

# STADT WALSRODE



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107

„Sondergebiet – Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchboitzen -“, Gemarkung Groß Eilstorf und Klein Eilstorf der Stadt Walsrode

### Begründung

#### Fassung: Urschrift

Stand: 01.06.2016

Bearbeitung:

**htm.a**  
Hartmann Architektur GmbH

Walter-Giesecking-Straße 14  
30159 Hannover

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A

1	Ausgangslage und Plangebiet .....	4
1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung .....	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.3	Rechtliche Grundlagen .....	6
1.4	Verfahrensstand .....	7
1.5	Fachbeiträge .....	8
2	Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen.....	9
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....	9
2.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	9
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2000.....	10
2.4	Landschaftsplan.....	12
2.5	Flächennutzungsplan.....	13
2.6	Innenbereichssatzung/ Ergänzungssatzung.....	13
3	Rahmenbedingungen .....	15
3.1	Naturräumliche Verhältnisse.....	15
3.2	Schutzgebiete .....	15
3.3	Vorhandene Bebauung.....	15
3.4	Verkehr .....	15
3.5	Altlastverdachtsflächen .....	16
3.6	Immissionen, Emissionen .....	16
3.7	Grund und Boden .....	16
3.8	Geologie, Baugrundgutachten .....	16
3.9	Denkmalschutz/ Naturdenkmal.....	17
3.10	Archäologie .....	17
3.11	Kampfmittel.....	18
3.12	Höhenbegrenzungen .....	18
4	Planinhalt .....	18
4.1	Städtebauliches Grundkonzept .....	18
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung / örtliche Bauvorschriften .....	18
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG).....	21
4.4	Erschließung .....	21
4.5	Technische Infrastruktur .....	24
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	26
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB .....	26
4.8	Alternative Energien .....	28

4.9	Klimaschutzklausel – gem. § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB .....	28
5	Umweltbelange .....	30
5.1	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	30
5.2	Monitoring .....	31
6	Finanzielle Auswirkungen .....	32
7	Städtebauliche Werte .....	33
8	Verfahrensvermerke .....	33

## Teil B

Umweltbericht, Büro alw, 2015

## Teil C

Verfahren und Abwägung

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Raum I.....	5
Abbildung 2	Lage im Raum II.....	6
Abbildung 3	Lage im Raum III.....	6
Abbildung 4	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	9
Abbildung 5	RROP 2000 Landkreis Heidekreis.....	11
Abbildung 6	Auszug genehmigter FNP der Stadt Walsrode.....	12
Abbildung 7	Ergänzungssatzung/Innenbereichssatzung/Abrundungssatzung.....	13

## Anlagen

- Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 2014
- Gutachten zu den Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften, Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2014
- Verkehrstechnische Untersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, 2014
- Verkehrstechnische Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen auf Südkampen, Zacharias Verkehrsplanungen, 2015
- Ergebnisgutachten zur Brutvogelerfassung, Büro FLU, 2013
- Konzept zur Regen- und Abwasserbehandlung, Büro agwa, 2014
- Stellungnahme Schutzgut Wasser, Büro agwa, 2015
- Staub- und Geruchsprognosegutachten, TÜV Nord – Umweltschutz, 2014

# 1 Ausgangslage und Plangebiet

## 1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 hat eine Größe von ca. 4,7 ha und liegt westlich von Kirchboitzen, einem Ortsteil von Walsrode, entlang der Landesstraße 160.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Agrar- und Energiehandel“ für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Geschäftsstelle mit Lagergebäude und -flächen, den dazugehörigen technischen Anlagen sowie Bürogebäude zu entwickeln.

Begründung:

Das Plangebiet liegt westlich der Ortschaft Kirchboitzen, einem Ortsteil von Walsrode, und südlich der Landesstraße 160. Es ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abb. 5 unter Pkt. 2.4). Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und weist für die Sonderfläche, entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 107, die Zweckbestimmung „Agrar- und Energiehandel“ aus. Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 107 entspricht dieser Entwicklungsvorgabe.

Zu dem Neubau der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle gehören die Errichtung verschiedener Lagermöglichkeiten für Getreide, Saaten, Futtermittel, Pflanzenschutzmittel, Heizöl- und Dieselkraftstoffe, Kohle und Holzpellets, eine Getreideannahme mit Trocknungsanlage, Labor und Büroräume, ein Waschplatz sowie dazugehörige Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen. Diese Angebote sollen nicht der Allgemeinheit sondern nur landwirtschaftlichen Interessenten zur Verfügung stehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die beabsichtigten Nutzungen für die insgesamt ca. 4,7 ha große Fläche, inkl. der für die Erschließung notwendigen Straßenflächen. Es ist beabsichtigt, ca. 2,1 ha der Fläche kurzfristig zu entwickeln und auf den angrenzenden ca. 1,5 ha den dafür erforderlichen Ausgleich zu schaffen. Die Erschließung der Geschäftsstelle soll über die L 160 und den westlich des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweg (stadteigene Fläche) erfolgen. Die Verkehrswege sind entsprechend den Anforderungen durch das Vorhaben auszubauen.

Die Raiffeisen Centralheide eG verfolgt mit dem Neubau der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle das Ziel, die Lagermöglichkeiten und die Erreichbarkeit der Geschäftsstelle an die aktuellen Anforderungen der Landwirtschaft und dem derzeitigen Stand der Technik anzupassen.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben dazu geführt, dass wesentlich größere und schnellere Fahrzeuge in der Landwirtschaft eingesetzt werden und sich dadurch unter anderem der Einzugsbereich der landwirtschaftlichen Geschäftsstellen maßgeblich vergrößert hat. Auf Grund dieses vergrößerten Einzugsbereichs ist es ebenfalls Ziel der Planung, insgesamt drei landwirtschaftliche Geschäftsstellen in der näheren Umgebung zu schließen und zurückzubauen. Hierzu zählen die Standorte der Raiffeisen Centralheide eG in Rethem, Stemmen (Gemeinde Kirchlinteln) und Walsrode.

Der gewählte neue Standort in der Gemarkung Groß Eilstorf ist auf Grund seiner Lage in der Mitte der aktuellen Standorte sehr gut geeignet, auf das vergrößerte Einzugsgebiet zu reagieren und gleichzeitig die Erreichbarkeit durch die Landwirte nicht zu verschlechtern. Eine gute Erreichbarkeit für die Landwirte stellt für die Geschäftsstelle einen bedeutenden Standortfaktor dar.

Für die Stadt Walsrode ist die beabsichtigte Rückentwicklung des heutigen Standortes in der Kernstadt Walsrode von städtebaulicher Bedeutung. Insbesondere an diesem Standort wird deutlich, dass die gewachsene Umgebung und Erschließung nicht mehr für die großen Transportfahrzeuge geeignet sind und den Belangen der Landwirtschaft nicht ausreichend Rechnung getragen werden kann. Der Standort befindet sich zudem in einer Gemengelage am südöstlichen Stadtrand von Walsrode (An der Gänseweide). Die Umgebung ist teilweise gewerblich geprägt, unmittelbar nördlich und westlich schließen sich jedoch auch Misch- und Wohnbebauung an. Im Vergleich zum heutigen Standort weist der beabsichtigte Standort ein relativ geringes Konfliktpotential hinsichtlich benachbarter (Wohn-) Nutzungen auf. Durch die Lage an der L 160 und dem Wirtschaftsweg ist der Erschließungsaufwand zudem vergleichsweise gering.

Sofern die Errichtung der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle in der Gemarkung Groß Eilstorf und Klein Eilstorf umgesetzt werden kann, beabsichtigt der Vorhabenträger u. a. den Standort in der Kernstadt Walsrode in Abstimmung mit der Stadt zurückzubauen und eine verträgliche Nachnutzung für die Fläche vorzusehen, die sich gut in die Umgebung einfügt.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 107 befindet sich ca. 10 km südwestlich des Stadtzentrums von Walsrode. Es liegt ca. 100 m vom Ortsrand bzw. ca. 900 m des Ortskerns von Kirchboitzen in westlicher Richtung, südlich der Landesstraße 160. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha und beinhaltet die Flurstücke 5/2 und 6/2 der Flur 1 Gemarkung Klein Eilstorf, die Flurstücke 22/3, 22/4 22/5, teilweise die städtische Wegeparzelle 264 (Orth Holzweg) und teilweise die Landesstraße 160, Flurstück 258 der Flur 4 der Gemarkung Groß Eilstorf.

Die Fläche wird entsprechend des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Walsrode als landwirtschaftliche Fläche genutzt und ist auch von selbigen umgeben. Westlich verläuft entlang des Orth Holzweges eine lückenhafte Baumreihe, im Norden des Gebietes entlang der L 160 eine geschlossene mehrreihige.

Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist den folgenden zwei Abbildungen zu entnehmen.

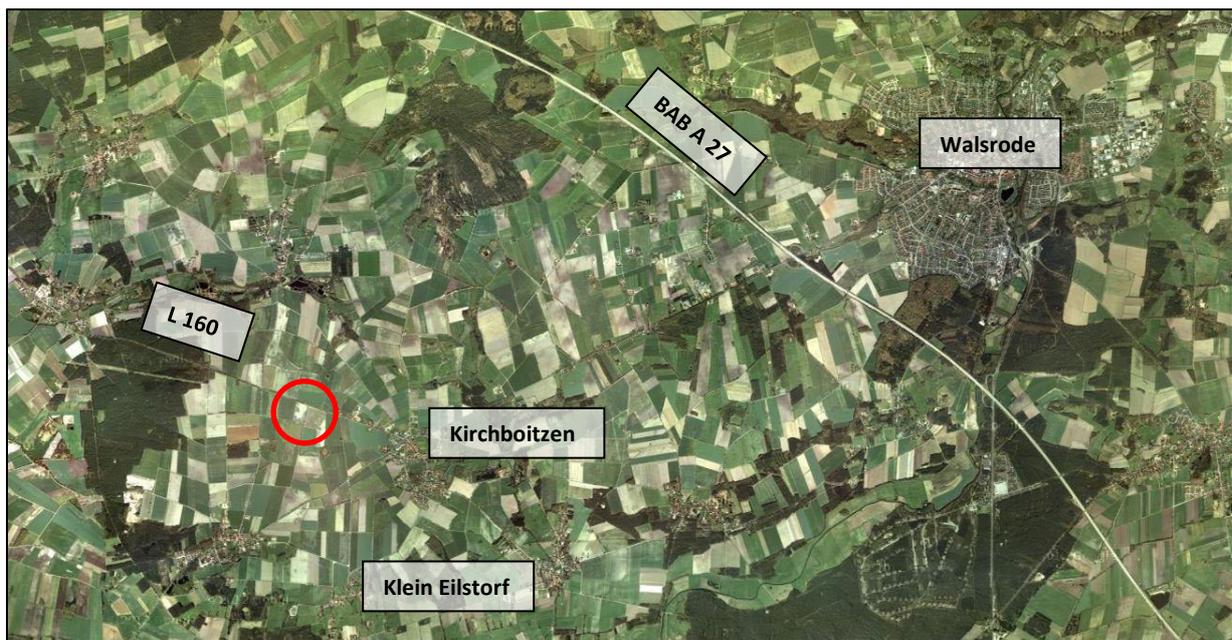


Abbildung 1 Lage im Raum I

Quelle: Google-Maps (Zugriff 27.01.2014)



**Abbildung 2 Lage im Raum II**

Quelle: Google-Maps (Zugriff 27.01.2014)



**Abbildung 3 Lage im Raum III**

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2014

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G. v. 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551 f.)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch V. v. 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**  
vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46), zuletzt geändert durch G v. 23.07.2014 (Nds. GVBl. S. 206)

## 1.4 Verfahrensstand

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode am 09.07.2013 den Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand mit Schreiben vom 27.03.2014 mit der Fristsetzung für die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.05.2014 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 31.03./02.04.2015 mit der Fristsetzung für die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 11.05.2015 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer 14-tägigen öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB vom 15.04.2014 bis einschließlich 29.04.2014 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.04.2015 bis einschließlich 07.05.2015 statt.

Im Rahmen der hierbei eingegangenen Stellungnahmen und Änderungen hinsichtlich der baulichen Anlagen, die sich im Rahmen der detaillierten architektonischen Planung ergaben, wurden die Planzeichnung, die Begründung und besonders der Vorhaben- und Erschließungsplan des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 ergänzt und angepasst.

Durch die Optimierung der Gebäudestandorte werden die Gutachten hinsichtlich Lärm, Geruch und Staub, Regenwasser und auch der Umweltbericht nicht beeinflusst.

Das Büro Bonk-Maire-Hoppmann (Schalltechnisches Gutachten) äußerte in einem Schreiben vom 08.06.2015, dass davon ausgegangen werden kann, dass durch die Anpassungen Pegeländerungen kleiner als 1 dB(A) – also nicht messbar – entstehen. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanung als vertretbare Abweichung zu sehen.

Der TÜV Nord (Staub- und Geruchsgutachten) nahm am 08.06.2015 wie folgt Stellung:

„Im Ergebnis des vorliegenden Gutachtens wurde ermittelt, dass die jeweiligen immissionsseitigen Irrelevanzschwellen am nächstgelegenen Haus sicher eingehalten und deutlich unterschritten werden.

Bei den zu erwartenden geringen Veränderungen hinsichtlich der zu erwartenden Staub- und Geruchsbelastungen werden auch weiterhin die jeweiligen Irrelevanzschwellen sicher eingehalten und deutlich unterschritten. Damit bleiben die Aussagen im Gutachten, auch unter Berücksichtigung der geringen Veränderungen, unverändert.

Damit sind auch unter Berücksichtigung der Planungsanpassungen im Vergleich zum vorliegenden Gutachten keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit, keine erheblichen Nachteile und keine erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.“

Das Büro agwa (Wasserrechtlicher Antrag) stellt in einem Schreiben vom 09.06.2015 dar, dass die Größe der Regenwasserkanäle zur Ableitung des Niederschlagswassers und die Größe der einzelnen Versickerungsmulden bei der Ausführungsplanung zu prüfen und ggf. anzupassen ist. Die Gesamtgröße der Versickerungsflächen ändert sich voraussichtlich nicht, so dass das Gesamtkonzept der Regenwasserversickerung weiterhin Bestand hat.

Mit Schreiben vom 10.06.2015 bestätigt das Büro alw (Umweltbericht), dass sich aufgrund der Plananpassungen im Vergleich zum Entwurf keine Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben. Die Änderungen führen nicht zu einer Erhöhung der überbauten Fläche und nicht zu einer veränderten Fernwirkung im Hinblick auf

störepfindliche Tierarten. Die geplanten Kompensationsflächen bleiben unverändert. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht die ursprüngliche Vorhabenbeschreibung verwendet wurde.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 22.07.2015 mit der Fristsetzung für die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.08.2015 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 27.07.2015 bis einschließlich 27.08.2015 statt.

Die 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB aufgestellt.

## **1.5 Fachbeiträge**

Im Zuge der Aufstellung des 58. Änderung Flächennutzungsplan „Sondergebiet – Agrar- und Energiehandel an der L160, westlich Ortschaft Kirchboitzen - wurden folgende Fachbeiträge erarbeitet, die in den Planungsprozess eingeflossen sind:

- Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, 2014
- Gutachten zu den Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften, Dr.-Ing. Slomka & Harder, 2014
- Verkehrstechnische Untersuchung, Zacharias Verkehrsplanungen, 2014
- Verkehrstechnische Stellungnahme zu den verkehrlichen Auswirkungen auf Südkampen, Zacharias Verkehrsplanungen, 2015
- Ergebnisgutachten zur Brutvogelerfassung, Büro FLU, 2013
- Umweltbericht, Büro alw, 2015
- Wasserrechtlicher Antrag, Büro agwa, 2014
- Stellungnahme Schutzgut Wasser, Büro agwa, 2015
- Staub- und Geruchsprognosegutachten, TÜV Nord – Umweltschutz, 2014

## **2 Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen**

### **2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ein Abgleich der Lage des Plangebietes und der Planungsziele mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung erfolgt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird auf die Ausführungen der 58. Änderung des Flächennutzungsplans verwiesen, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Landesraumordnung des Landes Niedersachsen als auch der Regionalplanung übereinstimmt.

### **2.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

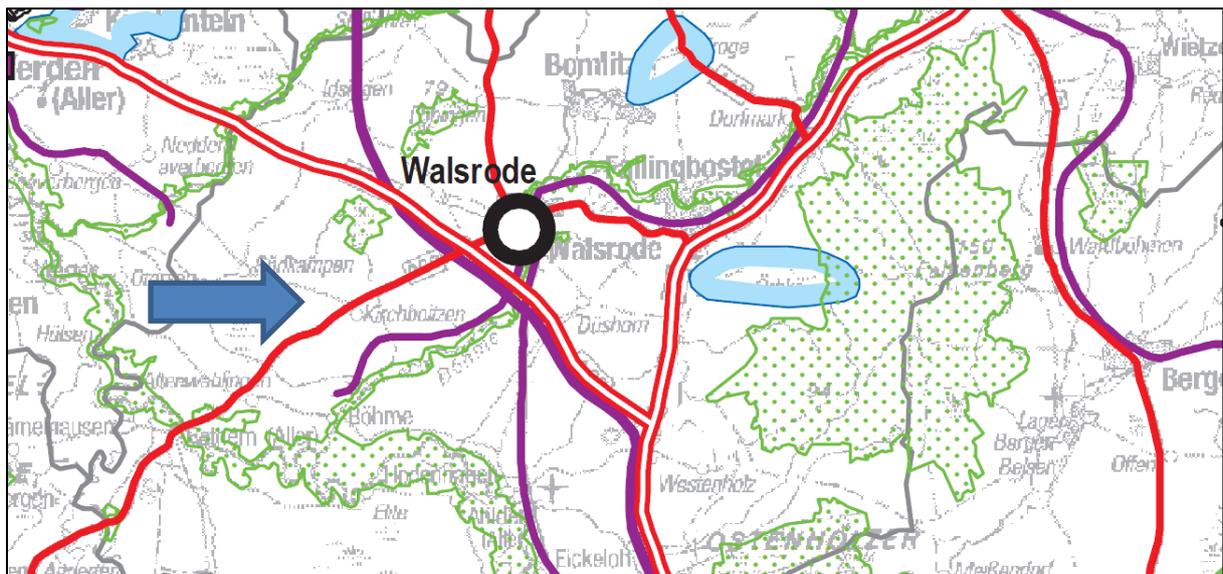
Gemäß Pkt. 2.2 des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen (Stand 2008, inkl. LROP-Änderungsverordnung vom 03.10.2012) gilt Walsrode als Mittelzentrum. Die Funktionen der Ober-, Mittel- und Grundzentren sind zum Erhalt einer dauerhaften und ausgewogenen Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen zu sichern und zu entwickeln. In den ober- und mittelzentralen Verflechtungsbereichen sollen insbesondere Planungen und Maßnahmen zur Siedlungs-, Freiraum-, Versorgungs- und Infrastruktur untereinander und aufeinander abgestimmt werden.

Die Entwicklung der ländlichen Regionen soll darüber hinaus gefördert werden, um die Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und deren Wettbewerbsfähigkeit zu stärken (Pkt. 1.1). Dabei sollen Nachteile und Belästigungen für die Bevölkerung durch Luftverunreinigungen und Lärm durch vorsorgende räumliche Trennung nicht zu vereinbarenden Nutzungen und durch hinreichende räumliche Abstände zu störenden Nutzungen vermieden werden. Reichen Lärmschutzmaßnahmen nicht aus, so sind Lärmquellen soweit möglich zu bündeln und die Belastungen auf möglichst wenige Bereiche zu reduzieren (Pkt. 2.1).

Die Landwirtschaft soll in allen Landesteilen als raumbedeutsamer und die Kulturlandschaft prägender Wirtschaftszweig erhalten und in ihrer sozio-ökonomischen Funktion gesichert werden (Pkt. 3.2.1)

Die Planung entspricht den Zielen des Landes-Raumordnungsprogrammes Niedersachsen, denn sie hat das Ziel, mit der zentralen Errichtung der landwirtschaftlich wichtigen Geschäftsstelle die Versorgungs- und Infrastruktur zu gewährleisten. Durch die Schließung und den Rückbau der naheliegenden Standorte in Rethem, Stemmen (Gemeinde Kirchlinteln) und Walsrode würde es ohne die vorliegende Planung zu Engpässen bzw. unwirtschaftlichen sowie auch ökologisch unververtretbaren Aufwendungen in diesem Bereich führen. Besonders die Geschäftsstelle in Walsrode eignet sich nicht mehr für die heutzutage üblichen großen Transportfahrzeuge und trägt erheblich zu einer Gemengelage (Umgebung geprägt von Misch- und Wohnbebauung) bei.

Der neue Standort ermöglicht durch die Nähe zur L 160 eine problemlose Befahrung mit modernen Transportfahrzeugen und verringert die Anzahl der durch Immissionen betroffenen Anwohner erheblich.



**Abbildung 4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen**

### 2.3 Regionales Raumordnungsprogramm 2000

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 (RROP) für den Landkreis Soltau-Fallingb. (ab 1. August 2011 Umbenennung in „Heidekreis“) ist von der Bezirksregierung Lüneburg durch Verfügung vom 27.04.2001 - Aktenzeichen 201.5 - 20303/58 – mit Bedingungen und Auflagen genehmigt worden.

Der Kreistag ist den Bedingungen am 27.06.2001 beigetreten.

Der RROP weist Walsrode als Mittelzentrum aus, das gemäß Pkt. D 1.6 zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung und seines Einzugsbereiches bereitzustellen, sowie Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne des Landesraumordnungsprogramm Pkt. B 6.07 zu sichern und zu entwickeln hat.

Als Grundsatz des RROP für den Raum Walsrode und das Plangebiet der 58. Flächennutzungsplanänderung wird unter Pkt. A 3.2 genannt:

„Die Landwirtschaft mit ihren vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und landeskulturellen Funktionen soll als leistungsfähiger, existenzsichernder und wettbewerbsfähiger bäuerlich strukturierter Wirtschaftszweig erhalten, gefördert und entwickelt werden. Als Voraussetzung dafür soll eine Agrarstruktur, die zukunftsorientierte effektive Produktionsweisen ermöglicht, sowie in den ländlich geprägten Räumen eine ausgewogene Sozial- und Infrastruktur gesichert und entwickelt werden. Den ökologischen Belangen, insbesondere denen des Boden-, Natur- und Gewässerschutzes, soll dabei stärker als bisher Rechnung getragen werden.“

Für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden sollen erhalten und nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen werden. Die landwirtschaftliche Bodennutzung soll nach wirtschaftlich effektiven umweltschonenden Gesichtspunkten betrieben werden und dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen und eine vielfältige Kulturlandschaft zu erhalten oder wiederherzustellen. Zu diesem Zweck soll die Landwirtschaft nach Möglichkeit zukünftig in hohem Maße in die Pflege von geschützten Flächen eingebunden werden.“

Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz vollumfänglich, da die Errichtung eines Agrar- und Energiehandels der Raiffeisen Centralheide zum landwirtschaftlichen Wirtschaftszweig zählt und die Infrastruktur durch seine Zentralität in der landwirtschaftlichen Fläche zukunftsorientiert ergänzt. (vgl. Pkt. 3)

Die Fläche wird zwar der landwirtschaftlichen Nutzung im eigentlichen Sinne entzogen, aber für einen landwirtschaftlichen Dienstleister wieder bereitgestellt.

Unter Pkt. B 3 (01) werden als Ziele des RROP genannt, die ländlichen Räume entsprechend der angestrebten Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes so zu entwickeln, dass ihre

- „Entwicklungspotentiale und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachhaltig gestärkt,
- Siedlungsstruktur und Infrastruktur bedarfsgerecht gestaltet und weiterentwickelt werden.“

Gemäß des Punktes B 3 (02) ist in ländlichen Räumen grundsätzlich eine Raum- und Siedlungsstruktur zu entwickeln, die „der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung von Städten und Dörfern dient sowie zur Funktionsstärkung der Mittel- und Grundzentren beiträgt, die Existenzfähigkeit einer bäuerlich strukturierten Landwirtschaft unterstützt, die dafür erforderlichen Siedlungs- und Nutzungsstrukturen sichert und eine umweltverträgliche Landbewirtschaftung gewährleistet.“

Unter Pkt. B 5 (04) des RROP heißt es, dass einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken ist. „Freiraum ist im Rahmen der Siedlungsentwicklung deshalb grundsätzlich zu erhalten und in seiner ökologischen und sozialen Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Siedlungsnaher Freiraum darf für andere Funktionen grundsätzlich nur in Anspruch genommen werden, wenn unabwiesbarer Nutzungsbedarf nicht innerhalb der Siedlungsbereiche oder durch Ausbau vorhandener Infrastruktur befriedigt werden kann.“

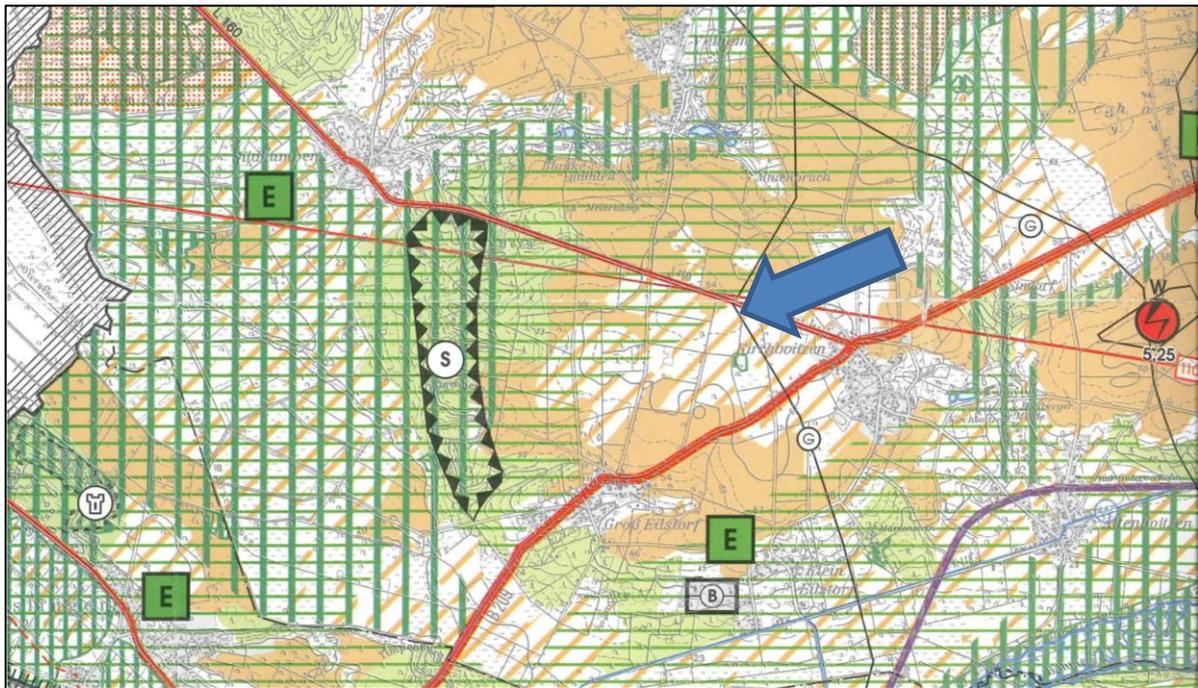
„Die Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte soll möglichst unmittelbar in den Schwerpunkten der landwirtschaftlichen Erzeugung erfolgen, die überregionale Vermarktung niedersächsischer Erzeugnisse ist zu unterstützen. Die Vermarktung von Produkten aus umwelt- und tiergerechter Erzeugung soll verstärkt gefördert werden.“ (Pkt. C 3.2 (04))

„Agrarstrukturelle Neuordnungsmaßnahmen sollen die Wirtschaftlichkeit und Leistungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe stärken und dazu beitragen, die Lebensverhältnisse der in der Landwirtschaft beschäftigten bzw. von ihr abhängigen Bevölkerung zu verbessern, Nutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu entflechten sowie die Umstellung auf eine standortgerechte und umweltverträgliche Landbewirtschaftung zu unterstützen.“ (Pkt. C 3.2 (05))

Genau diese Anforderung wird von der Planung fokussiert.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raumes wird durch die landwirtschaftliche Geschäftsstelle gestärkt, da sie es der Landwirtschaft ermöglicht, sich weiterhin zu entwickeln, bedarfsgerecht anzupassen und mit dem Fortschritt der Technik (größere Maschinen und Geräte) Schritt zu halten.

Durch die Verlagerung der landwirtschaftlichen Geschäftsstellen heraus aus den Siedlungsgebieten Walsrode, Stemmen und Rethem, können die Standorte zurückgebaut und einer städtebaulich verträglicheren Nutzung zugeführt werden.



**Abbildung 5 Auszug aus dem RROP 2000 Landkreis Heidekreis**

Das Plangebiet befindet gemäß Aussage des RROP 2000 in einem Vorsorgegebiet für Landwirtschaft, in diesem Fall auf Grund besonderer Funktionen der Landwirtschaft.

Ein geringer Teil des nördlichen Plangebietes befindet sich ebenfalls in einem Vorsorgegebiet für Erholung.

Der RROP 2000 erläutert den Begriff „Vorsorgegebiet“ folgendermaßen:

„Im Vergleich zu den Vorranggebieten haben die Vorsorgegebiete eine abgeschwächte Bindungswirkung und stellen den Vorsorgeaspekt gegenüber dem Sicherheitsaspekt in den Vordergrund. Planungen und Maßnahmen müssen so mit der festgelegten Vorsorgebestimmung abgestimmt werden, dass diese möglichst nicht beeinträchtigt wird.“ (Pkt. D 1.9)

Die Vorsorgegebiete werden in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Den Zielen des Regional Raumordnungsplans 2000 wird entsprochen.

## 2.4 Landschaftsplan

Am 22.03.2013 erfolgte der Aufstellungsbeschluss für einen Landschaftsplan des Walsroder Stadtgebietes, der noch nicht abgeschlossen ist. Dementsprechend können zu der Zielsetzung im vorliegenden Änderungsbereich keine Angaben gemacht werden.

## 2.5 Flächennutzungsplan

Die Ortsteile Groß Eilstorf, Klein Eilstorf und Kirchboitzen wurde 1974 in die Stadt Walsrode eingegliedert. Nach der Eingemeindung trat 1980 ein Flächennutzungsplan für das gesamtstädtische Gebiet Walsrode in Kraft, der aufgrund geänderter städtebaulicher Ziele und deren Manifestierung in der vorbereitenden Bauleitplanung bis heute mehrfachen Änderungen unterzogen wurde. Er weist für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes landwirtschaftliche Fläche aus.

Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ entspricht nicht mehr den Planungszielen der Stadt Walsrode. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Folge zu leisten, muss der FNP entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen geändert werden (58. Änderung FNP - Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB).

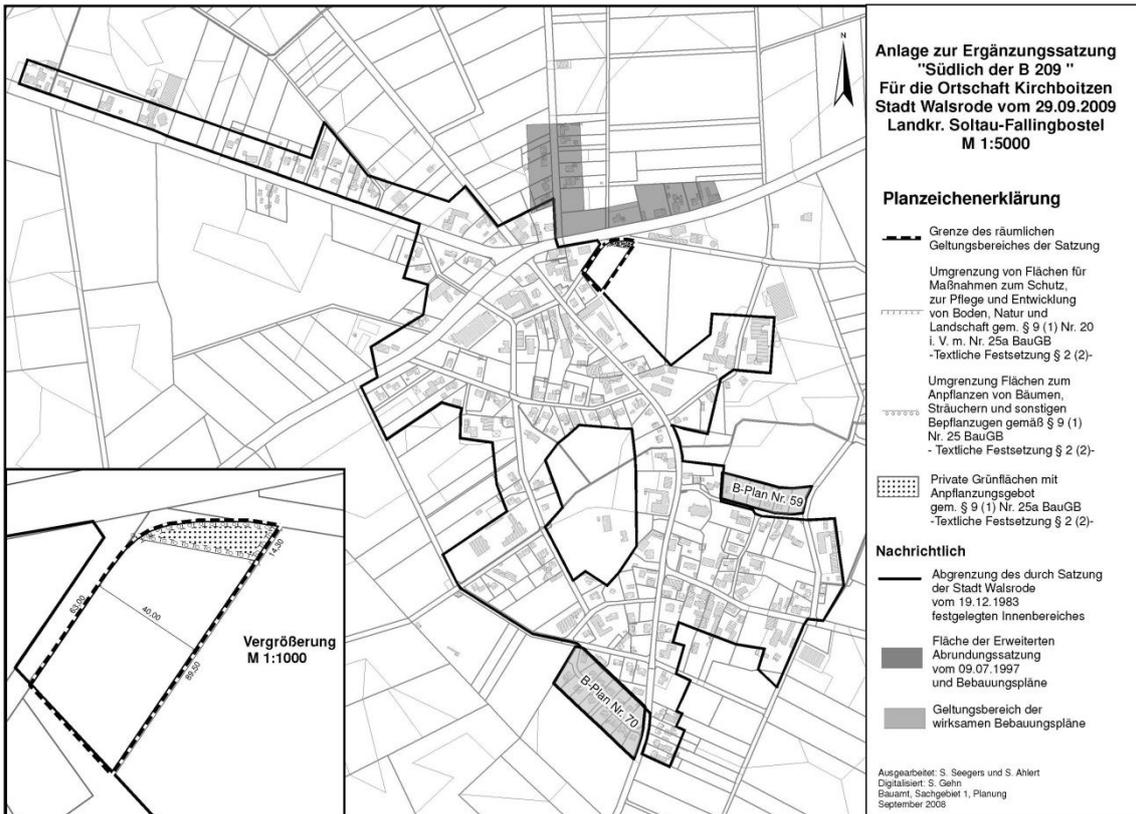
Diese Entwicklung ist erforderlich, da in den vergangenen Jahren durch technischen Fortschritt immer größere und schnellere Fahrzeuge in der Landwirtschaft eingesetzt werden konnten, was den Einzugsbereich der landwirtschaftlichen Geschäftsstellen der Raiffeisen Centralheide ebenfalls vergrößerte aber sich gleichzeitig als problematisch für die derzeitigen Standorte erweist.



Abbildung 6 Auszug genehmigter FNP der Stadt Walsrode (Stand: 1980)

## 2.6 Innenbereichssatzung/ Ergänzungssatzung

Für den Ort Kirchboitzen liegt eine Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB aus dem Jahr 1983 vor. Diese wurde durch eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1997, die Bebauungspläne Nr. 59 und 70 sowie die Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2009 vervollständigt.



**Abbildung 7 Ergänzungssatzung Kirchboitzen inkl. Innenbereichssatzung, Abrundungssatzung und Bebauungsplänen Nr. 59 und 70**

## **3 Rahmenbedingungen**

### **3.1 Naturräumliche Verhältnisse**

Das Gebiet befindet sich inmitten landwirtschaftlich intensiv genutzter Flächen und wird selbst als solche genutzt.

Entlang der westlichen Wegeparzelle befinden sich vereinzelt Baum- und Strauchstrukturen, parallel zur Landesstraße 160 eine teilweise doppelreihige Allee. Südlich des Plangebietes existiert ein Moorbereich mit Birkenaufwuchs und bereichsweise Wollgras. Er ist als Naturdenkmal und Biotop deklariert.

Durch die Kultivierung und ständige Nutzung als Ackerfläche ist der Naturraum bereits stark zurückgedrängt.

### **3.2 Schutzgebiete**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von:

- FFH-Gebieten
- Vogelschutzgebieten
- Naturschutzgebieten
- Nationalparks
- Biosphärenreservaten
- Biotope
- Naturparks
- Landschaftsschutzgebieten und
- Trinkwasserschutzgebieten

### **3.3 Vorhandene Bebauung**

Eine Bebauung auf dem Areal selbst besteht nicht. Nordöstlich existiert eine lockere Wohnbebauung, die die periphere Ortsrandbebauung Kirchboitzens bildet.

### **3.4 Verkehr**

Das Plangebiet wird von der Landesstraße 160, die entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verläuft, und vom Orth Holzweg, einem öffentlich gewidmeten Gemeindeweg westlich an das Gebiet angrenzend. Der Orth Holzweg ist aktuell nicht ausgebaut sondern nur für den landwirtschaftlichen Verkehr geschottert.

Die verkehrliche Anbindung kann dennoch als gesichert betrachtet werden und wird im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend der Anforderlichkeit für das geplante Vorhaben auf Kosten des Vorhabenträgers ausgebaut. Hierzu werden vertragliche Regelungen zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gem. § 12 BauGB abgeschlossen (s. hierzu Pkt. 4.4.).

### **3.5 Altlastverdachtsflächen**

Im Rahmen des Baugrundgutachtens (Büro BMH GbR, Stand 2014) konnten keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens, Auffüllungen oder anthropogene, bodenfremde Beimengungen festgestellt werden.

### **3.6 Immissionen, Emissionen**

Auf das Gebiet wirken die Lärm- und Staubemissionen der angrenzenden Landesstraße sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe ein. Eine Beeinträchtigung der Nutzung besteht allerdings nicht.

Von dem Gebiet selbst gehen derzeit keine Immissionen, abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung, aus.

### **3.7 Grund und Boden**

Die überplanten Grundstücksflächen befinden sich in privater und öffentlicher Hand. Die Vorhabenträgerin ist im Besitz der zur Realisierung des Vorhabens notwendigen Grundstücke.

### **3.8 Geologie, Baugrundgutachten**

#### **3.8.1 Baugrundgutachten**

Zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Bereich des vorhabenbezogenen Bbauungsplanes wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt und in einem Gutachten zusammengefasst, das der Begründung beigelegt ist.

Insgesamt wurden zur Erkundung der Baugrundeigenschaften im Bereich der geplanten Gebäude- und Freiflächen 38 Rammkernsondierungen durchgeführt.

„Die organoleptische Ansprache (Farbe, Aussehen, Geruch) der Bodenproben vor Ort ergab keine Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens, Auffüllungen oder anthropogene, bodenfremde Beimengungen. Die Durchführung von Bodenanalysen war nicht erforderlich.“ (Büro Dr.-Ing. Slomka & Harder, Stand: 2014)

Zusammenfassend konnte festgestellt werden, dass bis in eine Tiefe von 8,0 m unter Geländeoberkante kein dauerhaftes Grundwasser vorhanden ist. Der nördliche Teil des Gebietes ist drainiert und wird in Richtung der nordöstlichen Grundstücksecke in die dort gelegene nächste Vorflut (Wassergraben) entwässert.

#### **3.8.2 Sonstiges**

ExxonMobil Production Deutschland GmbH hat mit Schreiben vom 08.04.2014 mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Ahrensheide der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen ist.

Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld sind wir außerdem verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb weisen wir darauf hin, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.

Unsere Rechte stehen der städtischen Bauleitplanung nicht entgegen. Die Erlaubnis berechtigt lediglich zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. Es berechtigt noch nicht zur Durchführung konkreter Maßnahmen, d.h. um z.B. eine Bohrung abteufen zu können, bedarf es eines gesonderten

Zulassungsverfahren. Im Rahmen dieses Verfahrens werden auch entgegenstehende öffentliche Belange, wie in jedem anderen Genehmigungsverfahren, geprüft. Nach der derzeitigen gesetzlichen Lage ist es daher nahezu ausgeschlossen, Grundstücke mit Wohn- oder Gewerbebebauung für Bohrungen und deren Nebenanlagen oder die Errichtung von Betriebsgebäuden in Anspruch zu nehmen.

Selbst wenn ein solches Vorhaben genehmigungsrechtlich zulässig wäre, benötigten wir dennoch die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Auf die Ausübung unserer Bergbaurechte kann auch nicht lokal auf die o.g. Planungsbereiche begrenzt verzichtet werden.

Die jeweilige Bergbauberechtigung erstreckt sich einheitlich auf ein klar umgrenztes Gebiet oberhalb und unterhalb der Erdoberfläche.

Wir bitten Sie daher, die Information, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung Erlaubnisfeld Ahrensheide der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen wird, mit aufzunehmen.

Zur näheren Erläuterung des Begriffes „Erlaubnisfeld“ möchten wir auf die Ausführungen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) verweisen:

„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 aufsuchen will (Aufsuchung = Suche nach oder Feststellung der Ausdehnung von Bodenschätzen), benötigt dazu eine Erlaubnis gemäß § 7 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). Die Erlaubnis gewährt das Recht, innerhalb eines bestimmten Feldes (Erlaubnisfeld) Bodenschätze aufzusuchen. Das Erlaubnisfeld ist über Tage flächenmäßig begrenzt und erstreckt sich bis in die „ewige Teufe“, also theoretisch bis zum Erdmittelpunkt.“ (NIBIS Kartenserver, Erläuterungen zum Thema Erlaubnisfeld)

Die Erlaubnis beinhaltet nicht die Genehmigung von konkreten Maßnahmen. Die Durchführung von konkreten Maßnahmen im Erlaubnisfeld bedarf einer separaten Genehmigung, der sogenannten bergrechtlichen Zulassung im Betriebsplanverfahren durch das LBEG.

### **3.9 Denkmalschutz/ Naturdenkmal**

Der Moorbereich südlich des Geltungsbereiches ist als Naturdenkmal und Biotop ausgewiesen.

### **3.10 Archäologie**

Gemäß Aussage des Kreisbeauftragten für archäologische Denkmalpflege (Stellungnahme vom 01.04.2014) befinden sich in dem betreffenden Gebiet keine archäologischen Fundstellen. Dennoch ist grundsätzlich bei größerflächigen Erdbaumaßnahmen eine archäologische Begleitung notwendig. Über Art und Umfang einer solchen Begleitung entscheidet die untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Heidekreis im Zuge einer Bauantragsstellung in Abhängigkeit von den jeweiligen örtlichen und planerischen Gegebenheiten.

Gemäß Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege vom 26.08.2015 wird auf § 6 NDSchG hingewiesen:

Sollte ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet.

Ebenso wird auf § 14 NDSchG hingewiesen:

Sollte der Anlass zu der Annahme gegeben sein, Sachen oder Spuren gefunden zu haben, die auf ein Kulturdenkmal/Bodenfund hindeuten, ist dies unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden und die Fundstelle ist zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Siehe hierzu auch Hinweis Nr. 5 auf der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107.

### **3.11 Kampfmittel**

Erkenntnisse über eine Belastung des betreffenden Gebietes mit Kampfmitteln liegen derzeit nicht vor.

### **3.12 Höhenbegrenzungen**

Gemäß Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 28.07.2015, die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB abgegeben wurde, befindet sich der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Brockzetel und in einem Sicherheitskorridor einer Hubschraubertiefflugstrecke, so dass es für die Errichtung baulicher Anlagen zu Höhenbeschränkungen kommen kann.

Bei Beantragung einer Befreiung von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von OK=29 m (s. TF 2.2) ist eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis findet sich auf der zugehörigen Planzeichnung unter Nr. 3.

## **4 Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Grundkonzept**

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Errichtung eines Agrar- und Energiehandels der Raiffeisen Centralheide in dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit einem feststehenden Nutzungskonzept (Art der baulichen Nutzung) deren zukünftiges Baurecht durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB, dessen Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplan ist, geregelt werden soll.
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Klärung der infrastrukturellen Anbindung

### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung / örtliche Bauvorschriften**

- Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet „Agrar- und Energiehandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind nur Agrar- und Energiehandel spezifische bauliche Anlagen:
  - Siloanlagen
  - Trocknungsanlagen
  - Lagergebäude
  - Abfüllanlagen
  - Verwaltungsgebäude
  - Waschplatz
  - Containerstellplatz
  - Fahrzeug-Waage
- Zulässig sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die den o.g. Hauptnutzungen oder Anlagen, die der Beseitigung des Schmutzwassers dienen.

#### Begründung

Die genannten Nutzungen stellen sicher, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, die als agraraffinen zu bezeichnen sind. Eine Entwicklung von Industrie und anderweitig gelagertem Gewerbe soll an diesem Standort klar ausgeschlossen werden. Die Konkrete Anordnung der baulichen Anlagen, die Nutzung der Betriebsfläche, die Zuwegungen/ Erschließung sowie Gestaltung der Freiflächen und Lage der Grünflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt, der ein Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

#### Hinweis

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

- Die Oberkante baulicher Anlagen wird wie folgt festgelegt:

Baufeld 1: Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf max. 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt.

Baufeld 2: Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf max. 11,50 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt. Auf einer Fläche von max. 340 m<sup>2</sup> darf die Oberkante der baulichen Anlage von dieser Festsetzung abweichen und max. 14,50 m betragen.

Baufeld 3: Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf max. 29,00 m festgesetzt. Bezugspunkt hierfür ist der festgelegte Höhenpunkt.

#### Begründung

Das Maß der baulichen Anlagen ist technisch erforderlich und entspricht dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll so gering wie möglich gehalten werden.

#### Definition - Oberkante der baulichen Anlage (OK)

Die im Plan angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Fahrstuhl Anlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

#### Definition - Höhenpunkt

Der Höhenpunkt (HP) als Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird mittig der L160, mittig der Zufahrt zum Orth Holzweg festgelegt. Eine Markierung mit Vermaßung findet sich in der Planzeichnung.

Diese Anpassung des HP erfolgte aufgrund der Stellungnahme des Landkreis Heidekreis vom 05.05.2015 in der gefordert wurde, die exakte Lage des Bezugspunktes in der Planzeichnung mit Vermaßung zu verorten, so dass die Bestandsstraße L160 dafür herangezogen wird.

- Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das Plangebiet auf max. ein Vollgeschoss festgesetzt.

#### Begründung

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches durch Lagerhallen, Silotechnik und Abfüllanlage und verdeutlicht, dass im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 nur die genannten Nutzungen zulässig sind und keine mehrgeschossigen Bebauungen.

- Die GRZ wird für das Gebiet auf 0,8 festgesetzt.

#### Begründung

Das Maß der baulichen Anlagen ist technisch erforderlich und entspricht dem geplanten Vorhaben gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes soll so gering wie möglich gehalten werden.

#### Hinweis

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB ist am 12.05.2014 ein Hinweis des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr eingegangen, der wie folgt im vorliegenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird:

Bei Beantragung einer Befreiung von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von OK=29 m (s. TF) ist eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

#### Örtliche Bauvorschriften

##### Baugestaltung

- Die Außenfassaden der baulichen Anlagen sind in gedeckten Farben zu halten. Die Silos sind in Lichtgrau oder einer vergleichbaren Farbe zu halten. Partiiell sind Flächen in Gelbgrün, der Logofarbe des Vorhabenträgers, zulässig.

#### Begründung

Um die negativen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten sind die baulich Anlagen in gedeckten Farben und die Silos in Lichtgrau zu gestalten. Die Logofarbe (Gelbgrün) des Vorhabenträgers ist nur partiell zulässig und bindet die Gebäude zusätzlich harmonisch in die Landschaft ein.

##### Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich zum Zwecke der Eigenwerbung am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind oberhalb des Daches bzw. der Attika unzulässig.

Die Beleuchtung muss blendfrei sein. Werbeanlagen mit Blink-, Lauf- und Wechselschaltung sowie akustischen Effekten sind unzulässig.

Entlang der L160 sind auf dem Gelände des Vorhabenträgers zwei frei stehende Werbeanlage mit max. 2 m Breite und 3 m Höhe zulässig.

Aufgrund der Bauverbotszone entlang der L160 sind die genauen Standorte der Werbeanlagen im Vorfeld mit der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr abzustimmen.

Auf der Sondergebietsfläche entlang des Orth Holzweges sind max. 6 Werbeanlagen - Masten mit Fahnen - mit max. 10 m Höhe über gewachsenem Gelände zulässig.

Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

#### Begründung

Auch diese Festsetzung soll dafür sorgen, die negativen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild, die Natur im Allgemeinen und den Menschen möglichst gering zu halten. Die Werbung soll für die Kunden sichtbar sein, aber keine negativen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss entlang der L160 oder die nächstgelegenen Anwohner haben. Die Werbeanlagen entlang der L160 sind daher auf zwei Einheiten mit vorgegebener Maximalhöhe und –breite begrenzt.

Auch die Anzahl der Werbeanlagen entlang des Orth Holzweges wurden begrenzt, um die negativen Auswirkungen durch Geräusche beim Wehen der Fahnen auf den stärker befahrenen Bereich entlang des Orth Holzweges zu konzentrieren und die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen davon frei zu halten.

#### Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen diese örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 Abs. 3 NBauO, die mit einer Geldbuße gem. § 80 Abs. 5 NBauO geahndet werden.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Anbauverbotszonen der L 160 (20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen) einzuhalten.

### **4.4 Erschließung**

#### Verkehr

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung (Zacharias Verkehrsplanungen, Stand 2014) wurde eine Verkehrszählung durchgeführt und die aktuelle Verkehrsmenge im Bereich des Bebauungsplanes entlang der L 160 ermittelt. Diese Untersuchung ist der Begründung anhängig.

Zusätzlich wurde eine gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der zusätzlich entstehenden Verkehre auf den Nachbarort Südkampen erstellt (Büro Zacharias Verkehrsplanungen). Diese liegt ebenfalls der Begründung bei.

Auf dieser Grundlage, dem Abgleich mit dem Durchschnittlichen-Täglichen-Verkehrs im Jahresmittel, ermittelt von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in der Nähe des Untersuchungsraumes, und der verkehrlichen Prognose für das geplante Bauvorhaben, wurde die zukünftige Leistungsfähigkeit der L 160 ermittelt.

Das geschätzte Gesamtverkehrsaufkommen, ausgehend vom Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, beträgt ca. 220 Fahrten im Spitzenbetrieb (ca. 3 – 5 Tage pro Jahr in der Erntezeit) und ca. 60 Fahrten im Normalbetrieb.

Bei einer Anlieferung von ca. 2.000 t zu Spitzenzeiten (entspricht ca. 100 Anlieferungen/Tag) belaufen sich die Betriebszeiten bei einer Annahmekapazität von ca. 200 bis 250 t pro Stunde auf insgesamt ca. 8 bis 10 Stunden pro Tag, so dass die Fahrten in der Regel innerhalb der Tageszeiten (6.00 bis 22.00 Uhr) stattfinden können.

Die maximale Anzahl der Anlieferungen zu Spitzenzeiten deckt sich mit aktuellen Erfahrungswerten des „Altstandortes Walsrode“ (ca. 70-80 Anlieferungen/ Tag = ca. 160 Fahrten) sowie dem Standort Eschede (ca. 100 Anlieferungen/ Tag = ca. 200 Fahrten).

Das Verkehrsgutachten prüfte und bewertete vier Anbindungsvarianten. Dazu zählt die Anbindung über den Orth Holzweg mit und ohne einen Linksabbiegestreifen, eine parallel zur L 160 verlaufende Zufahrt mit Anbindung an die L 160 auf Höhe der ersten Bebauung und die Anbindung in Höhe der Kreisstraße K123.

Die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten können wie folgt zusammengefasst werden:

Variante	Vorteil	Nachteil
Anbindung Orth Holzweg ( <u>ohne</u> Linksabbiegestreifen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leistungsfähigkeit</li> <li>▪ Verkehrsfluss</li> <li>▪ Erkennbarkeit durch Gebäude Agrar- und Energiehandel</li> <li>▪ geringe Auswirkungen auf Anwohner (Geräuschimmissionen)</li> <li>▪ geringer Flächenverbrauch</li> <li>▪ kaum Eingriffe in die Natur</li> <li>▪ geringe Auswirkungen auf Anwohner (Geräuschimmissionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ etwas geringeres Sicherheitsniveau (Überholdruck)</li> </ul>
Anbindung Orth Holzweg ( <u>mit</u> Linksabbiegestreifen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leistungsfähigkeit</li> <li>▪ Verkehrsfluss</li> <li>▪ Erkennbarkeit durch Aufweitung der Fahrbahn und Gebäude Agrar- und Energiehandel</li> <li>▪ Sicherheitsniveau</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit für Straßenaufweitung gesichert</li> <li>▪ geringe Auswirkungen auf Anwohner (Geräuschimmissionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ höherer Flächenverbrauch durch zusätzlichen Fahrstreifen</li> <li>▪ leichte Eingriffe in die Natur (evtl. Fällung einiger straßenbegleitender Bäume)</li> <li>▪ höhere Kosten</li> </ul>
Anbindung ortsnah ( <u>ohne</u> Linksabbiegestreifen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leistungsfähigkeit</li> <li>▪ Verkehrsfluss</li> <li>▪ Erkennbarkeit durch vorh. Wohnbebauung</li> <li>▪ Sicherheitsniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Flächenverbrauch durch neue Erschließungsstraße</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit unklar</li> <li>▪ Erhebliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> <li>▪ stärkere Auswirkungen auf Anwohner (besonders durch Geräuschimmissionen)</li> <li>▪ hohe Kosten</li> </ul>
Anbindung über Knotenpunkt Kreisstraße K 123 (Bestand <u>ohne</u> Linksabbiegestr.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Leistungsfähigkeit</li> <li>▪ Verkehrsfluss</li> <li>▪ Erkennbarkeit durch Knotenpunkt mit K 123</li> <li>▪ Sicherheitsniveau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Flächenverbrauch (Ausbau von Gemeinde- und Wirtschaftsweg)</li> <li>▪ Flächenverfügbarkeit unklar</li> <li>▪ Erhebliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringe Auswirkungen auf Anwohner (Geräuschimmissionen)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweg für ca. 70 % der Fahrten zum Gelände</li> <li>▪ hohe Kosten</li> </ul>
--	---	---

Nach Abwägung aller Belange und Zustimmung der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Stellungnahme vom 02.07.2014) erfolgt die Verkehrserschließung für das Plangebiet über die L 160 im Norden und den davon südlich abzweigenden Orth Holzweg. Zur Steigerung des Sicherheitsniveaus in diesem Bereich wird ein Linksabbiegestreifen, wie im beigefügten Verkehrsgutachten skizziert, angelegt, der die Beeinflussung des auf der L 160 herrschenden Verkehrs durch Abbiegevorgänge nahezu komplett ausschließt.

Die Ausbauparameter und die Art der Befestigung des Orth Holzweges auf der Länge des Geltungsbereiches sind im Durchführungsvertrag mit der Stadt Walsrode zu treffen. Auf eine Wendemöglichkeit am Ende des überplanten Orth Holzweges kann im öffentlichen Straßenraum verzichtet werden, da die private Fläche im Bereich der Abfüllanlage als Wendefläche genutzt werden kann.

#### *Hinweis zu Sichtdreiecken:*

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke beziehen sich auf die aktuell vorhandene Fahrbahn. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird durch einen qualifizierten Verkehrsplaner die Planung der Linksabbiegespur und damit die Verschwenkung der Fahrbahn in Abstimmung mit der Stadt Walsrode und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr übernommen. In diesem Zusammenhang wird auch geprüft, welche Bäume im Einmündungsbereich erhalten bleiben können und welche als Beitrag zur Verkehrssicherheit entfernt werden müssen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die Entfernung von Bäumen sind bereits in den Umweltbericht und die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung mit eingeflossen.

#### Ruhender Verkehr

Die privaten Parkflächen für Mitarbeiter und Besucher sind auf dem Privatgrundstück vorzuhalten.

#### Radverkehr

Der inner- und außerörtliche Radverkehr wird gemäß Aussage der verkehrstechnischen Untersuchung nicht beeinflusst. Die für die Anlage von straßenbegleitenden Radwegen aufgeführten Querschnittsmengen im Bereich der Entwurfsklasse EKL 3 (L 160) werden nicht erreicht. Die Führung des Radverkehrs auf der Straße kann beibehalten werden.

#### Verkehrstechnische Maßnahmen

Bei einem zukünftigen Ausbau der L 160 bzw. einer Straßensanierung in diesem Bereich sollte unabhängig von der Ansiedlung des Agrar- und Energiehandels innerorts zumindest einseitig ein Gehweg (ggf. Radfahrer frei) eingeplant werden.

Die Zuständigkeit der Durchfahrbeschränkung für den Orth Holzweg liegt bei der Stadt Walsrode.

Zusätzlich ist vorgesehen, den nicht überplanten Bereich des Orth Holzweges mit einer abschließbaren Schrankenanlage zu versehen, die nur für die betroffenen Flächeneigentümer und –nutzer nutzbar sein wird. So wird sichergestellt, dass die Zielverkehre das Sondergebiet nur von der L 160 aus erreichen können.

Eine entsprechende Beschilderung wird ebenfalls an der Zufahrt zum Orth Holzweg von der B 209 in Groß Eilstorf vorgenommen. Der konkrete Standort der Schrankenanlage im Verlauf des Orth Holzweges wird in Abstimmung mit dem Ortsvorsteher erfolgen.

Weiter städtische Verbindungswege zwischen der Ortschaft Groß Eilstorf und der L 160 werden vor und nach Inbetriebnahme des Vorhabens hinsichtlich Ihrer Frequentierung im Zuge des Monitorings gem. § 4c durch die Stadt überprüft und ggf. bei Erforderlichkeit verkehrsordnerische Maßnahmen eingeleitet (s. auch Pkt. 5.2).

## 4.5 Technische Infrastruktur

Der Vorhabenträger hat gem. § 12 BauGB die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Stadt Walsrode sowie mit den Versorgungsträgern zu planen und zu seinen Lasten die Kosten hierfür zu tragen. Dieses wird zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt.

### Elektroversorgung

Der Anschluss erfolgt an die Versorgungsleitung innerhalb der öffentlichen Wegeparzelle der L160.

### Gasversorgung

Gemäß Angabe der Stadtwerke Böhmetal vom 28.04.2014 verläuft in der Landesstraße 160 eine Gasleitung, deren Ende sich auf Höhe der letzten Bebauung befindet. Eine Erdgasversorgung aus den bestehenden Strukturen ist möglich.

### Trinkwasserversorgung

Gemäß Angabe des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.04.2014 verläuft in der Landesstraße 160 eine Trinkwasserleitung, deren Ende sich auf Höhe der letzten Bebauung befindet. Die Trinkwasserversorgung kann durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes gewährleistet werden.

### Schmutzwasserentsorgung

Gemäß Aussage des Kommunal Service Böhmetal vom 06.02.2014 verläuft in der Landesstraße 160 eine Entsorgungsleitung. Der Anschluss erfolgt mittels Druckleitung und einer Pumpstation. Die genaue Lage der Pumpstation wird im weiteren Verfahren und der anschließenden Ausführungsplanung nach Absprache zwischen der Vorhabenträgerin und dem Kommunalservice Böhmetal festgelegt.

Die daraus resultierenden Kosten sind gem. der Abwasserbeseitigungssatzung der Kommunalservice Böhmetal AÖR zu entrichten.

Zusätzlich zum häuslichen Abwasser wird das Oberflächenwasser, welches auf den Sonderflächen

1. Abfüllung Flüssigdünger
2. Abfüllfläche Dieselkraftstoff / Heizöl
3. Waschplatz

anfällt, separat gefasst und mittels Schlammfang und Kompaktabscheider vorbehandelt, bevor es mit dem häuslichen Schmutzwasser zusammen- und der Entsorgungsleitung zugeführt wird.

Die Abwasserbeseitigungssatzung ist bei der Ausführungsplanung zu beachten.

Erforderliche Verträge werden mit dem Vorhabenträger im Zuge dieser verbindlichen Bauleitplanungen abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 31.07.2015 weist der Kommunalservice Böhmetal

### Niederschlagswasser

Gemäß Aussage des Baugrundgutachtens (Büro Dr.-Ing. Slomka & Harder, Stand 2014) ist eine teilweise Versickerung der Niederschläge von den Dach- und Hofflächen der geplanten landwirtschaftlichen Geschäftsstelle möglich. „Der Bereich der Ausgleichsfläche 1 sollte großflächig als Versickerungsmulde/ Rückhaltebecken ausgebildet und über einen Überlauf an die an die nordöstliche Grundstücksgrenze angrenzende Vorflut (Graben) angeschlossen werden. Für die

Bemessung der Versickerungsanlagen kann ein Durchlässigkeitsbeiwert  $K_f$  von  $1 \times 10^{-6}$  m/s angesetzt werden.“

Im Konzept zur Versickerung des Niederschlagwassers in das Grundwasser des Büro agwa (Stand: 2014) für den VBB Nr. 107 heißt es dazu:

„Das Regenwasser soll innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Im Ergebnis des Gutachtens zu den Bodenuntersuchungen vom Büro Dr.-Ing. Slomka & Harder (Jan. 2014) ist eine Versickerung des Niederschlagwassers durch entsprechende Anlagen möglich.

Das Dachflächenwasser der Gebäude (Getreidesilos, Befüll- und Trockenanlage, Lager- und Bürogebäude, Waschplatz, Betankungs- und Abfüllanlage) wird separat von dem potentiell stärker verschmutzten Wasser der Verkehrsflächen den Versickerungsflächen abgeleitet. Soweit dieses erschließungstechnisch möglich ist, erfolgt die Ableitung in oberflächennahen Rinnen bis zur jeweils vorgesehenen Versickerungsmulde.

Das Dachflächenwasser der Silos wird einer nördlich der Flächen geplanten Versickerungsmulde zugeleitet und dort dezentral versickert. Das Dachflächenwasser der übrigen Gebäude wird nach Osten zu den dort geplanten Versickerungsmulden abgeleitet.

Die Versickerung des Wassers erfolgt jeweils über die bewachsene Bodenzone (mit Rasen begrünte Mulde).

Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen wird, soweit dieses erschließungstechnisch möglich ist, direkt „über die Schulter“ in neben den Flächen angeordnete, dezentrale Versickerungsmulden abgeleitet. Das Regenwasser von Verkehrsflächen, die zu weit entfernt von Versickerungsflächen liegen, wird in Rinnen gesammelt und anschließend über flach verlegte Regenwasserleitungen bis zur jeweils vorgesehenen Versickerungsmulde geleitet. Da auf den Verkehrsflächen mit dem Anfall von Sand und anderen Grobstoffen zu rechnen ist, wird das in der Regenwasserleitung transportierte Wasser vor Zuleitung in die Versickerungsmulde jeweils über einen Sedimentationsschacht geführt, in dem sich die Grobstoffe absetzen können. Zusätzlich wird in diesem Schacht eine Tauchwand vorgesehen.

Die Versickerung des Wassers erfolgt jeweils zusammen mit dem Oberflächenwasser der Dachflächen über die bewachsene Bodenzone (mit Rasen begrünte Mulde).“

Für den VBB Nr. 107 liegt die Wasserbehördliche Erlaubnis mit Schreiben vom 13.01.2015 durch den Heidekreis Fachgruppe 09.4 – Wasser, Boden, Abfall vor.

Gemäß Hinweis der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 12.05.2015 darf Brauch- und Oberflächenwasser dem Landesstraßengelände nicht zugeführt werden.

### Löschwasser

Gemäß Aussage des Wasserversorgungsverbandes Landkreis Soltau-Fallingb. vom 28.04.2014 kann der Hydrant UH2326-10 in Kirchboitzen 800 l/min. bereitstellen.

Hierbei ist zu beachten, dass sich die Angaben auf den Regel-Schaltzustand des Netzes sowie den störungsfreien Betrieb des Wasserwerks, der Wasserversorgungsanlagen und des Transportnetzes und einem Brandfall beziehen. Die o.g. Löschwassermenge kann über einen Zeitraum von 2 Stunden geliefert werden.

Die im Brandfall notwendigen restlichen Löschwassermengen sind über unterirdische Behälter oder durch Brunnen vom Vorhabenträger vorzuhalten.

### Grundwasser

Das Büro Ingenieurgesellschaft agwa GmbH hat am 02.03.2015 eine Stellungnahme zum Schutzgut Wasser (Grundwasser) verfasst, die sich mit den Auswirkungen der Planungen auf das Naturdenkmal „Söll“ befasst. Darin heißt es:

Die grundsätzliche Befestigung der Flächen bewirkt eine Reduktion der Verdunstungskomponente bei gleichzeitiger Erhöhung des Abflussanteils. Dieser Abflussanteil wird allerdings in den Versickerungsmulden zwischengespeichert und verzögert in den Boden versickert. Aufgrund der Bodeneigenschaften erfolgt die Versickerung langsam, so dass in Zeiten hoher Lufttemperatur und hoher Sonneneinstrahlung der Verdunstungsanteil über den Wasserflächen in den Mulden gegenüber dem Versickerungsanteil etwa gleichwertig sein kann. Deswegen wird sich generell für das Plangebiet im Vergleich zum Ist-Zustand eine leichte Reduzierung der Verdunstung mit gleichzeitiger Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate ergeben.

Der oberflächliche Abflussanteil dürfte in etwa gleich bleiben. Wir haben versucht, dieses anhand des DWA-Arbeitsblattes A 102, welches sich aktuell im Entwurfsstadium befindet und somit noch nicht als allgemein anerkannte Regel der Technik abschließend anerkannt ist, zu quantifizieren. Demnach wäre bei einem Jahresniederschlag von rund 780 mm eine Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate von bis zu 160 mm/a denkbar. Der Abstand zum Grundwasserkörper ist lt. Bodengutachten (DR.-ING. SLOMKA & HARDER GMBH 2014) größer als 8 m. Die Grundwasserstromrichtung ist von Nordosten nach Südwesten. Folglich würde aus wasserwirtschaftlicher Sicht vom Plangebiet keine Auswirkung auf das im Südosten liegende Naturdenkmal „Söll“ ausgehen können.

Allerdings sind die Bodeneigenschaften so, dass zunächst eine Anreicherung des Schichten und Stauwassers auftreten wird. Das Sickerwasser aus den nördlichen Bereichen der geplanten Versickerungsmulden wird sich aufgrund der örtlichen Gefälleverhältnisse Richtung Nordosten verteilen. Das Wasser der südöstlichen Bereiche (max. 50 % der Gesamtmenge des zusätzlich anfallenden Sickerwassers) kann sich zukünftig unterirdisch in Richtung Osten/Südosten der Geländetopografie folgend innerhalb der vorgesehenen Grünflächen verteilen. Im Vergleich zum Ist-Zustand wird bei dauerhafter Begrünung dieser Flächen der Verdunstungsanteil höher als im Ist-Zustand sein. Der Abstand zu dem Naturdenkmal „Söll“ beträgt bis zu 400 m. Es ist unter Berücksichtigung einer flächenhaften Verteilung des Wassers und des erhöhten Verdunstungsanteils der geplanten Grünflächen davon auszugehen, dass die Auswirkungen einer Erhöhung der Sickerwassermenge an den Versickerungsmulden bis zum Naturdenkmal „Söll“ abgeklungen sein werden.

#### **4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es sind keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

#### **4.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde im Januar 2014 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dieser Begründung angehängt ist.

Für das Plangebiet erfolgten die schalltechnischen Berechnungen für den „abstrakten Planfall“, das heißt unter Ansatz gebietstypischer flächenbezogener Emissionskontingenten. Die nächstgelegene Wohnbebauung wird dabei als MD (Dorfgebiet) betrachtet.

Statt durchschnittlich 27 Anlieferungen pro Tag (errechnete Werte und Vergleichswerte ähnlicher Anlagen) werden zur Sicherheit 50 Anlieferungen pro Tag für den „Regelbetrieb“ angenommen. Zeitgleich zur Getreideeinlagerung wird auch eine Getreideauslagerung mit 20 LKW-Transporten täglich angenommen. Zusätzlich werden 30 Fahrzeugbewegungen für den Transport von Düngemitteln, Flüssigdünger, Heizöl oder Dieselkraftstoff berücksichtigt, sowie eine Nutzung des Waschplatzes mit Hochdruckreiniger für bis zu 5 Stunden täglich.

In die Berechnung fließen schalltechnisch ebenfalls mit ein: die Getreideeinlagerung, die Staubabsaugung, die Getreideauslagerung, die Getreidebelüftung, die Getreidetrocknung, die Elevatoren, die Flüssigdünger-, Dieselkraftstoff- und Heizöllieferung sowie –abholung, der Sackwaren-

und Düngerumschlag und die Nutzung des Waschplatzes. Die genauen Angaben dazu sind im schalltechnischen Gutachten unter Pkt. 4 und Pkt. 5 erläutert.

Gemäß dem vorliegenden Gutachten zeigen die Berechnungen für das Gliederungsmodell, „dass in der Beurteilungszeit tags die jeweils zulässigen Bezugspegel in allen Aufpunkten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der für MI-/ MD- Gebiete maßgebliche Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert wird um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass selbst das nächstgelegene Wohnhaus Nr. 86 tags nicht mehr im Einwirkungsbereich der hier zu beurteilenden Anlage liegt.

In der Nachtzeit („ungünstigste Nachtstunde“) werden die zulässigen Bezugspegel um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Der für MI-/MD- Gebiete maßgebliche Nachtrichtwert wird um mehr als 6 dB(A) unterschritten, so dass nach derzeitigem Kenntnisstand die im Rahmen des 1. Bauabschnitts geplanten Nutzungen als nicht- relevant i.S. der Regelungen nach Nr. 3.2.1 der TA Lärm zu sehen sind.

Mögliche Maximalpegel liegen im Aufpunkt (1) (siehe Karte im Gutachten) in einer Größenordnung von 60 dB(A), so dass sowohl tags als auch nachts der für MI-/MD- Gebiete zulässige Vergleichswert von 65 dB(A) sicher eingehalten bzw. deutlich unterschritten wird.

Über die Auswirkungen der Mehrbelastung der öffentlichen Straßen sagt das schalltechnische Gutachten aus, „dass die Pegelerhöhungen durch das Plangebiet im Jahresmittel in einer Größenordnung von 1,0 – 1,5 db(A) liegen und damit als „nicht wesentlich“ zu beurteilen sind. [...] Die Verkehrslärmbelastung mit Gebiet liegt im Jahresmittelwert noch unterhalb der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV. Nur während der Erntezeit können diese Grenzwerte erreicht oder geringfügig überschritten werden.“ (BMH GbR, Stand 2014)

Um die nahegelegene MD-/ MI-typische Bebauung vor Immissionen zu schützen werden folgende Festsetzungen gem. des schalltechnischen Gutachtens getroffen:

- Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten.

-

Fläche	LEK, tags	LEK, nachts
Sonstiges Sondergebiet	<b>65</b>	<b>60</b>

- Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.
- Die festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 Seite 503ff) zu verstehen.

Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

- Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schall-Leistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird.

- Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Immissionswerte LI ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz  $f = 500$  Hz und eine mittleren Quellhöhe  $h_Q = 4$  m über GOK durchzuführen.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

#### Hinweis

Die Bezeichnung "Flächenbezogener Schall-Leistungspegel" (IFSP) ist gleichzusetzen mit "Emissionskontingent". Letzterer Begriff wurde mit der DIN 45691 (2006) eingeführt.

Vom TÜV Nord wurde ein Staub- und Geruchsgutachten (Stand: 2014) erstellt, das der Begründung beiliegt.

Insgesamt kommt es nur zu geringen Geruchs-Zusatzbelastungen im Plan-Zustand. Diese Tatsache resultiert aus den geringen Betriebsstunden (250 h/a) der Geruchsquellen (Trockner) und den Ableitungshöhen von 24 m.

Wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag den Wert  $I_Z = 0,02$  (entspricht  $\leq 2,5$  %) unterschreitet, ist davon auszugehen, dass die Anlage die vorhandenen Belastung nicht relevant erhöht (Irrelevanz der zu erwartenden Geruchsbelastung). In diesen Fällen erübrigt sich die Ermittlung der Vorbelastung und eine Genehmigung

Es kommt im Plan-Zustand der Anlage zu keinen erheblichen Geruchsbelästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, da die Irrelevanzschwelle der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) sicher eingehalten wird.

Eine weitere Prüfung hinsichtlich Staub- und Geruchsbelastung durch die Planung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

## **4.8 Alternative Energien**

Aktuell ist die Energieeinsparverordnung- EnEV- vom 24.Juli 2007 (BGBl. I Nr. 34, S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 VO vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3949, 3951 ff.) zu beachten. Entsprechend der Verordnung sind zu errichtende Nichtwohngebäude so auszuführen, dass der Jahres-Primärenergiebedarf für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung, Kühlung und eingebaute Beleuchtung sowie Wärmeverlust (Dämmung der Außenbauteile) vorgegebene Höchstwerte nicht überschritten werden (§ 3 und 4 EnEV).

Am 01.01.2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG- Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 07.08.2008, BGBl. I S. 1658; zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066) in Kraft getreten. Demnach ist beim Neubau von Gebäuden der Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien, wie Solarenergie, Erdwärme, Umweltwärme, div. Biomasse, zu decken.

Entsprechende Nachweise werden in den Baugenehmigungsverfahren für die baulichen Anlagen geführt werden.

## **4.9 Klimaschutzklausel – gem. § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, dienen dem Klimaschutz bzw. der Anpassung an den Klimawandel:

*Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung*

- Festsetzung der überbaubaren Fläche
- Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

*Minimierung der Neuversiegelung*

- Begrünung der nicht versiegelten Flächen

*Grünordnerische Maßnahmen*

- eingriffsnaher Ausgleich
- größtmöglicher Erhalt von bestehenden Baumgruppen und Solitärbäumen entlang der L160 und des Orth Holzweges

## **5 Umweltbelange**

Auf Grund der Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 sind für Bauleitplanverfahren Umweltberichte zu erstellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufzufordern.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt grundsätzlich auf Flächennutzungsplanebene und im Detail auf Bebauungsplanebene. Der Umweltbericht widmet sich auch insbesondere der Bodenversiegelung und dem bereits genannten Ziel, geeignete Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf das Schutzgut Boden abzuleiten, auf die dann in der verbindlichen Bauleitplanung zurückgegriffen werden kann.

Der Umweltberichte mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung beigefügt.

Des Weiteren ist Mitte 2013 eine Brutvogelerfassung erfolgt, die ebenfalls der Begründung angehängt ist.

### **5.1 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Bei der Planung wird angestrebt, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die durch die Überplanung des Gebietes entstehen, standortnah umzusetzen.

Bau- und betriebsbedingt gehen durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 Lärmbelastungen aus. Anlagebedingt gehen zwölf Einzelbäume, 243 m<sup>2</sup> halbruderale Gras- und Staudenfluren und 462 m<sup>2</sup> straßenbegleitendes mesophiles Grünland verloren. Es kommt zu Beeinträchtigungen eines Feldlerchenrevieres.

Durch Überbauung und Bodenbefestigungen kommt es zu Beeinträchtigungen allgemein bedeutsamer Bodenfunktionen. Weiterhin kommt es zu eine erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, während die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erheblich betroffen sind.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie der Böden und des Landschaftsbildes sind dem Belastungsbereich zuzuordnen. Alle anderen Beeinträchtigungen sind dem Vorsorgebereich zuzurechnen.

Vorgaben zur Behandlung des anstehenden Mutterbodens und des anfallenden Niederschlagswassers sowie zur Außenbeleuchtung, Bauzeitenbeschränkungen und weitere Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen. Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen können in Form einer Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung kompensiert werden. Gleiches gilt für die Kompensation von Biotopverlusten. Durch die Einstellung der ackerbaulichen Nutzung können kurzfristig Gras- und Staudenfluren oder Grünland entwickelt werden. Die Anlage von Gehölzbeständen kompensiert entsprechende Gehölzverluste beziehungsweise Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Kompensation der Verluste beziehungsweise Beeinträchtigungen von Feldlerchenlebensräumen lässt sich gut durch die Bereitstellung unbewirtschafteter Säume innerhalb großräumiger Ackerfluren realisieren.

Zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung bezüglich des vorhabenbedingten Bebauungsplanes sind die Anlage von Hecken und weiteren Gehölzbeständen (9.000 m<sup>2</sup>), die Aufpflanzung einer lückigen bestehenden Hecke (1.360 m<sup>2</sup>), die Anlage eines Ackersaumes für die Feldlerche (623 m<sup>2</sup>) und die Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur (368 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Bis auf eine 1.166 m<sup>2</sup> Heckenpflanzung finden alle Maßnahmen innerhalb des Plangebietes statt.

Die externe Kompensationsmaßnahme ist auf der Planzeichnung verortet und zwischen der Stadt Walsrode und dem Vorhabenträger entsprechend vertraglich (Grunddienstbarkeit) geregelt.

Das Naturdenkmal „Söll“ liegt ca. 200 m südlich des Geltungsbereiches der VBB Nr. 107. Durch die Planung werden keine Flächen des Naturdenkmals in Anspruch genommen. Auch indirekte Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Grundwasserstandsänderungen sind vor dem Hintergrund der entsprechenden Fachgutachten (siehe TÜV NORD 2014, DR.-ING. SLOMKA & HARDER GMBH 2014, INGENIEURGEMEINSCHAFT AGWA GMBH 2014 und 2015) nicht zu befürchten.

Nach NLT (2011) ist bei Landschaftsbildeinheiten von mittlerer Bedeutung, wie im vorliegenden Fall, für eine Sendemastanlage bis 50 m Höhe eine Gehölzpflanzung im Umfang von 0,3 ha vorzusehen. Die im zugehörigen VBB Nr. 107 geplanten Silos sind zwar deutlich massiger, dafür aber nur weniger als 30 m hoch, so dass die Wirkung in der Summe ähnlich stark ist. Für jedes weitere Silo ist das Landschaftsbild durch die Vorbelastung des ersten Silos nur noch von sehr geringer Bedeutung, da die sieben Silos dicht zusammen stehen. Daher ist pro weiteres Silo nach NLT (2011) eine Gehölzfläche von 0,1 ha anzusetzen. In der Summe ergibt sich ein Bedarf von 0,9 ha Gehölzpflanzung.

#### Bodenschutzklausel gem. § 1 a (2)

Die Bodenschutzklausel hält die Planung an, zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenneuversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

In der vorliegenden Planung wird durch die Festsetzungen (Grundflächenzahl, überbaubarer Bereich und eingriffsnaher Ausgleich) der Eingriff in die Natur möglichst gering gehalten und die Auswirkungen auf den Menschen reduziert. Die Ausgleichsflächen für die entstehenden Eingriffe werden Standortnah (auf der Sondergebietsfläche selbst, den dafür ausgewiesenen Grünflächen, entlang des mit überplanten Orth Holzweges und auf nahegelegenen externen Ausgleichsflächen) zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht setzt sich mit den genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausführlich auseinander.

Detaillierte Beschreibungen finden sich im zugehörigen Umweltbericht.

Entsprechende vertragliche Regelungen zur Sicherung der Maßnahmen werden vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt.

## **5.2 Monitoring**

### Umwelt

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen. Eine baurechtliche Abnahme nach Durchführung der Vorhaben beziehungsweise die Kontrolle der Durchführung von städtebaulichen Verträgen wird als Pflichtaufgabe vorausgesetzt.

Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Stadt Walsrode erstmalig ein Jahr nach vollständiger oder teilweiser Realisierung des Bauvorhabens und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt Walsrode entsprechend zu unterrichten. Die wesentlichen Ergebnisse der durchgeführten Überwachungsmaßnahmen sind in einer Monitoringliste zu dokumentieren.

Gemäß Stellungnahme des Landkreis Heidekreis vom 05.05.2015 wird darauf hingewiesen, dass zur vorgezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ein Monitoring zur Sicherstellung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte erfolgen muss. Der inhaltliche Umfang des Monitorings ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gemäß Stellungnahme des Landkreis Heidekreis vom 26.08.2015 ist der Bericht über das durchgeführte Monitoring zur Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

#### Verkehr

Seitens der Stadt ist beabsichtigt, durch die zuständige Abteilung mehrere Verkehrszählungen (zu verschiedenen Zeiten) 2015 durchzuführen. Nach Errichtung des Vorhabens im Geltungsbereich des VBB Nr. 107 (voraussichtlich 2016) werden erneute Zählungen vorgenommen, um zuverlässige Daten über ggf. veränderte Verkehrsströme zu erhalten. Erst danach kann geprüft werden, welcher Handlungsbedarf und welche Handlungsmöglichkeiten sich daraus ergeben.

#### Verträge

Zwischen der Stadt Walsrode und dem Vorhabenträger wird im Rahmen der jeweiligen vorhabenbezogenen Bauleitplanungen ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der Regelungen trifft, die nicht in den jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung selbst geregelt werden können.

Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt vertraglich über eine Grunddienstbarkeit.

## **6 Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadt Walsrode keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

## 7 Städtebauliche Werte

	(ca.) m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtfläche</b>	<b>47530</b>	<b>100</b>
Straßenverkehrsfläche	11130	23,4
davon öffentliche Grünfläche	3310	33,9
Sondergebiet RCH	21090	44,4
Davon max. zu versiegelnde Flächen	16870	80,0
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2250	10,7
private Grünfläche / Ausgleichsfläche	15310	32,2

## 8 Verfahrensvermerke

### Planverfasser

Der Bebauungsplan Nr. 107 wurde ausgearbeitet von der htm.a Hartmann Architektur GmbH.

Hannover, den 13.06.2016

gez. Hartmann  
(Planverfasser)

Walsrode, den 14.06.2016

gez. Spöring  
Bürgermeisterin