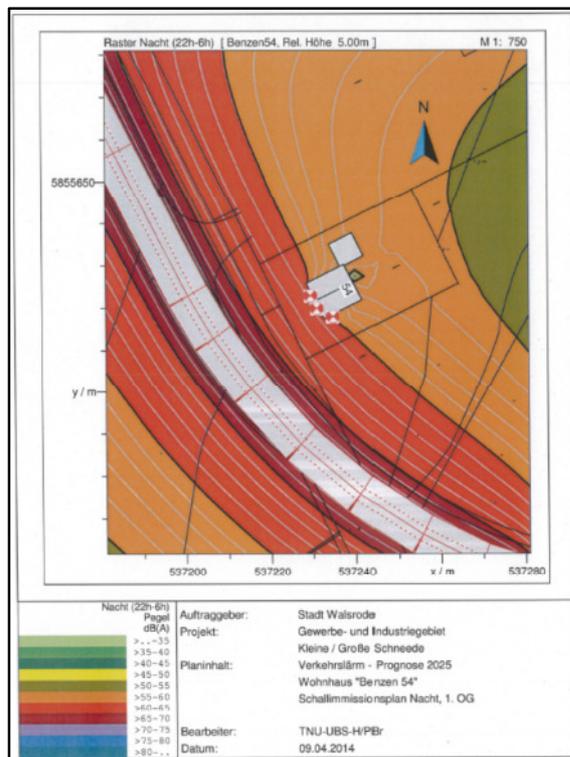
Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für das Wohnhaus Benzen 54 dem Grunde nach Anspruch auf Lärmschutz besteht.

Abbildung 13: Verkehrslärm Prognose 2015, Tag



Quelle: TÜV Nord Umweltschutz (unmaßstäblich)

Abbildung 14: Verkehrslärm Prognose 2025, Nacht



Quelle: TÜV Nord Umweltschutz (unmaßstäblich)

Um diesen Anspruch planerisch abzuwägen, wurden folgende Lösungsansätze geprüft:

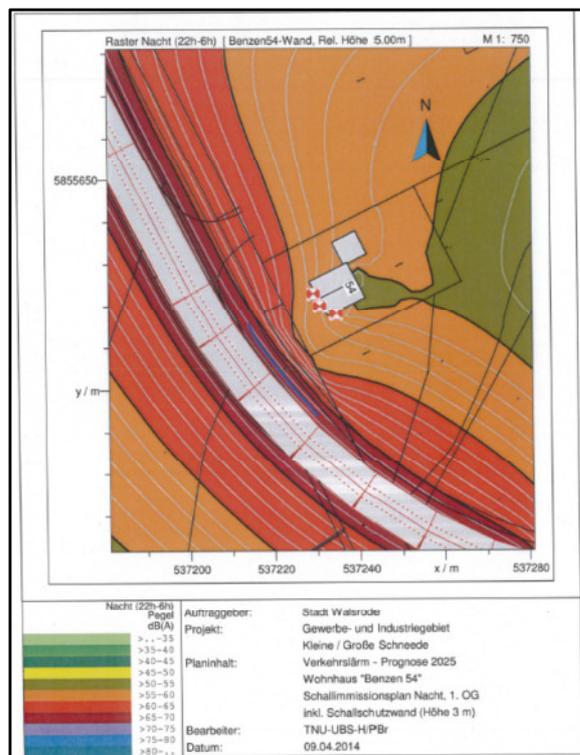
1. Möglichkeit: Erhöhung des Abstandes zur Planstraße

Die Gemeindestraße wird auf Höhe des Wohnhauses nach derzeitigem Planungsstand durch den Bau des Kreisverkehrsplatzes (KVP) und der nach Süden gerichteten Planstraße um rd. 9 m Richtung Westen verschoben (jetziger Abstand Vorderkante Wohnhaus zur Straßenkante Gemeindestraße: 10,50 m – zukünftiger Abstand rd. 19-20 m). Die Konzeption/ Geometrie des Kreisverkehrsplatzes wurde auf der Grundlage der technischen Bemessungsregeln der Richtlinie für die Anlage von Landesstraßen (RAL 2012) in Kombination mit der Einpassung in die Örtlichkeit vorgenommen. Eine weitere Verschiebung des Kreisverkehrsplatzes Richtung Westen ist jedoch nicht möglich, weil dann durch den geplanten Bypass nordöstlich des KVP ein noch größerer Eingriff auf das Gelände des THW zu erwarten wäre (ggf. kein Anschluss mehr möglich). Damit sind einer Lärmreduktion am Wohnhaus durch größere Abstände zur Lärmquelle an dieser Stelle Grenzen gesetzt.

2. Möglichkeit: Aktiver Schallschutz

Durch die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand unmittelbar beginnend von der Zufahrt des Wohnhauses ergibt sich nachts (nach Prüfung durch den Gutachter) ein Beurteilungspegel von 59 dB(A) und damit eine Einhaltung des geforderten Grenzwertes. Da die Geräuschminderung mit lediglich 2 dB(A) sehr gering ausfällt, wird diese Variante vom Gutachter nicht empfohlen.

Abbildung 15: Verkehrslärm Prognose 2025 mit Schallschutzwand, Nacht



Quelle: TÜV Nord Umweltschutz (unmaßstäblich)

3. Möglichkeit: Passiver Schallschutz

Steht der aktive Schallschutz außer Verhältnis zum Schutzzweck bzw. stehen wichtige Belange (z.B. Ortsbild, Erschließung) entgegen, entsteht ein Anspruch auf Schallschutz am Gebäude.

Im vorliegenden Fall wird durch eine Lärmschutzwand von 3 m Höhe lediglich eine Minderung der Geräuschimmissionen um ca. 2 dB(A) erreicht. Der Gutachter empfiehlt, dass in Absprache mit dem Eigentümer der passive Schallschutz im Dachgeschoss an West- und Südfassade nach der 24. BImSchV geprüft und ggf. verbessert wird. Hierdurch lassen sich ggf. deutlich höhere Minderungen erzielen. § 42 BImSchG gibt die Rahmenbedingungen für die Entschädigung zur Durchführung der passiven Schallschutzmaßnahmen.

Konsequenzen für die Bauleitplanung:

Grundsätzlich gilt, dass bei der Planung von öffentlichen Straßen durch einen Bebauungsplan von einer abschließenden Konfliktbewältigung abgesehen werden kann, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Eine generelle Pflicht zur Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Plan lässt sich weder aus baurechtsexternen Rechtsvorschriften, noch aus dem bauplanerischen Abwägungsgebot herleiten (BVerwG, Beschluss v. 17.05.1995, 4 NB 30/94). Lärmbetroffene können den Schutz, den Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gewährleisten würden, ebenso über die Regelung in den v. g. §§ 41 f. BImSchG erlangen (BVerwG, Beschl. v. 28.01.1999, 4 CN 5/98; Beschl. v. 17.05.1995, 4 NB 30/94; Beschl. v. 28.08.1987, 4 N 1/86).

In Bezug auf Vorkehrungen, die dem passiven Schallschutz für vorhandene bauliche Anlagen dienen, können Städte und Gemeinden im Regelfall davon ausgehen, dass von Verkehrslärm betroffene Grundeigentümer etwaige Schutzmöglichkeiten, die sie über die Aufwendungsersatzregelung des § 42 BImSchG erlangen können, im eigenen Interesse selbst durchsetzen werden. (vgl. VGH Mannheim, Urt. v. 28.06.1996, 8 S 113/96). Nur ausnahmsweise, wenn zu erwarten ist, dass es – etwa zum Schutz einer Vielzahl von Mietern und Pächtern oder zum Schutz besonders lärmempfindlicher Nutzungen (z. B. Krankenhäuser oder Kurheime) – von vornherein verfehlt wäre, allein auf das Eigeninteresse als Triebfeder für die gebotenen Ausführungshandlungen zu bauen, hat die Gemeinde dem passiven Schallschutz durch Vorkehrungen im Bebauungsplan Rechnung zu tragen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 17.05.1995, 4 NB 30/94; VGH Mannheim, Beschl. v. 18.06.1999, 8 S 2401/98).

Einer gesonderten Festsetzung im vorliegenden B-Plan bedarf es daher grundsätzlich nicht. Darüber hinaus gilt, dass in einem Bebauungsplan keine Festsetzungen über die Erstattung der Kosten passiver Schallschutzmaßnahmen mit rechtsbegründeter Wirkung aufgenommen werden können.

15 Bodenverhältnisse/ Baugrund

Die GTU Ingenieurgesellschaft hat im Jahr 2001 eine Untersuchung des Baugrundes vorgenommen, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 78, S. 11 ff., eingeflossen sind. Folgende Ergebnisse wurden damals ermittelt:

- Das Plangebiet kann aufgrund des Baugrundaufbaus in 3 Bereiche gegliedert werden
 1. **Bereich III:** Im nordwestlichen Bereich, angrenzend an die B 209, wurden Auffüllungen erbohrt. Die maximal erreichte Bohrtiefe betrug hier 3,20 m, in der die Bohrungen wegen Bohrhindernissen wiederholt umgesetzt werden mussten. Aufgrund der Zusammensetzung des erbohrten Materials sowie Aussagen von Anwohnern ist damit zu rechnen, dass hier Restmaterialien des Autobahnbaus abgelagert wurden.
Betonreste im Untergrund sind daher nicht auszuschließen. Erbohrt wurden kiesige, schwach humose Sande bis 1,30 m unter GOK, kiesiger, stark sandiger Lehm von ca. 0,5 m Mächtigkeit und darunter kiesige und grobsandige Mittelsande mit Steinen und Lehmlagen.
 2. **Bereich II:** Im westlichen Bereich, östlich angrenzend an den Ochsenmoorgraben, wurden unter oberflächennahem Mutterboden Mittelsand und Geschiebelehm sowie im Bereich von 4,0-7,0 m unter GOK gemischtkörnige Sande erbohrt.
 3. **Bereich I:** Im weiteren, überwiegenden Plangebiet wurden oberflächennah Mutterboden und bereichsweise geringmächtiger Mittelsand erbohrt. Ab 0,3-0,5 m unter GOK folgt weitgehend bis zur Endtiefe der Bohrungen (7,0 m unter GOK) sandiger Geschiebelehm und Geschiebemergel mit halbfester bis steifer Konsistenz. Bereichsweise sind in diesen Geschiebeböden sandige Lagen eingeschaltet.
- In den Bereichen I und II wurde zum Zeitpunkt der Erkundung bis zu den erbohrten Teufen kein Grundwasser angetroffen. Im Bereich III stand Grundwasser bis 1,8 m unter GOK, entsprechend 52,8 m NN, an. In niederschlagsreichen Witterungsperioden ist mit einem Anstieg um ca. 0,5 m zu rechnen (Stauwasserbildung im Bereich der GOK).
- Die Versickerung von Oberflächenwasser stellt sich bereits aufgrund der im Plangebiet flächendeckend erbohrten geringdurchlässigen Geschiebeböden als ausgesprochen schwierig dar. Für eine Versickerung geeignete Sande wurden nur im Bereich II angetroffen, steht dort jedoch erst in ca. 4 m unter GOK unter einer Geschiebeabdeckung von > 2 m an. Dieser Bereich kann daher zur Versickerung von Oberflächenwasser nur als bedingt geeignet angesehen werden. Im Bereich III wurden zwar geeignete oberflächennahe Sandschichten erbohrt, wegen der darunter anstehenden Lehmschicht und dem in 1,8 m unter GOK erbohrten Grundwasser ist aber auch hier eine Versickerung von Oberflächenwasser nur sehr eingeschränkt möglich. Generell werden die Möglichkeiten zur Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet als nicht gegeben angesehen.

Im Zuge der vorliegenden Änderung des B-Planes Nr. 78 und weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen durch die Aufstellung der B-Pläne Nr. 102 und 103 wurde die Firma CONTRAST GmbH -Institut für Geotechnik- beauftragt, aktuelle Bodenuntersuchungen durchzuführen. Darüber hinaus wurde die Versickerungsmöglichkeit von Nie-

derschlagswasser und allgemeine Gründungsmöglichkeiten beurteilt. Die wesentlichen Ergebnisse aus dem Jahr 2001 von der Firma GTU (s. o.) wurden für den B-Plan Nr. 78 weitestgehend bestätigt.

Das Gutachten der Firma Contrast führt aus, dass gemäß NIBIS® Kartenserver (2013): Geologische Karte Bremen Niedersachsen (1:25000 und 1:50000). - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Hannover, Gletscherablagerungen der Jüngeren Grundmoräne (tonig-schluffige Geschiebedecksande, mit zum Teil Stein- und Geröllbeimengungen) den oberflächennahen Untergrund bilden. Schluffe (Geschiebelehm/Geschiebemergel) des Jüngeren Drenthe-Stadiums der Saale-Kaltzeit unterlagern diese Formationen.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden innerhalb der Plangebiete 78, 102 und 103 Rammkernbohrungen bis in eine Tiefe von max. 5 m unter Geländeoberkante (GOK) durchgeführt (Ergebnisse siehe Anlagen zum Gutachten). Darüber hinaus erfolgte eine Einmessung der Grundwasserstände mittels Lichtlot.

Die durchgeführten Untersuchungen haben ergeben, dass unterhalb einer Mutterbodenauflage Sande/Schluffsande anstehen, die von Geschiebelehm-/ Geschiebemergelformationen unterbrochen bzw. unterlagert werden.

Der Aufbau der Bodenhorizonte sieht demnach wie folgt aus:

- 1) Mutterboden,
- 2) Fein-und Mittelsande,
- 3) Schluffsande,
- 4) Torf (nur RKB 39 und 40),
- 5) Geschiebelehm / Geschiebemergel.

Gemäß NIBIS® Kartenserver (2013): Hydrogeologische Karte Bremen Niedersachsen (1:20.000) - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover, liegt der GW-Stand im Baufeld bei >35,0 bis +40 m NN. Von der Firma Contrast konnte nur in wenigen Bohrlöchern Wasser gemessen werden. Bei den festgestellten Wasserständen kann – so das Gutachten - von Schichten-/Stauwasser ausgegangen werden, welches sich auf dem bindigen Horizont angesammelt hat. Darüber hinaus sind im Baufeld saisonal bedingte Wasserschwankungen zu erwarten.

Die Versickerungseignung des Untergrundes für anfallendes Oberflächenwasser oder in Dränsystemen gesammeltes Wasser wird vorrangig vom Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f geprägt. Die Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f -Wert) hat ergeben, dass die oberflächig anstehenden schluffigen Sande gering durchlässig sind. Der darunter anstehende Geschiebelehm ist nahezu undurchlässig.

Für Versickerungsanlagen gem. DWA-A 138 kommen Lockergesteine in Betracht, deren Wasserdurchlässigkeitswert (k_f - Wert) im Bereich von $5 \cdot 10^{-3}$ bis $5 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt, während nach RAS-Ew bei Böden mit Wasserdurchlässigkeiten von $k_f \leq 10^{-5}$ m/s die Einrichtung von Versickerungsanlagen in der Regel nicht sinnvoll ist.

Bei der Beurteilung der Funktionsfähigkeit von Versickerungsanlagen sind auch die Wasserverhältnisse im Baugrund entscheidend. Zur Gewährleistung der Reinigungsfähigkeit des Bodens sind Mindestabstände zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und der Grundwasseroberfläche zu berücksichtigen. Diese Abstände sind für unterschiedliche Anlagentypen der DWA-A 138 zu entnehmen.

Das Gutachten kommt für alle 3 Gebiete (B-Plan Nr. 78, 102 und 103) zu dem Ergebnis, dass eine Niederschlagswasserversickerung im Untersuchungsgebiet nur partiell empfohlen werden kann. Die Regenwasserbewirtschaftung kann jedoch, wie bereits vorgesehen, über Regenwasserrückhaltung erfolgen.

Im Übrigen gilt zum Thema Bodenschutz der allgemeine Grundsatz, dass bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung - z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bauschutt etc.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch etc.) - die Untere Bodenschutzbehörde, Landkreis Heidekreis, unverzüglich einzuschalten ist.

16 Belange der Wasserwirtschaft

16.1 Allgemeines Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Walsrode (Verordnung vom 28.01.1983 – Amtsblatt der Bezirksregierung Lüneburg Nr. 3 vom 15.02.1983, S 34 ff.). Die Realisierung von Verkehrs- und Bauflächen ist in der Schutzzone III entsprechend der Schutzgebietsverordnung grundsätzlich möglich, für konkrete Einzelbaumaßnahmen sind jedoch Auflagen zu beachten.

Auf § 4, Nr. 20 der Verordnung wird besonders hingewiesen: Danach sind im Wasserschutzgebiet, Zone III, Erdaufschlüsse, durch die die Deckschichten wesentlich vermindert werden, beschränkt zulässig, vor allem wenn das Grundwasser aufgedeckt oder eine schlecht reinigende Schicht freigelegt wird und keine ausreichende und dauerhafte Sicherung zum Schutz des Grundwassers vorgenommen werden kann.

Darüber hinaus sind weitere Punkte zu beachten:

1. Außer der Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 28.01.1983 sind andere für Wasserschutzgebiete verbindliche rechtliche Regelungen zu beachten.
2. Die Festlegungen des mit dem Umweltbericht vorgelegten Gesamterschließungskonzeptes der Plangebiete Nr. 78, 102 und 103 von der NLG sind einzuhalten. Die konkrete Auslegung und Ausführung der Regenwasser- und Schmutzwasserkanalisation ist vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen (z. B. hinsichtlich Dichtriegel aus bindigem Material im Rohrgraben etc.). Das Durchleiten von Abwasser ist in der Wasserschutzgebietsverordnung beschränkt zulässig und somit rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
3. Die Festlegungen des Beweissicherungskonzeptes „Grundkonzept 2013“ vom Ingenieurbüro GeoDienste GmbH vom 10.07.2013 sind umzusetzen.
4. Für konkrete Bauvorhaben können beim Baugenehmigungsverfahren bzw. beim Erlaubnisverfahren nach der Wasserschutzgebiets-Verordnung noch weitere Untersuchungen zum Baugrund und zur Hydrogeologie erforderlich sein.

5. Eventuell bei Bauarbeiten erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen sind gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
6. Die für alle Bautätigkeiten einschließlich Bodenverbesserungsmaßnahmen verwendeten Materialien dürfen keine wassergefährdenden Schadstoffe abgeben. Die LAGA M 20 (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen) ist einzuhalten. Außerdem müssen im Eluat die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Ableitung von Geringfügigkeitsschwellen für das Grundwasser) unterschritten werden.
7. Für eventuell erforderliche Geländeauffüllungen und Geländemodellierungen dürfen nur unbelastete Böden, die Z0 nach LAGA M 20 entsprechen, verwendet werden. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Einbau vorzulegen. Geländeabgrabungen, durch die die natürlichen Deckschichten des Grundwasserleiters vermindert werden, sind nach der Wasserschutzgebietsverordnung in der Zone II verboten und in der Zone III beschränkt zulässig und müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden. Innerhalb des 70 m Radius um den Trinkwasserbrunnen A sind Geländeabgrabungen zu vermeiden.
8. Die Ausgleichsmaßnahme A 1 „Waldumbau und Aufbau eines gestuften Waldrandes“ im Geltungsbereich von B-Plan Nr. 78, 1. Änderung, und in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Walsrode, ist gemäß der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchuVO) Anlage Nr. 5 b genehmigungspflichtig, da hier zunächst der Fichtenbestand entfernt werden muss. Auch die im Rahmen dieser Ausgleichsmaßnahme geplante Aufweitung des Ochsenmoorgrabens bedarf ggf. – je nach Größenordnung – einer wasserrechtlichen Genehmigung.
9. Außerdem ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen, dass sich der Grundwasserstand bei Reduzierung der Wasserentnahmemenge oder Stilllegung des Wasserwerks ändern kann.

Für die Anlage der privaten RW- und SW-Grundstücksentwässerungseinrichtungen auf den Gewerbeflächen / Industrieflächen sind die Regelungen des Arbeitsblattes ATV-DVWK-A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ zu beachten. Die Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes wird seitens des zuständigen Kanalnetzbetreibers kontrolliert und ist diesem gegenüber sicherzustellen.

Unmittelbar südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich der Vertikalfilterbrunnen A des Wasserwerkes Walsrode, welcher zum Zwecke der öffentlichen Trinkwasserversorgung des Stadtgebiets Walsrode betrieben wird. Von hier verläuft die Rohwasserleitung (Durchmesser 250 mm) in östlicher Richtung weiter zum Wasserwerk Walsrode Grünenthal. In einer geohydrologischen Untersuchung vom 24.07.2002 vom Ingenieurbüro H. Meyer – Ingenieur für Geohydrologie – die hinsichtlich ihrer Untersuchungsergebnisse weiterhin Bestand hat, wird empfohlen, in Anlehnung an die DVGW-Richtlinie W 101 zusätzlich zur Schutzzone III einen Schutzbereich mit einem Radius von 70 m um den Brunnen A festzulegen.⁹

⁹ Der Brunnen ist auf einer Fläche von ca. 300 m² eingezäunt. Ein ungehindertes Betreten und Befahren ist daher nicht möglich. Die Stadtwerke Böhmetal haben seinerzeit die Abgrenzung eines Schutzbereiches um den Brunnen A gefordert, weil dieser aufgrund der an diesem Standort besonders günstigen hydrogeologischen Verhältnisse der leistungsstärkste Brunnen des Wasserwerkes Walsro-

Im Schutzbereich des Brunnens A sind keine baulichen Nutzungen und Anlagen oder betrieblichen Nutzungen zulässig. Hiervon ausgenommen ist der Ausbau der Gemeindestraße nach Benzen gem. festgesetzter öffentlicher Straßenverkehrsfläche. Auf die v. g. Nutzungseinschränkungen wird auf der Planzeichnung unter „Hinweise – Wasserschutzgebiet“ hingewiesen. Eine Bebauung dieses Schutzbereiches ist darüber hinaus durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgeschlossen.

Der Geohydrologe kam in seiner Untersuchung zu der Schlussfolgerung, dass der Förderbetrieb am Brunnen A und das geplante Gewerbegebiet miteinander vereinbar sind, wenn die entsprechenden Auflagen der Schutzgebietsverordnung unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Schutzbereiches beachtet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird beabsichtigt, die Standortvorteile an der Autobahnanschlussstelle Walsrode-West für eine Gewerbeansiedlung zu nutzen und in diesem Zusammenhang unter Berücksichtigung der Wassergewinnung eine Gefährdung auszuschließen.

Diesbezüglich wurden durch das Büro GeoDienste entsprechende hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt (vgl. nachfolgendes Kapitel), welche mögliche Auswirkungen einer Gewerbeerschließung innerhalb des Plangebietes nicht nur auf den unmittelbar angrenzenden GW-Entnahmebrunnen A, sondern auch die weiter nordöstlich, jenseits der BAB A27 gelegenen Entnahmebrunnen und somit auf die gesamte Wassergewinnung innerhalb des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Walsrode zum Inhalt haben.

Darüber hinaus wird im Rahmen dieser v. g. hydrogeologischen Untersuchung, nicht nur dieses Plangebiet, sondern auch die angrenzenden BP-Gebiete 102 und 103 sowie bereits eine weitere südöstlich an BP 102 angrenzende Optionsfläche (Erweiterung Teil 3) berücksichtigt. Alle dieser zuvor genannten Plangebiete sowie die v. g. Optionsfläche befinden sich vollumfänglich innerhalb der rechtmäßig ausgewiesenen Schutzzone III des WSG Walsrode.

Eine evtl. Verlegung des Wasserschutzgebietes kann ausgeschlossen werden, mögliche Ersatzstandorte für weitere GW-Entnahmebrunnen außerhalb der Plangebiete 78, 102 und 103 existieren nicht.

de/Grünenthal war bzw. ist. Ziel sollte es sein, die bauliche und betriebliche Nutzung (im Rahmen des geplanten Gewerbegebietes „Große Schneede“ - B-Plan Nr. 78) im Schutzbereich einzuschränken. Die Abgrenzung des Schutzbereiches erfolgte in Anlehnung an die Bemessungsgrundlagen einer Zone II (Engere Schutzzone) gemäß dem Regelwerk des DVGW (1995). Das Gutachten empfiehlt im Ergebnis eine radialsymmetrische Ausdehnung des Schutzbereiches um den Brunnen A von 70 m. Die zukünftige Grundwasserförderung aus Brunnen A und das Gewerbegebiet „Große Schneede“ seien miteinander vereinbar, sofern:

- die Auflagen der bestehenden Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes (Schutzzone III) beachtet und nach strengen Gesichtspunkten eingehalten werden
- innerhalb des „Schutzbereiches“ um den Brunnen A die baulichen und betrieblichen Nutzungen des **Gewerbegebietes** eingeschränkt werden
- zusätzliche Grundwassermessstellen zur hydrologischen Beweissicherung eingerichtet werden.

Über die v. g. Punkte hinaus wurden weitere Empfehlungen zum Trinkwasserschutz gegeben:

- regelmäßige Wasserstandsbeobachtungen
- regelmäßige Probenentnahmen und Wasseranalysen (siehe Gutachten, S. 6).

Grundsätzlich gilt, dass durch die geplante Gewerbeerschließung innerhalb des bzw. der Plangebiete(s) und der damit einhergehenden Nutzungsänderung negative Auswirkungen auf die bestehende Trinkwasserversorgung zwingend auszuschließen sind. Hierbei sind aus Sicht einer ungestörten Trinkwasserversorgung die jeweilige Lage der brunnenentnahmespezifischen Einzugsgebiete sowie die Ausprägung der grundwasserüberdeckenden Schichten von maßgeblicher Bedeutung.

Auch ggf. mögliche Auswirkungen einer umfangreichen Rodung vorhandener Waldflächen auf die Wasserqualität des Grundwassers wurden untersucht.

Ferner ist mit Hilfe geeigneter Berechnungs- bzw. Strömungsmodelle die Grundwasserneubildungsrate in Abhängigkeit der aus einer geplanten Gewerbeerschließung resultierenden Oberflächenversiegelung bewertet worden.

Grundsätzlich wird zur weiteren hydrogeologischen Beweissicherung die Errichtung von geeigneten Grundwassermessstellen im Gewerbegebiet empfohlen (vgl. Kap. 16.3).

Auf der Planzeichnung sind allgemeine Hinweise zum Wasserschutzgebiet und zu treffende Vorsorgemaßnahmen mit aufgeführt.

16.2 Geohydrologische Erstuntersuchung

Das Büro GeoDienste aus Garbsen hat im Februar 2013 eine hydrogeologisch Erstbewertung der geplanten Gewerbe-/Industriegebiete im Bereich Große/Kleine Schneede vorgenommen, die dieser Begründung im Anhang beigelegt ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse zusammengefasst wiedergegeben.

Für die Erstbewertung stand die Frage im Vordergrund, ob oder in welchem Umfang die beabsichtigte Nutzungsänderung mit den Belangen der ortsansässigen Grundwasserressourcenbewirtschaftung zu Trinkwasserversorgungszwecken der Stadtwerke Böhmetal (SWBT) vereinbar sind. Das Gutachten hat die hydrogeologische Gebietskulisse im Wirkungsbereich betroffener Flächen näher bewertet und damit eine Grundlage zur Einschätzung der Vereinbarkeit eines Gewerbe-/Industriegebietes und der bestehenden Wasserversorgung im Grundsatz geschaffen.

Als Untersuchungsziele wurden im Einzelnen formuliert:

- Erkundung der hydrogeologischen Gebietskulisse vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungsänderung mit Bewertung der Geschütztheit der genutzten Grundwasserressource
- Auswirkungen auf die Lage der Einzugsgebiete im Zuge von Flächenversiegelungen
- Qualitative (untersuchungsfreie) Aussage zur Größenordnung möglicher Stickstoffmobilisierung durch Forstflächenumbruch.

Folgende Ergebnisse wurden aufgrund von Recherchen und selektiven Auswertungen hydrogeologischer Gebietsinformationen sowie auf begrenzte eigene Felderhebungen erzielt:

- Im Untersuchungsgebiet liegen verbreitet bindige Deckschichten vor. Das betroffene Gebiet ist nach der Übersichtskarte „Hydrogeologische Übersichtskarte von Niedersachsen 1:200.000 – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung“ in die

Klasse „hoch“ eingestuft, was einem hohen Schutzpotenzial entspricht. Für das Gebiet des Wasserschutzgebietes bildet dabei eine kleine Gebietsfläche im nord-östlichen Schutzgebiet eine Ausnahme. Dort wird nach Kartengrundlage das Schutzpotenzial „gering“ ausgewiesen. Nach Auswertung vorliegender Bohrinformationen kommt das Gutachten jedoch zu differenzierteren Ergebnissen. Danach ist für weite Teile des Untersuchungsgebietes zwar eine bindige Deckschicht ausgebildet. Im Bereich der in die Geestfläche eingeschnittenen Niederung entlang des Ochsenmoorgrabens sind entsprechende Deckschichten jedoch nicht vorhanden. In den Bachabschnitten des Ochsenmoorgrabens ohne Deckschichtunterlager muss laut Gutachten von einer unmittelbaren hydraulischen Interaktion zum genutzten Grundwasserleiter ausgegangen werden, d. h. ab einer Restmächtigkeit von weniger als 0,5 m in Verbindung mit den geringen Flurabständen wurde ein geringes Schutzpotenzial im Ochsenmoorgrabenbereich festgestellt.

- Die Interpretation der Deckschichtenverbreitung zeigt zwar für den Bereich der Erweiterungsflächen eine Mindestmächtigkeit von etwa 2 m, doch sind die Expositionen des Geländes großflächig der Talung des Ochsenmoorgrabens ausgerichtet. Damit ist die Möglichkeit einer Kontamination der Brunnenrohässer über den Pfad Ochsenmoorgraben-Niederung und Infiltration im Bereich der Brunnen B1 und H durchaus gegeben.
- Die Grundwasserüberdeckung im Bereich des Brunnen A erschwert eine unmittelbare Beeinflussung über den vertikalen Transport durch die Deckschicht, das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird hier prinzipiell als hoch eingeschätzt. Je nach Art und Persistenz eingetragener Stoffgruppen kann aber ein Einfluss auf die Beschaffenheit des Grundwassers an Brunnen A nicht ausgeschlossen werden.
- Bei der Analyse der Einflussnahme von Flächenversiegelungen auf die Lage der Einzugsgebiete der Förderbrunnen kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:
Nach Bilanzierung des abgegrenzten unterirdischen Grundwassereinzugsgebietes von rund 4,47 km² ergibt sich eine mittlere jährliche Neubildung von rund 955.000 m³/a. Nach rechnerischem Ansatz einer Versiegelung aller Erweiterungsflächen (abzüglich der Waldflächen) ergibt sich eine Reduzierung um 259.000 m³/a, somit um etwa 27%. Bei Herausnahme der „Erweiterung Teil 3“ reduziert sich die mittlere jährliche Neubildung um etwa 11%. Als Reaktion genannter Neubildungsreduzierung wird sich das Einzugsgebiet signifikant verlagern, dabei breiter und/oder länger werden. Eine Prognose zur Lageveränderung kann jedoch nur durch einen Modellansatz simuliert werden. Mit Blick auf bekannte Altablagerungen im Untersuchungsgebiet könnte es dabei zum einzugsgebietsseitigen Anschluss der Altablagerung „Benzen: Lehmkuhle“ (Abfallarten: Bauschutt, Hausmüll, Sperrmüll) kommen, da diese sich aktuell nur wenig außerhalb des Einzugsgebietes befindet. Das Gutachten empfiehlt daher eine Umfeldanalyse. Anderweitige Neuanschlüsse aufgeführter Altablagerungen dürften eher unwahrscheinlich sein. Im Zuge der Flächenversiegelung kann es für Brunnen G zu einer Verlagerung des Einzugsgebietes nach Osten in Richtung Böhme-Niederung kommen. Inwieweit hier Änderungen der Grundwasserbeschaffenheit auftreten können, kann nicht quantifiziert werden.
- Eine mögliche Stickstoffmobilisierung und Auswirkung auf die Grundwasserbeschaffenheit durch den geplanten Waldumbruch kann durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden.

Fazit:

Insgesamt kommt die hydrologische Erstbewertung zu dem Ergebnis, dass eine nachteilige Auswirkung auf die genutzte Grundwasserressource infolge einer Gewerbegebiets-/ Industriegebietserweiterung nicht generell ausgeschlossen werden kann. Die von der Nutzungsänderung betroffenen Gebiete befinden sich innerhalb der Einzugsgebiete der Versorgungsbrunnen der Stadtwerke Böhmetal GmbH.

Die Ansiedlung von Gewerbe und/ oder Industrie ist aus gutachterlicher Sicht nach derzeitiger Einschätzung nur denkbar, wenn über Auflagen bei der konkreten Ausgestaltung der Erschließung ein Höchstmaß an Wasserschutzmaßnahmen eingehalten wird. Dadurch ergibt sich ein gesteigertes Anforderungsprofil. Im Zweifelsfall ist der Trinkwasserversorgung in Abwägung anderweitiger Nutzungsansprüche stets der Vorzug einzuräumen.

Im Gutachten werden abschließend nachfolgende Maßnahmen empfohlen, um den gesteigerten Anforderungen gerecht zu werden und eine Minimierung des Gefährdungspotenzials auf die Grundwassergewinnung zu erreichen (Gutachten, Kapitel 7, S. 20 ff.):

- Es sind die gültigen Verordnungen des Wasserschutzgebietes und der landesweit gültigen Schutzbestimmung für Wasserschutzgebiete Rechnung zu tragen. Ebenso sollte die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten berücksichtigt werden.
- Die Oberflächenherstellung sollte umsichtig und mit Materialien erfolgen, von denen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserbeschaffenheit zu erwarten sind. Bereits im Zuge der Baumaßnahmen sind spezielle und im Detail noch zu spezifizierende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Eine in der Tiefe erfolgende signifikante Reduzierung der Deckschichtenmächtigkeit ist grundsätzlich zu vermeiden.
- Die Art des anzusiedelnden Gewerbes ist hinsichtlich seiner theoretischen Gefährdungsexposition (u. a. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Art der Stoffe) zu bewerten und in Zusammenschau mit den geplanten Schutzmaßnahmen einzeln und aus Wasserschutzgründen abzuwägen.
- Bei den Erschließungstätigkeiten ist der Baugrund jeweils sensibel zu erkunden. Dabei sind spezielle Anforderungen zu formulieren und die Ergebnisse hydrogeologisch zu bewerten.
- Es bestehen gesteigerte Ansprüche an das Entwässerungskonzept. Jegliche Art von Einleitungen in den Ochsenmoorgraben ist gesichert zu unterbinden. Dies gilt insbesondere auch für die Ableitung von Niederschlagswasser. Deren Versickerung auch auf einzelnen Teilflächen sollte ebenfalls unterbunden werden. Die Ableitung des Niederschlagswassers muss über die Kanalisation erfolgen. Eine Versickerung ist nur außerhalb des Einzugsgebietes der Versorgungsbrunnen zulässig. Aus Sicht des Gutachtens ist zwingend ein zentrales Entwässerungskonzept für das bestehende Gewerbegebiet mit der geplanten Erweiterungsfläche aufzustellen, da im Gegensatz zu dezentralen (Einzel-)Lösungen nur so ein ausreichender und prüfbarer (Grund-) Wasserschutz gewährleistet werden kann.
- Im Vorfeld der Erschließung sollte ein Beweissicherungskonzept aufgestellt werden, dass u. a. im Sinne von Vorfeldmessungen etwaige Negativeentwicklungen er-

kennbar macht. Das Konzept sollte zwischen der Stadt Walsrode, der Wasserversorgung und dem Heidekreis abgestimmt und vor Maßnahmenbeginn wirksam werden. Dabei ist die Verlagerung der Brunneneinzugsgebiete bzw. die sich zukünftig ergebenden Brunneneinzugsgebiete bei Vollausschöpfung der wasserrechtlich genehmigten Entnahmemenge zu berücksichtigen.

- Eine Umfelderkundung im Altablagerungsbereich „Benzen: Lehmkuhle“ sollte durchgeführt werden und vor dem Hintergrund einer zukünftigen Lage innerhalb des Einzugsgebietes bewertet werden. Ggf. ist dieser Bereich in das laufende Beweissicherungskonzept einzubinden.
- Aus Präventivgründen ist um den Brunnen A ein Korridor zu bestimmen, der von Bebauung/ Ansiedlung von Gewerbe freigehalten werden sollte. Dieser Korridor sollte einen Mindestradius nach DVGW oder konkreten hydraulischen Berechnungen gewährleisten.
- Alle bodenbewegenden Arbeiten sind sensibel durchzuführen, auf ein Minimum zu reduzieren und möglichst durch einen mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten Geologen (Hydrogeologen) zu begleiten. Sollten dabei die Einbindetiefen bis in die bindigen Deckschichten erfolgen, sind geeignete Maßnahmen (z. B. Querverdämmungen) einzubringen, die einen lateralen Ausbreitungspfad (damit Verschleppungen) effektiv unterbinden.

Unter Berücksichtigung der v. g. Maßnahmen kann das Risiko einer Gefährdung der Trinkwasserversorgung zwar minimiert werden, ein Restrisiko bleibt laut Gutachten aber erhalten.

Die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen werden im Gesamterschließungskonzept (siehe Anhang) in vollem Umfang berücksichtigt. Darüber hinaus wurde vom Büro GeoDienste ein Beweissicherungskonzept (Grundkonzept) erarbeitet, welches speziell die Sicherung der Trinkwasserversorgung beinhaltet (vgl. nachfolgendes Kapitel). Beide Konzepte, bzw. deren Inhalte wurden mit den beteiligten Behörden abgestimmt.

16.3 Beweissicherungskonzept (Grundkonzept)

Vom Büro GeoDienste aus Garbsen wurde im Juli 2013 ein Grundkonzept zur hydrogeologischen Beweissicherung zum Schutz des Trinkwassers erarbeitet. Um etwaige Veränderungen im Trinkwasser möglichen ursächlichen Wirkbezügen zuordnen zu können, soll die Beweissicherung bereits vor Realisierung der geplanten Maßnahmen erfolgen. Die wesentlichsten Aussagen des Grundkonzept zur hydrogeologischen Beweissicherung werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Die Ergebnisse wurden mit den SWBT, dem LK Heidekreis sowie dem GLD inhaltlich abgestimmt. Details können dem Gutachten im Anhang zu dieser Begründung entnommen werden.

Die von der vorliegenden B-Planänderung (und Aufstellung weiterer B-Pläne) betroffenen Flächen befinden sich vollumfänglich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Walsrode WW Grüenthal“, das zugunsten der ortsansässigen Grundwasserförderung der Stadtwerke Böhmetal GmbH (SWBT) zur Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung amtlich festgesetzt wurde.

Am 10.04.2013 fand zum Vorgang ein sogenannter „Scoping-Termin“ statt, in dem seitens der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Heidekreis (LK Heidekreis) und des gewässerkundlichen Landesdienstes (GLD: LBEG und NLWKN) die Forderung eines dezidierten Vorschlags zur Beweissicherung bestand. Auf die Not-

wendigkeit einer Beweissicherung wird auch in der geohydrologischen Erstbewertung (s. o.) hingewiesen.

Das vorgelegte Grundkonzept soll im Zuge einer Fortschreibung schrittweise den Erkenntnissen aus dem im Aufbau befindlichen Grundwasserströmungsmodell (siehe hierzu auch Kap. 16.5) sowie den tatsächlichen gewerblichen Entwicklungen und Befundlagen angepasst werden.

Die Überwachungsschwerpunkte liegen dabei in der turnusmäßigen Erfassung von grundwasserhydraulischen Bewegungsdaten, hydrochemischen Parametern und einer regelmäßigen Auswertung ermittelter Beweissicherungsdaten, die im Sinne der Fragestellung sensibel zu bewerten sind.

Im Kern setzt sich das Beweissicherungskonzept aus folgenden den Überwachungsinhalten zusammen:

- A) Grundwasserbewegung und
- B) Grund-/ Wasserbeschaffenheit sowie
- C) Auswertung und Bewertung.

Die Überwachungsschwerpunkte A) und B) stellen dabei unterschiedliche Anforderungen an die Eignung der Messstellen-Infrastruktur und an die notwendigen Messumfänge/ Messzyklen. Für das Grundkonzept des Beweissicherungskonzeptes werden ergänzende Grundwassermessstellen sowie eine Anpassung und Spezifizierung des bestehenden Messnetzes empfohlen:

In Ergänzung der bestehenden Grundwassermessstellen sollen 10 weitere Grundwassermessstellen, die in die monatlichen Messrunden der Bestandsmessstellen integriert werden, eingerichtet werden. Zudem werden am Ochsenmoorgraben an geeigneten Standorten zwei automatisierte Schreibpegel installiert, an denen kontinuierlich Wasserstände und Abflüsse erfasst werden.

Die 2 Schreibpegel und 10 Grundwassermessstellen (in Gütemessstellenqualität) werden zeitnah installiert. Dabei wird eine hydrogeologische Bauüberwachung durchgeführt. Nach Erstellung werden die Stammdaten dieser Einrichtungen ordnungsgemäß dem LK Heidekreis übermittelt und in die routinemäßige Überwachung einbezogen.

Zur Überwachung der Grundwassergüte stehen prinzipiell 13 Grundwassermessstellen zur Verfügung, an denen Messprogramme zur Erfassung der Grundwasserbeschaffenheit durchgeführt werden. Die Auswahl von einzelnen Gütemessstellen basiert auf deren Lage im derzeit bekannten Grundwasserströmungsbild bzw. der Brunneinzugsgebiete. Ziel dieser Auswahl ist eine frühzeitige Erkennung nachteiliger Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit. Demnach sollen an 5 neu zu errichtenden Grundwassermessstellen und an 3 Bestandsmessstellen Güteüberwachung im Sinne von Vorfeldmessstellen erfolgen. Dazu soll das Messprogramm auch an den 5 aktiven Förderbrunnen (Rohwassermessstellen: FBR A, B1, F.I, G, H) erfolgen. Die Messungen werden durch die SWBT veranlasst und können anteilig zur ansonsten erforderlichen Beweissicherung der Trinkwassergewinnung herangezogen werden. Nach Maßgabe der Befundlage (eine Erstbeprobung sollte dabei bereits vor Maßnahmenbeginn erfolgen), kann der Parameterumfang und Messzyklus angepasst werden.

Darüber hinaus hat die Kontrolle der Wasserbeschaffenheit des Ochsenmoorgrabens eine hohe Bedeutung. Der Ochsenmoorgraben passiert die Erweiterungsflächen und im weiteren Abstrom auch die Versorgungsbrunnen. An den geplanten Schreibpegelstandorten soll die Beschaffenheit/ Güte des Oberflächenwassers jährlich überwacht werden. Der aufgeführte Parameterumfang ist gemäß Beweissicherungskonzept mit dem NLWKN vorabgestimmt und kann in Kenntnis sich tatsächlich ansiedelnder Betriebe auf spezifische Stoffe/Stoffgruppen angepasst werden.

Die erfassten Daten werden im jährlichen Zyklus in einem Jahresbericht zur Beweissicherung zusammengestellt und bewertet oder aber in die zukünftige Jahresberichtserstattung zur Beweissicherung der Grundwasserentnahme der SWBT integriert. Ein erster Bericht wird im Anschluss der Erstbeprogungskampagne erstellt, um einen referenzartigen „Null-Zustand“ zukünftiger Entwicklungen zu fixieren.

Die Messdaten werden dabei an ausgewählten Parametern in Form von Ganglinien dokumentiert und bewertet. Darin sollten Ergebnisse aus der Modellaktualisierung zum Strömungsregime, Referenzdaten zum klimatischen Geschehen (Niederschlag, Verdunstung und ungestörter Grundwassergang amtlicher Grundwasser-Referenzmessstellen) als auch die zwischenzeitig zu erwartenden Ergebnisse der Altersdatierung Berücksichtigung finden. Im Beweissicherungsbericht werden Anpassungsnotwendigkeiten des Überwachungskonzeptes dargelegt, sofern diese erkennbar werden.

Die eigenständig erstellten oder in das zukünftige Berichtswesen der SWBT integrierten Jahresberichte werden dem LK Heidekreis vorgelegt.

Der v. g. Beweissicherungsumfang ist als „Grundkonzept“ zu verstehen. Entsprechend der Befundlage des Monitorings, dem wachsenden Kenntnisstand und den Entwicklungen der tatsächlichen Flächenerschließung hat eine fortlaufende Aktualisierung in enger Abstimmung mit den Beteiligten zu erfolgen. Bei der Ansiedlung von Flächennutzern ist das erforderliche Beweissicherungsprogramm dementsprechend anzupassen und schrittweise zu erweitern.

Alle Erschließungsmaßnahmen sind sensibel zu bewerten und den erhöhten Anforderungen des Grundwasserschutzes Rechnung tragen zu tragen, um das Gefährdungspotenzial für die Trinkwasserversorgung zu minimieren.

Die zur Messnetzergänzung aufgeführten Grundwassermessstellen und Schreibpegel wurden mittlerweile bereits hergestellt.

Das Büro GeoDienste weist abschließend darauf hin, dass zur Gebietserschließung erforderlicher Waldumbruch seitens eines bodenkundlichen Fachbüros zu planen und zu begleiten ist. (Dies betrifft vor allem vorhandene Waldflächen im Bereich der angrenzenden B-Pläne Nr. 102 und Nr. 103, Teil B.) Dabei sind geeignete Maßnahmen zur Verhinderung oder Reduzierung von Stickstoffmobilisierung zu ergreifen. Diesbezüglich ggf. vorhandene Ansprüche einer bodenkundlichen Beweissicherung sollten in das vorliegende Grundkonzept und das implementierte Berichtswesen aufgenommen werden.

Eine Beurteilung der möglichen Freisetzung von Stickstoff durch Waldumbruch wurde in einem separaten Gutachten von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Oktober 2013 erarbeitet. Die Ergebnisse werden im nachfolgenden Kapitel dargestellt.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des vorgelegten Grundkonzeptes zur Beweissicherung erfolgte in Abstimmung und inhaltlichem Einvernehmen mit den Projektbeteiligten (LK Heidekreis, dem GLD und der SWBT) und wird dem grundlegenden Umfang nach als angemessen angesehen.

16.4 Stickstoffmobilisierung durch Waldumbruch

Angrenzend an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 liegen (im Bereich der Bebauungspläne Nr. 103 „Kleine Schneede“, Teil B und Nr. 102 „Große Schneede II“) umfangreiche Waldflächen, die zum Teil für die Entwicklung der Gewerbe-/ Industriegebiete benötigt werden (siehe Nutzungskonzept). Die Waldflächen liegen im Wasserschutzgebiet (Zone III) des Wasserwerkes Walsrode Grünenthal.

Der zu rodende Anteil der Waldflächen beträgt ca. 5,4 ha. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 werden ca. 2,1 ha Wald erhalten. Dieser gruppiert sich um den bestehenden Förderbrunnen A der Stadtwerke Walsrode und die bestehende Altablagerung im Plangebiet. Beabsichtigt ist hier eine Waldrandgestaltung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 102.

Generell besteht unter Kahlschlagflächen ein erhöhtes Risiko der Nitratverlagerung aus dem Boden in benachbarte Aquifere. Dies resultiert einerseits aus dem veränderten Bestandsklima (höhere Bodentemperaturen und auf den Boden gelangende Niederschlagsmengen), das einen verstärkten Abbau der organischen Substanz mit der Bildung von Mineralstickstoff (Nmin) zur Folge hat. Zudem reduziert sich mit der oberirdischen Entfernung des Gehölzbestandes die Nährstoffaufnahme der Vegetation aus dem Boden, wodurch das erhöhte Nmin-Angebot in vollem Umfang aufgenommen wird.

Die Auswirkungen von Kahlschlägen auf die Grundwasserqualität können – abhängig von der Größe der Kahlschlagfläche, dem Klima, den Bodeneigenschaften, der Folgenutzung und der hydrogeologischen Situation – erheblich sein.

Um Aussagen zur Gefährdung des Grundwassers durch die geplante Maßnahme treffen zu können, wurde von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen im Oktober 2013 eine Gefährdungsabschätzung zum Thema Stickstoffmobilisierung durch Waldumbruch vorgenommen. Hierzu wurden in den betroffenen Waldbeständen einschließlich der an den Versorgungsbrunnen A angrenzenden Fläche Bodenuntersuchungen durchgeführt und Handlungsempfehlungen für geeignete Maßnahmen zur Überführung der Waldflächen in Bauland vorgeschlagen. Das Gutachten ist dieser Begründung im Anhang beigefügt. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse wiedergegeben.

Folgende Handlungsempfehlungen für geeignete Maßnahmen zur Überführung der Waldflächen in Bauland kommen prinzipiell in Betracht:

Variante I: Keine vorzeitige Rodung; erst unmittelbar vor den Baumaßnahmen (< 1 Jahr) erfolgt der Kahlschlag mit vollständiger Räumung des Pflanzen- und Oberbodens

Variante II: Holzeinschlag und Stammholznutzung erfolgen langfristig (> 1 Jahr) vor der Bautätigkeit. Die Entfernung der Bodenvegetation, des Holzabraumes (Kronen-, und Wurzelholz) und des Bodens erfolgt im Zuge der Erschließung

Variante III: Kahlschlag und Räumung von Pflanzen und Bodenmaterial erfolgen zeitgleich, jedoch langfristig (innerhalb eines Zeitraumes von 1 Jahr¹⁰) vor der Erschließung.

Die Ergebnisse zeigen, dass aufgrund der Bestockung und der Bodenverhältnisse durch einen Kahlschlag im ersten Jahr nach der Maßnahme eine deutlich erhöhte Nitratfreisetzung zu erwarten ist. Das Belastungsrisiko hängt von der Art der Maßnahme gemäß der nachfolgenden Varianten ab (vgl. Gutachten S. 13):

Variante I:

Die vollständige Entfernung des Waldes und des Bodens erst unmittelbar vor der Bebauung würde das Risiko der Nitratfreisetzung auf ein Minimum reduzieren. Die Abbauprozesse im Boden setzen je nach Außentemperatur und Bodenfeuchte verzögert ein. Aufgrund des typischerweise hohen Versauerungsgrades des Auflagehumus ist bei einer Durchführung der Maßnahme in der kalten Jahreszeit oder in einer Trockenperiode keine erhebliche Mehrbelastung des Sickerwassers zu erwarten.

Variante II

(Holzeinschlag länger als 1 Jahr vor Bautätigkeit):

Diese Variante trägt den Ansprüchen des Landschafts-, Boden- und Naturschutzes stärker Rechnung. Das Nitratstragsrisiko ist hier jedoch am größten, da Humus, Wurzelholz und andere Vegetationsbestandteile im und auf dem Boden verbleiben. Aufgrund des zu erwartenden kurzfristig starken Vegetationswuchses wird sich die erhöhte Nitratbelastung des Sickerwassers wahrscheinlich auf einen Zeitraum von 1 bis 2 Jahren beschränken. Trotz des vergleichsweise kleinen Anteils an der Grundwasserneubildung im WSG bleibt ein kleines Risiko für die Trinkwassergewinnung bestehen. Bei der Holzentnahme sollte auf den Erhalt der Bodenbedeckung geachtet werden. Vorteilhaft ist hierfür ein Einschlag in den Wintermonaten. Zur Kontrolle sollten punktuell Nmin-Untersuchungen durchgeführt werden.

Variante III

(Holzeinschlag, Abraum- und Bodenbeseitigung innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr vor der Bautätigkeit):

Die Variante III beinhaltet einen Abtrag des Oberbodens mit dem Auflagehumus gleich nach der Rodung. Hierdurch werden wesentliche N-Quellen (Vegetationsreste, Bodenhumus) frühzeitig entfernt, die zu einer erhöhten Nitratfreisetzung führen können. Der restliche, im Unterboden vorhandene Mineralstickstoff gelangt durch die (zunehmenden) Niederschlagsmengen stark verdünnt in das Grundwasser. Auf dem Offenboden lässt sich zu gestalterischen Zwecken eine später leicht wider zu beseitigende

¹⁰ Diese Formulierung ist nach Rücksprache mit dem Gutachter am 20.01.2014 erfolgt. Im Gutachten war eine missverständliche Formulierung gewählt worden („> 1 Jahr“), wobei die zeitliche Komponente aber nicht das entscheidende Beurteilungskriterium der Variante III darstellt.

Wiesenvegetation ohne großen Aufwand etablieren. Die Nitratausträge werden hierdurch vermutlich noch unter denen von Variante I (weiter existierender Wald) liegen, weil der atmosphärische Stickstoffeintrag gegenüber Wald ebenfalls reduziert wird.

Andere Möglichkeiten, wie z. B. eine tiefere Einbringung des organischen Materials in den Boden werden nicht empfohlen. Zwar werden durch den herabgesetzten Luftzutritt und niedrige Temperaturen im Boden die Abbaubedingungen des Bodenhumus erschwert, aber auch die für die Festlegung mobiler N-Verbindungen verantwortliche Bodenvegetation hat in der entscheidenden Anfangsphase erheblich ungünstige Wachstumsbedingungen.

Ebenso kommt Femelhieb als Maßnahme für den Wasserschutz auf dieser Fläche nicht in Betracht, denn die Freistellung einzelner Bäume bringt auf der zu fast allen Seiten exponierten Waldfläche ein erhebliches Windwurfisiko.

Ergebnis/ Abwägung:

Insgesamt wird unter Abwägung aller Belange und unter besonderer Berücksichtigung des Trinkwasserschutzes die Variante III favorisiert. Da der Wald zu Beginn der Erschließungsmaßnahmen als „Präventionsmaßnahme“ entfernt wird, erübrigt sich eine weitergehende planerische oder textliche Festsetzung.

Unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange (gegeneinander und untereinander) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird der Belang der Ausweisung von Industriegebietsflächen stärker gewichtet, als der Erhalt von 5,4 ha Wald, wobei die Eingriffe in den Wald durch nach Waldrecht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (hier: Ersatzaufforstungen) vollständig kompensiert werden.

Der Kahlschlag von forstlich genutzten Flächen zur Nutzungsänderung (hier: gewerbliche Bauflächen) ist nach der Verordnung über Schutzbestimmungen in Wasserschutzgebieten (SchVO) in der Zone III verboten. Eine Befreiung vom Verbot kann nach Aussagen der Unteren Wasserbehörde des Heidekreises nur erteilt werden, wenn der Schutzgebietszweck nicht gefährdet wird (vgl. § 52 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Durch das v. g. Gutachten wurden die Auswirkungen des Waldumbrechtes untersucht und bewertet. Der Stickstoffeintrag wird dadurch die Favorisierung der Variante III weitestgehend minimiert, so dass grundsätzlich die Möglichkeit der Befreiung vom v. g. Verbot besteht.

Zum Thema Kompensation hat das Forstamt Sellhorn im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung/ Scoping am 23.04.2013 eine Stellungnahme abgegeben. Darin wird in Anlehnung an die Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG und den in Abschnitt 2.1 dargestellten Bewertungsverfahren für die umzuwandelnden Waldflächen im B-Plan Nr. 102 und 103, Teil B, eine Kompensation im Verhältnis 1:1,7 gefordert. Im Umweltbericht werden die nach Waldrecht erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nach Art und Umfang dargestellt. Die Flächen für Ersatzaufforstungen werden entsprechend nachgewiesen. Für an die Plangebiete angrenzenden Waldflächen werden Regelungen zum Waldabstand getroffen. Die Waldrandgestaltung erfolgt rechtzeitig vor der Freistellung der Bestände, um eine Stabilisierung vor allem hinsichtlich der Gefahren durch Windwurf zu erreichen.

16.5 Strömungsmodell und Gefährdungspotenzial Altablagerung „Alte Lehmkuhle“

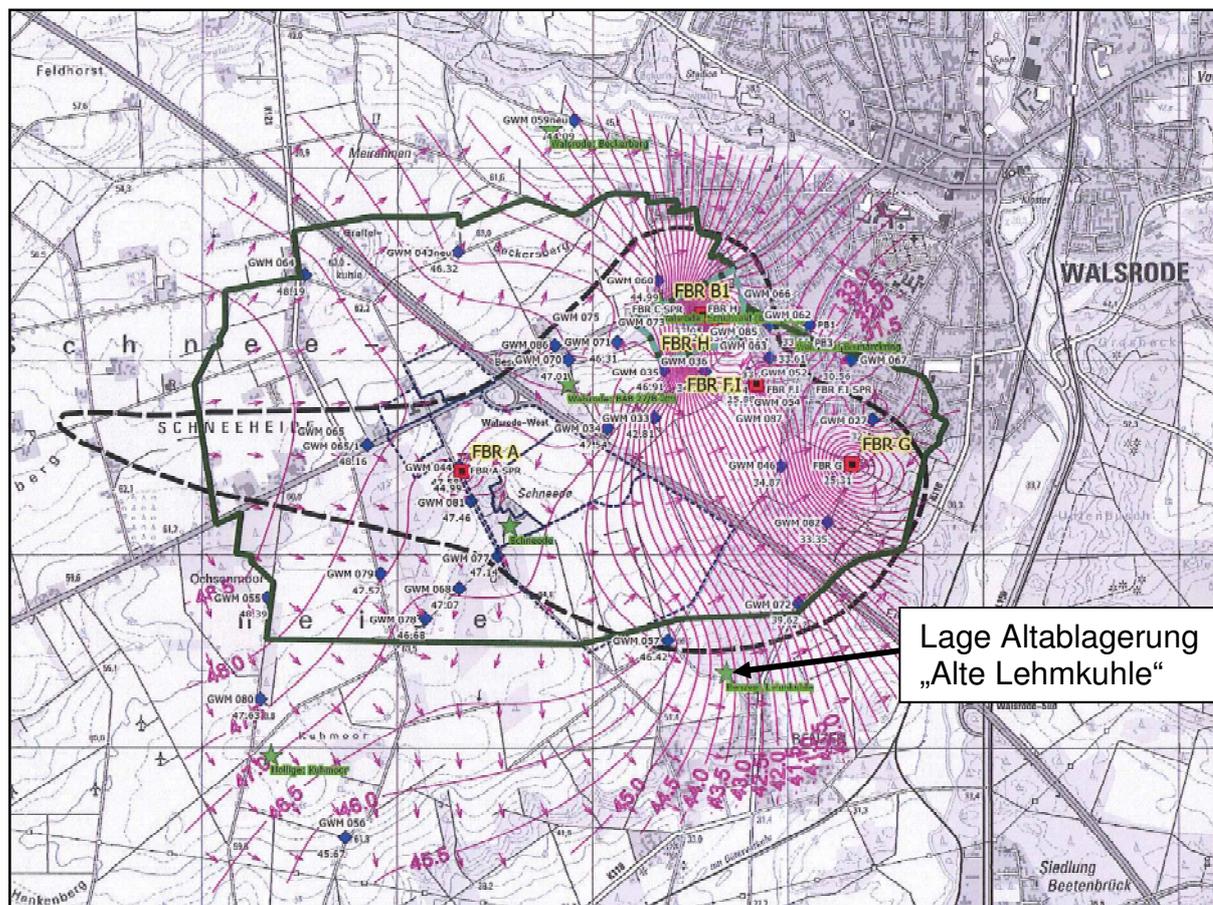
Durch die Flächenversiegelung ist sowohl mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung als auch mit einer Veränderung des unterirdischen Einzugsgebietes der Trinkwasserförderbrunnen zu rechnen. Bei einer Veränderung des Einzugsgebietes muss grundsätzlich auch mit einer Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit gerechnet werden, die sich auf die Wasseraufbereitungsverfahren des Wasserwerks Walsrode auswirken können. Eventuell ergeben sich neue Gefährdungspotentiale, z. B. die Altablagerung Benzen-Lehmkuhle (s. u.).

Die vorgenannten Fragestellungen lassen sich mit einem numerischen Grundwasser-Strömungsmodell simulieren (allgemein anerkannte Prüfmethode für Wasserschutzgebiete). Mit dem v. g. Modell kann die Einzugsgebietslage bei Vollabruf der Wasserrechtsmengen in Kombination anderweitiger (ggf. bedeutsamer) Drittentnahmen prognostiziert und die Lageveränderung des Einzugsgebietes unter Ansatz verringerter Neubildungsumfänge im B-Plangebiet simuliert werden. Die Modellergebnisse liefern dann eine Grundlage zur Bewertung, ob durch die B-Planänderung Negativeinflüsse der Brunnenrohässer potenziell auftreten können. Dabei ist die wasserrechtlich maximal zulässige Entnahmemenge zugrunde zu legen, die nach der zzt. gültigen gehobenen Erlaubnis vom 22.02. 1995 1,4 Mio m³ pro Jahr beträgt. Dieses Wasserrecht läuft am 23.02.2015 aus und muss neu beantragt werden.

Das Grundwasserströmungsmodell wurde im Rahmen des Scoping-Termins am 10.04.2013 von den Stadtwerken Böhmetal für Ende des Jahres (nicht vor Ende des 3. Quartals) zugesagt. Dieses liegt jedoch bisher nicht vor. Daher können derzeit keine Aussagen zur Veränderung des Einzugsgebietes getroffen werden.

Eine eventuelle Lageveränderung des Einzugsgebietes hat zunächst keinen negativen Einfluss auf die Wasserqualität. Sollte es zu Veränderungen des unterirdischen Einzugsgebietes kommen, könnte jedoch eine – bisher außerhalb der Wasserschutzzone III gelegene – Altablagerung (hier: „Alte Lehmkuhle“) im unmittelbaren GW-Zustrombereich der Brunnen liegen und ein mögliches Gefährdungspotenzial darstellen (vgl. nachfolgende Darstellung).

Abbildung 16: Lage der Altablagerung „Alte Lehmkuhle“ zum Trinkwassereinzugsgebiet



Quelle: Firma GeoDienste, Hydrogeologische Erstbewertung, Anlage 3.1

Nach dem Kataster des LBEG (Datenabruf 02-2013) handelt es sich bei der Altablagerung Benzen-Lehmkuhle um eine Grubeneinlagerung mit einer Grubensohlage oberhalb der Grundwasseroberfläche. Eingelagert wurden auf einer Fläche von 500 m² Bauschutt, Hausmüll und Sperrmüll mit einem angegebenen Volumen von 1.750 m³. Die Erstbewertung (1997) ergab 58 Punkte, woraus eine nachrangige Erkundungsnotwendigkeit abgeleitet wurde.

Mit Ausnahme der Altablagerungsstätte „Benzen-Lehmkuhle“, welche derzeit außerhalb der WSZ III gelegen ist, ist kein weiteres Gefährdungspotenzial im Umfeld des Einzugsgebietes der Grundwasserentnahmepunkte bekannt. Es existieren zwar östlich der BAB 27 noch weitere bekannte Altablagerungsstandorte innerhalb des Wasserschutzgebietes, welche durch die geplanten gewerblichen Bauflächen (Gewerbe-/Industriegebiete) jedoch nicht berührt werden.¹¹

¹¹ Die bekannte „**Altablagerung Willers**“ (die im angrenzenden B-Plan Nr. 102 gekennzeichnet ist) wurde bereits im August 2012 von der Firma CONTRAST GmbH untersucht (vgl. Anlage). Auf der betreffenden 318 m² großen Fläche wurde eine teilweise über 4 m mächtige Auffüllung aus Mutterboden, Bauschutt, Hausmüll und Schlacken erteuft. Sollte die Fläche im Zuge der Gesamterschließung berücksichtigt werden, kann - so das Gutachten der Firma CONTRAST – der bei den Erdarbeiten anfallende Aushub nicht wieder eingebaut werden, sondern muss aufgrund der festgestellten, stark erhöhten PAK-

Die Altablagerung Benzen-Lehmkuhle wird auch im Rahmen der geohydrologischen Erstbewertung (S. 22) erwähnt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Altablagerung „Benzen-Lehmkuhle“ sich nur geringfügig außerhalb des derzeitigen, abgrenzbaren Einzugsgebietes der Grundwasserförderung der Stadtwerke Böhmetal befindet. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass eine Einzugsgebietsveränderung durch Grundwasserbildungsreduzierung (Oberflächenversiegelungen auf den B-Planflächen) die genannte Altablagerung einzugsgebietsseitig einschließt.¹²

Da der Belang des Trinkwasserschutzes in der vorliegenden Planung einen hohen Stellenwert einnimmt und dementsprechend alle Gefahrenpotenziale zu erfassen sind, hat sich die Stadt Walsrode entschieden, die Altablagerung „Alte Lehmkuhle“ von der Firma Contrast GmbH durch gezielte Erkundungsbohrungen im Nahbereich genauer untersuchen zu lassen.

Nach den Unterlagen der gezielten Nachermittlungen aus dem Jahr 1993 besteht die Möglichkeit, dass innerhalb der Fläche „Alte Lehmkuhle“ an insgesamt 4 Punkten abgelagert wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich im Bereich der westlich gelegenen 3 Flächen (F1, F2 und F4) keine Auffüllung befindet. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

Lediglich im Bereich der östlich gelegenen Fläche (F3) befindet sich eine 2,5 m mächtige Auffüllung aus Bodengemisch (Mutterboden, Sand, Lehm) mit Anteilen von Bauschutt und Hausmüll. Darunter steht Geschiebelehm an. Grund-/ oder Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. Im Fall eines Bodenaushubs wäre der Boden aus der Fläche 3 als Z1-Material gem. LAGA¹³ zu deklarieren. Beim Verbleib im Erdreich ist laut Gutachten unter Berücksichtigung der Bundesbodenschutzverordnung, Wirkungspfad Boden-Mensch, kein Handlungsbedarf erforderlich. Im Hinblick auf das sich in der Nähe befindliche Trinkwasserschutzgebiet ist die Mobilität der einzelnen Schadstoffe von vorrangiger Bedeutung. Die durchgeführten Eluatuntersuchungen belegen jedoch, dass die Schadstoffmobilität praktisch nicht vorhanden ist. Die im Eluat gemessenen

Gehalte einer geregelten Entsorgung zugeführt werden. Aussagen zur Gefährdungsabschätzung ließen sich aus der Untersuchung nicht ableiten. Eine momentane Gefährdung des unter der Auffüllung anstehenden Baugrundes durch Elutionsvorgänge scheinen aus der Auffüllung jedoch nicht gegeben zu sein, wobei die Annahme durch weitere Untersuchungen untermauert werden müsste. Eine „Überplanung“ der Altablagerung ist nicht geplant. Die Altablagerung verbleibt innerhalb der (im B-Plan Nr. 102) als Wald dargestellten, vorhandenen Waldfläche.

Der ehemalige **Betonmischplatz** südöstlich der Autobahnauf-/abfahrt, der ebenfalls Bestandteil der v. g. Untersuchung war, gilt als unschädlich. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass der Baugrund aus Mutterboden und bindigen Formen besteht. Kontaminationen bzw. organoleptische Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.

¹² In einer ergänzenden Stellungnahme der Firma GeoDienste vom 25.11.2013 zum Thema „Altablagerung Benzen-Lehmkuhle“ wird darauf hingewiesen, dass eine dezidierte Einschätzung zur Einflussnahme der Planungen auf die Einzugsgebietslage im Nahbereich der Altablagerung derzeit auf rein analytischer Berechnungsgrundlage nicht möglich sei. Modellprognosen dazu sollten darüber hinaus die wasserrechtlich angestrebte Zielmenge der Stadtwerke Böhmetal berücksichtigen. Sollte sich nach den Modellprognoserechnungen eine Negativeinflussnahme der Planungen bezüglich der Altablagerung nicht zweifelsfrei ausschließen lassen, so sind die weitere Vorgehensweise und der notwendige Beweissicherungsumfang in enger Abstimmung und Akzeptanz der Stadtwerke Böhmetal herzuleiten.

¹³ Bodenbelastungsklassen gem. Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA); Z1 = eingeschränkter offener Einbau

Werte liegen deutlich unterhalb der Z0-Werte der LAGA (uneingeschränkter Einbau möglich) bzw. unter der Nachweisgrenze. In der Tiefe zwischen 2,50 bis 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) steht ein praktisch undurchlässiger Geschiebelehm an, der als eine natürliche Abdichtung unterhalb der Ablagerung fungiert. Folglich ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand die Gefährdung des unter der Auffüllung anstehenden Baugrundes/ Grundwasserleiters durch Eluationsvorgänge aus der Auffüllung nicht gegeben. Im Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die Ablagerung auf der Fläche F3 lediglich in einem Teilbereich über eine Abdeckung verfügt. Beim Verbleib im Erdreich wird empfohlen, die Gesamtfläche 3 vorsorglich abzudecken.

Da durch die Ergebnisse des v. g. Gutachtens eine mögliche Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann, ergeben sich keine weiteren Notwendigkeiten für das laufende Bauleitverfahren hinsichtlich der möglichen Veränderung des unterirdischen Einzugsgebietes. Die Forderung nach einem Grundwasserströmungsmodell hat daher für die Rechtmäßigkeit der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 keine Auswirkungen.

16.6 Fazit

Da sich aus der Analyse verschiedener Standorte der Standort Große Schneede als Favorit ergeben hat (Machbarkeitsstudie), und der Belang der gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle Priorität hat, wurde mit den v. g. Maßnahmen versucht, das Risiko für eine Beeinträchtigung des Trinkwassers mit den derzeit zur Verfügung stehenden Mitteln so weit wie möglich zu minimieren. Insgesamt wird dem Belang der Trinkwassergewinnung durch das Maßnahmenpaket nach wie vor ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Die letzte Prüfung, ob ein Gewerbebetrieb letztendlich alle Schutzvorschriften einhält, obliegt dem Baugenehmigungsverfahren. Dies hat der Landkreis Heidekreis im Scoping-Termin am 10.04.2013 bestätigt.

17 Y-Trasse

Wie bereits in Kapitel 8.1 und 8.2 erläutert, ist im Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen und im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Soltau-Fallingb. (jetzt: Heidekreis) die geplante Hochgeschwindigkeitsstrecke von Hamburg/ Bremen nach Hannover in ihrem ungefähren Verlauf dargestellt. Das Raumordnungsverfahren wurde per Landesplanerischer Planfeststellung mit Datum vom 23.03.2001 abgeschlossen.

Die Y-Trasse verläuft nahezu parallel zur Autobahn BAB 27. Das unmittelbare Ziel dieser Trasse ist eine Schnellfahrstrecke für den Personenverkehr. Eine Belegung dieser Strecke mit Güterverkehr ist noch offen und wird gegenwärtig nicht abgeschlossen.

Die Gültigkeit der landesplanerischen Feststellung zum Raumordnungsverfahren mit der festgelegten Trasse wurde nach Aussagen der DB Bahn AG von der Landesbehörde bis 2016 verlängert.

Im rechtskräftigen B-Plan Nr. 78 wurde die Lage der Freihaltezone (Breite 52,5 m) der Y-Trasse nachrichtlich dargestellt. Dabei wurde die laut Raumordnungsverfahren gültige bzw. zu der Zeit aktuelle Streckenführung berücksichtigt. Zwischenzeitlich stellte sich jedoch heraus, dass die nachrichtlich übernommene Trasse bzw. die Freihaltezo-

ne im B-Plan Nr. 78 nicht mit dem Trassenverlauf der Ausführungsplanung (Vorentwurf) der DB Netz AG aus dem Jahr 2002 übereinstimmt.

Daraufhin wurde im November 2012 von der DB Netz AG eine überarbeitete Trassenplanung zur Verfügung gestellt, die im Rahmen der vorliegenden 1. Änderung Berücksichtigung findet:

In der neuen Planung wurde die Y-Trasse um bis zu 50 m nach Nordosten verschoben. Die Fläche zwischen dem Bestands-B-Plan Nr. 78 und dem neuen Trassenverlauf steht somit für eine Erweiterung der gewerblichen Flächen zur Verfügung. Diese wurden im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 mit in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Die Breite der Trasse ergibt sich aus der v. g. Detailplanung/ überarbeiteten Trassenplanung bzw. der Fahrbahnachse zzgl. eines Freihaltekorridors von beidseitig 26,25 m, der aus dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 78 übernommen wurde (Gesamtbreite des Freihaltekorridors: 52,50 m).

In den Detailplanungen der DB Projektbau beträgt die geplante „Breite zwischen den Geländern“ 12,10 m. Der Freihaltekorridor in der vorliegenden 1. Änderung beinhaltet an beiden Seiten zusätzlich 20,0 m freizuhaltende Fläche (insg. 52,10 m). In der Planzeichnung wurde die Gesamtbreite des Korridors auf 52,50 m aufgerundet (s.o.).

Die Forderung der DB Services nach Berücksichtigung eines „Ungenauigkeitsfaktors“ für die Y-Trasse von ca. +/- 10-20 m wurde daher vollumfänglich berücksichtigt.

Die überarbeitete Trasse wurde auf der Planzeichnung zur vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 übernommen.

18 Ver- und Entsorgung

18.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. (WVF). Das Trinkwasser wird vom Wasserwerk Dühorner Heide gefördert und über die Druckerhöhungsanlage Kirchboitzen in das Leitungsnetz Schneeheide – Fulde – Dreikronen eingespeist.

Die vorhandene Rohwasserleitung vom Brunnen A Richtung Osten zum Wasserwerk Walsrode ist in der Planzeichnung nachrichtlich als „unterirdische Hauptversorgungsleitung“ gekennzeichnet. Zecks Unterhaltung ist beidseits der Rohwasserleitung ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht mit einer Gesamtbreite von 5 m festgesetzt.

18.2 Löschwasserversorgung

Die Stadt Walsrode gewährleistet gemäß § 1 und § 2 des Niedersächsischen Brandschutzgesetzes vom 18.07.2012, dass die laut § 41 NBauO für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderliche Löschwasserversorgung in allen Bereichen sichergestellt wird.

Die für den Grundschutz bereitzustellenden Löschwassermengen werden nach der 1. WasSVO vom 31.03.1970 und dem DVGW Arbeitsplatz 405 vom Juli 1978 bemessen und über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus sichergestellt. Zusätzliche Löschwassermengen sowie Löschwasserentnahmestellen und andere Brandschutzmaßnahmen für den Objektschutz einzelner besonders gefährdeter baulicher Anlagen sind von der für den Brandschutz zuständigen Behörde festzulegen und dem Bauherrn bzw. Betreiber mitzuteilen.

Im übrigen wird auf die DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen.

Gemäß Stellungnahme des LK Heidekreis vom 02.05.13 zum vorliegenden Bauleitverfahren muss für das Plangebiet für eine Benutzungsdauer von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 3 200 l je Minute (Grundschutz) zur Verfügung stehen. Diese Löschwassermenge ergibt sich aus der Anwendung des DVGW Arbeitsblatt W405 in Verbindung mit dem geplanten Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise. Diese Löschwassermenge muss von jedem Objekt aus in einer Entfernung von maximal 300 Metern bereitstehen. Dabei muss eine erste Löschwasserentnahmestelle mit einer Leistung von mindestens 800l/min über 3 Stunden nach höchstens 100 m erreicht werden können.

Sofern diese vgl. Löschwassermengen nicht über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz zur Verfügung gestellt werden können, sind andere geeignete Löschwasserentnahmestelleneinzurichten.

Um zum Thema Löschwasserversorgung eine abschließende, einvernehmliche Lösung herbeizuführen, erfolgte am 16.07.2013 eine Abstimmung mit dem Wasserversorgungsverband und den Stadtwerken Böhmetal.

Folgende Ergebnisse wurden dabei erzielt:

Aufgrund der im Plangebiet zu erwartenden GW-Flurabstände von über 10 m können „herkömmliche“ Löschwasserentnahmebrunnen mit Anschlusskupplung für mobile Saugpumpen der Feuerwehr nicht realisiert werden. In Rücksprache mit der Feuerwehr kämen daher nur entsprechende Löschwasserbrunnen (Tiefbrunnen) mit fest installierten Tauchpumpen oder geeignete Löschwasserzisternen bzw. -teiche (auch auf Privatgrundstücken) in Frage.

Die öffentliche Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über den Wasserversorgungsverband Landkreis Fallingb. (WVV) bzw. über die Stadtwerke Böhmetal (STW). Die eigentliche Versorgung des Plangebietes erfolgt über die aus westlicher Richtung kommende Druckerhöhungsanlage-Kirchboitzen (WVV).

Von Kirchboitzen kommend verläuft eine vorhandene Wasserversorgungsleitung entlang der Bundesstraße B209 bis zum Knotenpunkt „Gemeindestraße nach Benzen / B209“. Die Grenze des östlich angrenzenden Wasserversorgungsgebietes über das Wasserwerk Walsrode (STW) liegt nördlich der Autobahn BAB27. Von dort aus verläuft eine vorhandene Wasserversorgungsleitung entlang der Bundesstraße B209 bis zum Knotenpunkt „Gemeindestraße nach Benzen / B209“. Zur Erhöhung der Versorgungssicherheit erfolgt am Knotenpunkt „Gemeindestraße nach Benzen / B209“ (gepl. Kreisverkehrsplatz) der Zusammenschluss beider vorgenannten Versorgungsnetze.

Im Bereich des „Netz-Zusammenschlusses“ wurde seitens der Stadtwerke Böhmetal eine Entnahmemengenmessung (Hydrant auf Höhe des THW-Geländes) durchgeführt. Diese ergab, dass der jeweilige Mindestversorgungsdruck (Netzdruck) 1,5 bar beträgt. Bei einer ausschließlichen Versorgung über die Druckerhöhung-Kirchboitzen könnten max. 800 l/min und bei einer ausschließlichen Versorgung über das Wasserwerk Walsrode max. 2.000 l/min bereitgestellt werden. Bei einer gemeinsamen Versorgung über die Druckerhöhung-Kirchboitzen und das Wasserwerk Walsrode stünden max. 2.400 l/min zur Verfügung. Die v. g. Entnahmemengen würden sich über das innerhalb der Plangebiete herzustellende Verzweigungsnetz noch geringfügig reduzieren.

Durch den Einbau einer zusätzlichen Pumpe auf dem Gelände des Wasserwerks Walsrode, welche grundsätzlich im „stand-by“-Zustand betrieben wird und sich nur im tatsächlichen Bedarfsfall automatisch zuschaltet, könnte die Wasserversorgungsmenge bei ausreichendem Versorgungsdruck von mind. 1,5 bar auf über 3.200 l/min erhöht werden. Die vorh. Wasserversorgungsleitung bis zum gepl. Kreisverkehrsplatz entlang der B209 ist für die vorgenannte Fördermenge ausreichend dimensioniert.

Im Ergebnis könnte somit die Löschwasserversorgung innerhalb der Plangebiete bereits über das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden, so dass auf zusätzliche öffentliche bzw. private dezentrale Löschwasserentnahmeeinrichtungen verzichtet werden kann.

Im Zuge der Erschließungsplanung ist das vorhandene Wasserversorgungsnetz im Bereich des geplanten Kreisverkehrsplatzes entlang der B209 entsprechend der Straßenausbauplanung in südliche Richtung umzulegen. Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit der Plangebiete sind die Versorgungsnetze möglichst als „Ringleitung“ vorzusehen. Die jeweilige Anordnung der Hydranten als Entnahmepunkte des Löschwassers ist im Zuge der Ausführungsplanung mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

18.3 Schmutzwasserentsorgung

Für die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 wurde in Kombination mit den (parallel) in Aufstellung befindlichen B-Plänen Nr. 102 und 103 (Teil A und B) ein gemeinsames Schmutzwasser-Entwässerungskonzept erarbeitet, welches dieser Begründung als Bestandteil des „Gesamterschließungskonzeptes“ im Anhang beigefügt ist (vgl. Kapitel 5). Grundsätzlich sind nachfolgende Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 5.1 Gesamterschließungskonzept):

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Walsrode innerhalb der Wasserschutzzone III. Somit ist als Planungsgrundlage für die öffentlichen Schmutzwasserentwässerungseinrichtungen u.a. das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A142 zu Grunde zu legen. Das herzustellende Schmutzwasser (SW)-Kanalsystem ist dauerhaft dicht herzustellen, die Dichtigkeit ist gem. DIN EN 1610 zu prüfen. Als Rohrmaterial des SW-Kanals kommt Steinzeug zur Anwendung.

Die gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sowie des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) / Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) geltenden Auflagen für die Nutzung der Gewerbe- und Industrieflächen innerhalb der Wasserschutzzone III sind grundstücksseitig zu beachten. Je nach möglicher (zulässiger) Belastung des Abwassers sind ggf. bereits auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken – und somit vor Einleitung in den geplanten öffentlichen SW-Kanal - entsprechende dezentrale Abwasservorbehandlungsmaßnahmen vorzuhalten. Diesbezügliche Details ergeben sich im Rahmen der jeweiligen baurechtlichen Einzelprüfung jeder einzelnen Gewerbe- und Industrieansiedlung auf Grundlage der geltenden Abwassersatzung.

Das auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken innerhalb der v. g. Plangebiete anfallende Schmutzwasser (SW) wird in das geplante öffentliche SW-Kanalsystem abgeleitet und hierüber dem gepl. zentralen SW-Pumpwerk südlich der B209 zugeleitet. Das geplante neue Pumpwerk erhält zusätzliche SW-Zuflüsse von den Flächen des B-Planes 42 „Katastrophenzentrum“ sowie aus der Ortschaft Schneeheide, da das z.Zt. vorhandene, für letztgenannte Flächen ausgelegte SW-Pumpwerk im Bereich des B-Planes Nr. 42 durch den geplanten Ausbau des Kreisverkehrsplatz entlang der Bundesstraße B 209 zurückzubauen bzw. abzubauen ist. Die Fläche des geplanten SW-Pumpwerkes (Größe: 374 m²) ist im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserversorgung“ (hier: Schmutzwasserpumpwerk) festgesetzt.

18.4 Oberflächenwasserentsorgung

18.4.1 Allgemeines

Analog zur Schmutzwasserentsorgung wurde für die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 in Kombination mit den (parallel) in Aufstellung befindlichen B-Plänen Nr. 102 und 103 (Teil A und B) unter Berücksichtigung einer für alle v. g. B-Pläne zu nutzenden Regenwasservorflut ein gemeinsames Konzept zur Niederschlagswasserentwässerung erarbeitet, welches dieser Begründung als Bestandteil des „Gesamterschließungskonzeptes“ im Anhang beigefügt ist (vgl. Kapitel 2). Grundsätzlich sind nachfolgende Aspekte bei der Planung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 2.1 ff. Gesamterschließungskonzept):

Grundsätzlich findet auf den Gewerbe- und Industrieflächen sowie auf den öffentlichen Verkehrsflächen allein schon aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse (vgl. Kapitel 8) keine Versickerung statt, so dass das Niederschlagswasser dieser Flächen einer jeweils nachgeschalteten Regenrückhalteanlage zuzuleiten ist.

Sämtliche Plangebiete befinden sich gemäß der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung für das Wasserwerk Walsrode innerhalb der Wasserschutzzone III (WSZ III), so dass als Planungsgrundlagen für die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen neben dem Arbeitsblatt DWA-A 117, die RiStWag, das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 142 sowie die RAS-Ew zu Grunde zu legen sind. Das herzustellende RW-Kanalnetz ist dauerhaft dicht herzustellen, die Dichtigkeit ist gem. DIN EN 1610 zu prüfen.

Als **Vorflut** für den über ein Regenrückhaltesystem anforderungsgemäß gedrosselten Niederschlagswasserabfluss aller drei Plangebiete dient grundsätzlich der Ochsenmoorgraben (Gewässer III. Ordnung). Es ist auf der Planzeichnung für den Bereich östlich der Gemeindestraße nach Benzen gekennzeichnet. Die Einbindung des Ochsenmoorgrabens im Bereich der westlich der Gemeindestraße nach Benzen festgesetzten Kompensationsfläche wird im Umweltbericht näher beschrieben. Hier erfolgt daher keine gesonderte Kennzeichnung.

Eine unmittelbare Einleitung der über Regenrückhaltemaßnahmen gedrosselten Niederschlagswasserabflüsse aus den geplanten Gewerbe- und Industrieflächen in den Ochsenmoorgraben ist nicht möglich. Eine Einleitung des Oberflächenwassers in das vorgenannte Gewässer III. Ordnung kann somit erst unterhalb der Wasserschutzzone II bzw. unmittelbar nördlich der B209 erfolgen (vgl. Kapitel 2.2 Gesamterschließungskonzept).

Das Durchleiten von Abwasser über offene Gräben durch die Wasserschutzzone III ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung auch nur „beschränkt zulässig“.

Sofern diese Zulässigkeit nicht erklärt wird, hat die Einleitung des gewerblichen Oberflächenwassers dementsprechend auch außerhalb der Wasserschutzzone III zu erfolgen, so dass die geschlossene RW-Ableitung bis zum öffentl. RW-Kanal entlang der Straße „Alter Postweg“ (Außengrenze WSZ III) zu führen und dort an den vorh. Kanalquerschnitt DN 800 B anzubinden wäre.

Diese vgl. „beschränkte Zulässigkeit“ zur offenen Einleitung innerhalb der WSZ III wurde bei vorliegender Maßnahme nicht erklärt, so dass demnach die geschlossene Abwasserableitung bis zur Außengrenze der WSZ III zu erfolgen hat.

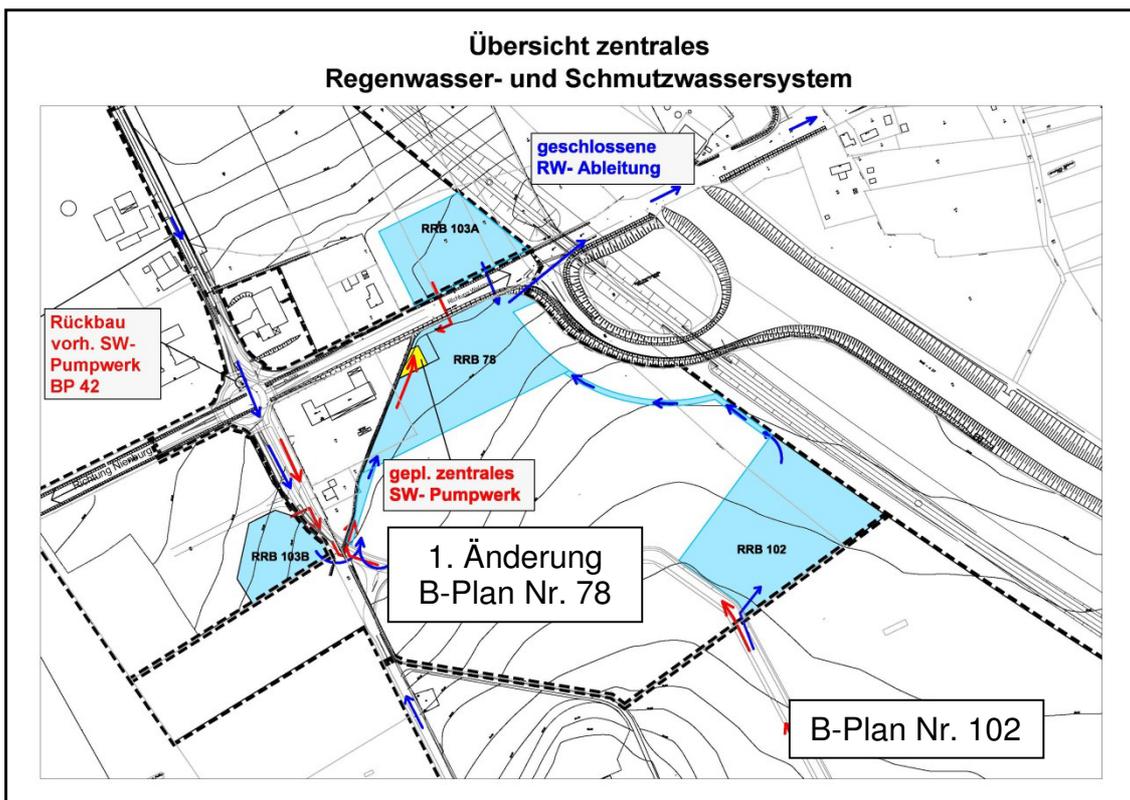
Dieses hat zur Folge hat, dass die gedrosselten Niederschlagswasserabflüsse aller Plangebiete über dauerhaft dichte Rohrleitungen entlang der Bundesstraße B209 (Kanaltrasse innerhalb der südlich der B209 verlaufenden Radweganlage) in nordöstliche Richtung bis zum ca. 1,4 km entfernten, außerhalb der Wasserschutzzone II gelegenen Einleitungspunkt (auf Höhe des Gewölbedurchlasses quer zur Bundesstraße B209) und ggf. darüber hinaus ggf. auf weiteren rd. 300 m bis zum RW-Kanalanschluss im Bereich der Straße „Alter Postweg“ abzuleiten sind.

Für die gepl. Niederschlagswasserableitung aus den Plangebieten wird ein **zentrales Regenwasserrückhaltesystem** vorgesehen. Von den anliegenden Gewerbe- und Industriegrundstücken wird das auf diesen anfallende Oberflächenwasser ohne jegliche private bzw. dezentrale Drosselung bzw. Rückhaltung in den geplanten öffentlichen Regenwasser-Kanal innerhalb der Erschließungsstraßen bzw. Geh-, Fahr- und Lei-

tungsrechte abgeleitet. Über dieses öffentliche Regenwasser-Kanalnetz wird das gesamte Niederschlagswasser in die jeweiligen öffentlichen Regenrückhaltebecken abgeleitet. Diese sind miteinander vernetzt. Das Oberflächenwasser wird über eine zentrale Abscheideranlage abgeleitet.

Eine Übersicht über das zentrale Regenwasser- und Schmutzwassersystem zeigt nachfolgende Abbildung:

Abbildung 17: Übersicht über das zentrale Regenwasser- und Schmutzwassersystem im Bereich der geplanten Gewerbe-/Industriegebiet Kleine/ Große Schneede



Quelle: Darstellung NLG, Plan unmaßstäblich

18.4.2 Zentrale Regenrückhaltung in der 1. Änderung B-Plan Nr. 78

Im Kapitel 2.5.4 des Gesamterschließungskonzeptes wird die Regenrückhaltung für die vorliegende 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 näher beschrieben:

Die öffentlichen Flächen zur Regenwasserrückhaltung, werden abweichend zu dem im Jahr 2005 in Kraft getretenen BP Nr. 78 festgelegt, um eine „kompakte“ Regenwasserrückhaltung über ein Becken gewährleisten zu können.

Die ursprünglichen Festlegungen gem. BP 78 (aus dem Jahr 2005) sahen für die Regenwasserrückhaltung eine relativ schmale und „schlauchartige“ Grundstücksparzelle entlang der B209 sowie entlang der Autobahnanschlussstelle BAB A27 vor. Da das natürliche Gelände im Bereich dieser „ursprünglichen“ RRB-Parzelle kontinuierlich von rd. 59 m+NN am nordöstlichen Plangebietsrand um bis zu 5 m auf rd. 54 m+NN an der nordwestlichen Parzellengrenze (Anschluss B 209) abfällt, wäre das RRB 78 kaska-

denartig auf mehrerer Teilbecken hintereinander verteilt anzuordnen. Ohne eine solche kaskadenartige Anordnung wären die Böschungsf Flächen im Bereich des größten Geländeeinschnitts räumlich nicht mehr darstellbar. Diese jeweiligen Teilbecken (Kaskaden) wären über quer verlaufende Überlaufschwelle n räumlich voneinander getrennt herzustellen.

Um den für eine solche kaskadenartige Beckengestaltung erheblichen Platzbedarf zu minimieren, wird das gepl. RRB in der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 78 nunmehr als kompaktes „Einzelbecken“ südlich der B209 vorgesehen. Die Festsetzung auf der Planzeichnung erfolgt als „Fläche für die Regelung des Wasserabflusses – hier: Regenrückhaltebecken“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB.

Innerhalb des Plangebietes wird das auf den Gewerbe- und öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und ohne weitere Zwischendrosselung dem v. g. zentralen Regenrückhaltebecken am nördlichen Plangebietsrand zugeleitet. Dieses erhält darüber hinaus noch weitere Regenwasserzuflüsse (vgl. Kap. 2.5.4 des Gesamterschließungskonzeptes).

Die zentrale Abflussdrosselung des Gesamt-RRB im BP 78 erfolgt an der nordwestlichen Plangebietsgrenze.

Die für die Regenwasserrückhaltung im BP 78 festgesetzte Fläche genügt den Anforderungen hinsichtlich des für das Plangebiet erforderlichen Regenrückhaltevolumens entsprechend der Bemessungskriterien, die im Gesamterschließungskonzept näher erläutert werden.

Der Notüberlauf des „RRB-BP 78“ wird im Bereich der Bundesstraße an den am südlichen Fahrbahnrand der B209 verlaufenden Ochsenmoorgraben angeschlossen.

18.4.3 Regenrückhaltebecken für die Flächen des B-Plangebietes Nr. 102

Am südöstlichen Rand des Plangebietes wird ein Regenrückhaltebecken für das B-Plangebiet Nr. 102 festgesetzt (vgl. hierzu auch Kap. 2.5.3 bzw. 2.5.3.1 des Gesamterschließungskonzeptes).

Die Flächen des v. g. Regenrückhaltebeckens sind im Bereich des natürlichen Geländetiefpunktes südlich der Autobahnanschlussstelle „Walsrode West“ gelegen.

Diese Lage außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches des B-Planes 102 ermöglicht eine ggf. später zu realisierende nordöstliche Beckenerweiterung, falls die DB AG ggf. auf die „Y-Trasse“ verzichtet. Darüber hinaus ergibt sich durch die Anordnung im B-Plan Nr. 78 eine sinnvolle Erweiterung der entlang der BAB A27 bzw. südlich an das RRB angrenzenden zusammenhängenden Industrie flächen (bevorzugter Logistik-Standort).

Die Grundstücksparzelle des gepl. Regenrückhaltebeckens für die angeschlossenen Flächen des Plangebietes BP 102 werden im Süden durch eine unmittelbar entlang der südlichen Plangebietsgrenze des BP 78 (1. Änd.) in West-Ostrichtung verlaufende Rohwasserleitung der Stadtwerke Böhmetal begrenzt. Die Rohwasserleitung DN 250 PVC führt das über den weiter westlich gelegenen Trinkwasser-Entnahmef Brunnen A geförderte Grundwasser in Richtung des kommunalen Wasserwerks ab.

Der gedrosselte Beckenablauf und die Ableitung des Notüberlaufes werden über eine gesonderte Regenwasser-Ablaufleitung bis zum Regenrückhaltebecken südlich der

B 209 geführt und dort eingeleitet. Der für v. g. Ableitung erforderliche RW-Kanal verläuft innerhalb einer als Geh-Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche (Breite: 5 m). Weitere Ausführungen hierzu sind dem Kapitel 2.7.1 des Gesamterschließungskonzeptes zu entnehmen.

Auf der Planzeichnung erfolgt hinsichtlich der baulichen und technischen Anforderungen an die Ausführung der v. g. Regenrückhaltebecken unter „Textliche Festsetzungen zur Regenrückhaltung“ ein Verweis auf die entsprechenden Vorgaben des Gesamterschließungskonzeptes.

18.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch den Landkreis Soltau-Fallingb. sichergestellt.

18.6 Energieversorgung/ Telekommunikation

Die Stromversorgung des Gebietes wird von den Stadtwerken Böhmetal GmbH sichergestellt. Die Stadtwerke Böhmetal GmbH ist seit dem 01.01.2013 Stromkonzessionär im Plangebiet. Der Netzbetrieb wird zurzeit noch von der AVACON AG wahrgenommen. D. h. wenn Kabel oder elektrische Anlagen umgelegt oder geändert werden müssen, so ist die AVACON AG dafür zuständig. Eine Gasversorgung ist bei Bedarf aus dem Gasnetz der Stadtwerke realisierbar.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in der Gemeindestraße nach Benzen ein vorhandenes 20-KV-Kabel. Bei Überbauung ist der Versorgungsträger rechtzeitig zu informieren.

Im Übrigen wird auf § 14 (2) BauNVO hingewiesen. Danach können die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Bestehende Telekommunikationslinien, deren Sicherung und die erforderlichen Abstimmungen bei zukünftigen Baumaßnahmen werden im Zuge der konkreten Ausbauplanung berücksichtigt. Zu treffende Maßnahmen werden mit den Leitungsträgern im Vorfeld frühzeitig abgestimmt.

Die Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen und Aufstellen von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken wird aus orts- und landschaftsgestalterischen Gründen und möglicher Beeinträchtigungen bei der Vermarktbarkeit der Grundstücke seitens der Stadt Walsrode abgelehnt.

18.7 Richtfunkverbindung

Im Geltungsbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Telefonica Germany GmbH & Co.OHG.¹⁴ Diese wurden als nachrichtliche Übernahme auf der Planzeichnung gekennzeichnet. Innerhalb des Schutzkorridors von insg. 60 m ist die Errichtung und der Betrieb von baulichen und technischen Anlagen nur bis zu einer maximalen Höhe von 28 m (Richtfunkverbindung 101550683) bzw. 25 m (Richtfunkverbindung

¹⁴ Nach Angaben der Telefonica kann man sich die Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern).

101550613) zulässig – dies betrifft auch mobile Anlagen und kurzfristig in Nutzung stehende Anlagen (z. B. Baukräne).

Die Textliche Festsetzung Nr. 7 zu maximalen Höhen baulicher Anlagen wird um einen Hinweis zu den Höhenvorgaben der Richtfunkverbindungen ergänzt. Damit ist auch sichergestellt, dass die in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zulässige Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile nur bis zu einer maximalen Höhe von 28 m bzw. 25 m erlaubt ist.

Dies gilt analog auch für den auf der GE2-Fläche erlaubten Werbepylon (max. Bauhöhe von 50 m – vgl. TF 7), der - soweit er höher als 28 m ist - ebenfalls nicht innerhalb des Schutzkorridors der Richtfunktrasse liegen darf.

19 Bergbauberechtigungen

Von dem Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Bewilligungsfeld Ahrensheide-Walsrode der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen. Dabei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Bewilligungsfeld können konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchgeführt werden. Weitere Informationen hierzu erteilt die ExxonMobil Production Deutschland GmbH in Hannover, Tel.: 0511/641-2982.

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Die ExxonMobil Production Deutschland GmbH verweist in diesem Zusammenhang auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) zum Thema „Bewilligungsfeld“:

„Die Suche nach volkswirtschaftlich bedeutenden Bodenschätzen wie z. B. Kohlenwasserstoffe, Stein- und Braunkohle oder Kali- und Steinsalze und deren Gewinnung unterliegen in der Bundesrepublik Deutschland den Vorschriften des Bundesberggesetzes (BBergG). Unterschieden werden dabei „bergfreie“ und „grundeigene“ Bodenschätze. Grundeigene Bodenschätze stehen im Eigentum des Grundeigentümers. Auf bergfreie Bodenschätze erstreckt sich das Eigentum an einem Grundstück nicht.

Wer bergfreie Bodenschätze gewinnen (abbauen) will, benötigt dazu eine Bewilligung gemäß § 8 BBergG oder das Bergwerkseigentum gemäß § 9 BBergG. Die Erteilung erfolgt durch die zuständige Behörde. Für die Länder Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und den Festlandsockel der Nordsee ist dies das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG). Sowohl Bewilligungen als auch Bergwerkseigentum gewähren das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes Bodenschätze zu gewinnen. Das Bergwerkseigentum ist darüber hinaus ein „grundstücksgleiches“ Recht, das heißt es ist grundbuch- und beleihungsfähig. Das Feld der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“ (NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Bewilligungsfeld)

Die Bewilligung beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Bewilligungsfeld bedarf einer separaten

Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG.

20 Altlasten

Die Bestandsaufnahme und -prüfung hat keinen Verdacht auf das Vorhandensein von Altlasten ergeben.

Bei Bekanntwerden von Anzeichen einer möglichen schädlichen Bodenverunreinigung ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Heidekreis unverzüglich einzuschalten. Zu den Bodenverunreinigungen zählen z. B. Vergrabungen (Hausmüll, Bau-schutt usw.) oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens (Verfärbungen, Geruch usw.).

21 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen) – Regionaldirektion Hannover – hat schriftlich mitgeteilt, dass nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittel im Planungsbereich vorliegen. Da die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig sind, hat sich die Stadt Walsrode entschieden, eine Luftbildauswertung (historische Erkundung, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden) vornehmen zu lassen. Die Ergebnisse liegen bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten vor und dienen insbesondere der Rechtssicherheit für die spätere Bauausführung.

22 Archäologische Bodendenkmalpflege/ Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), § 6 „Erhaltungspflicht“, § 13 „Erdarbeiten“ und § 14 „Bodenfunde“ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis, Tel.: 05191/970-796, anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung vermerkt.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten erfolgt eine begleitende archäologische Prospektion, die mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wird. Sollten archäologische Funde vorliegen, sind weitergehende Schritte erforderlich, die ebenfalls mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

Darüber hinaus sind folgende Punkt zu beachten:

1. Der Beginn von Baumaßnahmen und Erdarbeiten wird 1 Monat vorher bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises angezeigt.
2. Bei Erdarbeiten wird eine Beobachtung durch archäologisches Fachpersonal von den Bauträgern zugelassen.
3. Wenn Bergungs- und Dokumentationsarbeiten in Bezug auf Bodenfunde erforderlich werden, wird dies zugelassen.
4. Wenn umfangreichere Arbeiten, wie unter 3 gemeint, anfallen, entscheidet die Untere Denkmalschutzbehörde über die Weiterführung der Bauarbeiten.

23 Durchführung, Bodenordnung

Ein Großteil der Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Walsrode.

Die Stadt Walsrode bedient sich der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH als Erschließungsträger und Dienstleister im kaufmännischen und technischen Bereich. Die NLG erschließt die Bauflächen und bietet die baureifen, parzellierten Grundstücke zum Verkauf an. Ein Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Näheres regelt ein Geschäftsbesorgungsvertrag / Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Walsrode und der Niedersächsischen Landgesellschaft.

24 Städtebauliche Daten

Gewerbegebiet	89.313 m ²
davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	2.978 m ²
davon Bauverbotszone	8.114 m ²
Straßenverkehrsflächen	23.987 m ²
Regenrückhaltebecken	29.540 m ²
Ochsenmoorgraben	624 m ²
Fläche z. Schutz, zur Pflege u. z. Entwicklung von Natur und Landschaft	3.555 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	374 m ²
Kompensationsfläche westlich der Gemeindestraße	15.250 m ²
Plangebiet gesamt	162.643 m²

25 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde ausgearbeitet von:

Niedersächsische Landgesellschaft m. b. H.
Gemeinnütziges Unternehmen
für die Entwicklung des ländlichen Raumes
Geschäftsstelle Verden
Lindhooper Straße 59
27283 Verden

Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 40
E-Mail: info@verden.nlg.de
www.nlg.de

Verden, 07.08.2014

gez. i. A. Borchers
Planverfasser

Teil II: Begründung zur örtlichen Bauvorschrift für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden örtliche Bauvorschriften für bestimmte Teile des Gemeindegebietes vorschreiben.

Rechtsgrundlage hierfür ist der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungsbereich erlassen. Örtliche Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 6 NBauO in Bebauungspläne als Festsetzungen aufgenommen werden.

Ziel im Rahmen dieser B-Planänderung ist es u. a., die örtlichen Bauvorschriften für Werbeanlagen zu regeln, um die Auswirkungen von Werbeanlagen auf die Umgebung zu minimieren, gleichzeitig jedoch das angesichts der noch unklaren Nutzungen notwendige Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Im Plangebiet ist lediglich 1 Werbeturm auf der Fläche GE2 zulässig, der die festgesetzten Oberkanten für bauliche Anlagen (hier: 20 m) bis zu einer maximalen Höhe von 50 m überschreiten darf. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 11.3.

Auf der Grundlage des § 84 Abs. 3 Nr. 2 NBauO werden folgende Regelungen zu Werbeanlagen getroffen:

1. Auf der mit GE2 gekennzeichneten Fläche (zwischen Planstraße A, Regenrückhaltebecken und GE1) ist die Errichtung eines Werbeturmes unter den folgenden Maßgaben zulässig:
 - Es ist ausschließlich Werbung für im Plangebiet erbrachte Leistungen zulässig.
 - Das Anbringen von Werbeanlagen ist ausschließlich in der oberen Hälfte zulässig.
 - Bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht und mit sich turnusmäßig verändernden Werbedarstellungen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen sind – abgesehen vom Werbeturm (Pkt. 1) - ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig (Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig).
3. Werbeanlagen dürfen die jeweils zulässigen Höhen baulicher Anlagen nicht überschreiten. Die unter TF 7 festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische oder untergeordnete Bauteile gilt nicht für Werbeanlagen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen gem. § 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO getroffen. Danach kann eine Gemeinde/ Stadt – um bestimmte städtebauliche/ ökologische Absichten zu verwirklichen - besondere Anforderungen an die Gestaltung sonstiger baulicher Anlagen, insbesondere der in § 2 Abs. 1 Satz 2 Nr. 8-10 NBauO vorschreiben.

Wie bereits erwähnt, liegt das Plangebiet ausnahmslos im Wasserschutzgebiet Walsrode, Wasserwerk Grünenthal, Zone III. Das betroffene Wasserschutzgebiet hat eine erhebliche Bedeutung für die Trinkwasserversorgung u. a. der Stadt Walsrode. Aus diesem Grund ist wie geplant eine Ableitung sämtlicher Niederschlagswässer aus den Plangebieten beabsichtigt. Eine Versickerung anfallender Niederschlagswässer in den Plangebieten ist nicht zulässig. Es sind die technischen Anforderungen an die Sammlung und Abführung des Niederschlagswassers gemäß der RiStWAG einzuhalten. Verkehrsflächen (Straßen oder stark frequentierte Parkplätze, insbesondere im Bereich der Tank- und Rastanlagen) sind gemäß Punkt 6.2.2 der RistWAG wasserundurchlässig auszuführen. Als wasserundurchlässig gelten Beton- und Asphaltdecken sowie vergleichbare Befestigungen.

Sonstige Gewerbeflächen, die nicht stark frequentiert sind, sind mit Industripflasterung (z. B. SF-Pflaster, kein Rechteckpflaster) zu versehen. Der Einbau von Recyclingmaterial als Ober- oder Unterbau ist unzulässig.

Die v. g. Maßgaben werden durch folgende Festsetzung für alle Baumaßnahmen bindend:

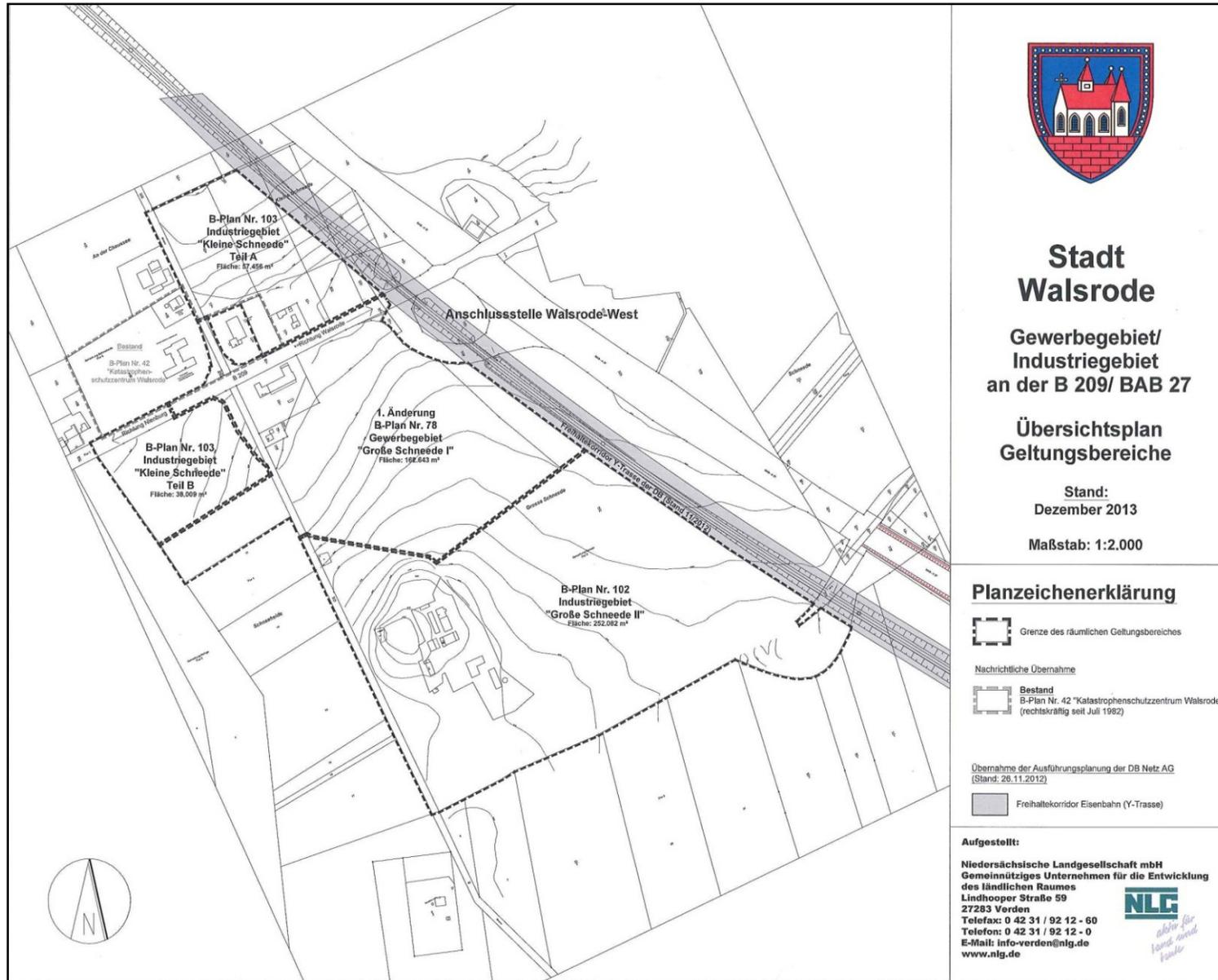
4. Verkehrsflächen (Straßen oder stark frequentierte Parkplätze, insbesondere im Bereich der Tank- und Rastanlagen) sind gemäß Punkt 6.2.2 der RistWAG wasserundurchlässig auszuführen. Als wasserundurchlässig gelten Beton- und Asphaltdecken sowie vergleichbare Befestigungen.

Sonstige Gewerbeflächen, die nicht stark frequentiert sind, sind mit Industripflasterung (z. B. SF-Pflaster, kein Rechteckpflaster) zu versehen. Der Einbau von Recyclingmaterial als Ober- oder Unterbau ist unzulässig.

Teil III: Umweltbericht

ANHANG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede I“



Stadt Walsrode

Gewerbegebiet/
Industriegebiet
an der B 209/ BAB 27

Übersichtsplan Geltungsbereiche

Stand:
Dezember 2013

Maßstab: 1:2.000

Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme

Bestand
B-Plan Nr. 42 "Katastrophenschutzzentrum Walsrode"
(rechtskräftig seit Juli 1992)

Übernahme der Ausführungsplanung der DB Netz AG
(Stand: 26.11.2012)

Freihaltekorridor Eisenbahn (Y-Trasse)

Aufgestellt:

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung
des ländlichen Raumes
Lindhooper Straße 59
27283 Verden
Telefax: 0 42 31 / 92 12 - 60
Telefon: 0 42 31 / 92 12 - 0
E-Mail: info-verden@nlg.de
www.nlg.de



*aktiv für
Land, Arbeit
Kultur*

**Gesamterschließungskonzept
der Plangebiete
B-Plan Nr. 78, 102 und 103**

Gutachten 1

Ingenieurbüro H. H. Meyer

**Stadtwerke Böhmetal GmbH
Trinkwasser-Schutzgebiet
„Wasserwerk Walsrode“**

**Stadt Walsrode
Geplantes Gewerbegebiet
„Große Schneede“**

Geohydrologische Prüfung

24.07.2002

Gutachten 2

GeoDienste GmbH Garbsen

**Geplante Erweiterung Gewerbegebiet/
Industriegebiet im Kreuzungsbereich
B 209/ BAB 27 der Stadt Walsrode**

Hydrogeologische Erstbewertung

Februar 2013

Gutachten 3

GeoDienste GmbH Garbsen

**Geplante Erweiterung Gewerbegebiet/
Industriegebiet im Kreuzungsbereich
B 209/ BAB 27 der Stadt Walsrode**

Beweissicherung

- Grundkonzept 2013 -

10.07.2013

Gutachten 4

**CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik**

**Geplante Erweiterung des BP-Gebietes 78
„Große Schneede I“ in Walsrode**

Baugrunduntersuchung

01.11.2013

**sowie ergänzendes Schreiben vom 17.01.2014 mit Anlagen und
Prüfbericht der Laboratorien Dr. Döring**

Gutachten 5

**CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik**

BV: Gewerbegebiet „Große Schneede“ in Walsrode

**Orientierende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung
der Hintergrundbelastung**

22.08.2012

Gutachten 6

TÜV Nord Umweltschutz

**Schalltechnische Untersuchung
zum Gewerbe- und Industriegebiet „Kleine/Große
Schneede“
in Walsrode**

21.11.2013

**sowie Schalltechnische Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen
auf dem Wohngrundstück „Benzen 54“ in Walsrode
in Folge von Straßenverkehr**

Gutachten 7

**Zacharias Verkehrsplanungen
Büro Dipl.-Geogr. Lothar Zacharias**

**Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung
Anbindung eines geplanten Gewerbegebietes
an die B 209 im Bereich der
Anschlussstelle Walsrode-West der A 27**

Dezember 2013

Gutachten 8

Landwirtschaftskammer Niedersachsen

**Gefährdungsabschätzung zur Nitratverlagerung
nach Kahlschlag einer Waldfläche
im geplanten Gewerbe-/ Industriegebiet
„Große Schneede“ der Stadt Walsrode**

01.10.2013

Gutachten 9

Abia

**Untersuchung der Fauna und der Biotoptypen
im Rahmen der Erweiterungsplanungen zum
B-Plan Nr. 78 Gewerbegebiet „Groß Schneede I“
(Stadt Walsrode)
mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

Dezember 2012

Gutachten 10

**CONTRAST GmbH
Institut für Geotechnik**

**Bodenuntersuchung zur Bestimmung der
Hintergrundbelastung der vorh. Altablagerung
„Alte Lehmkuhle“ in Benzen**

19.12.2014