

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: Vorentwurf

Stand: 20.02.2014

Bearbeitung:

htm.a
Hartmann Architektur GmbH

Walter-Giesecking-Straße 14
30159 Hannover

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Plangebiet.....	4
1.1	Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung	4
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	5
1.3	Verfahrensstand	6
1.4	Rechtliche Grundlagen	7
1.5	Fachbeiträge	7
2	Vorgaben übergeordneter und gemeindlicher Planungen.....	8
2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
2.2	Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen.....	8
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm 2000.....	9
2.4	Landschaftsplan.....	11
2.5	Flächennutzungsplan.....	12
3	Rahmenbedingungen	13
3.1	Naturräumliche Verhältnisse.....	13
3.2	Schutzgebiete	13
3.3	Vorhandene Bebauung.....	13
3.4	Verkehr	13
3.5	Altlastverdachtsflächen.....	13
3.6	Immissionen, Emissionen	14
3.7	Grund und Boden	14
3.8	Geologie, Baugrundgutachten	14
3.9	Denkmalschutz/ Naturdenkmal.....	15
3.10	Kampfmittel.....	15
4	Planinhalt	16
4.1	Städtebauliches Grundkonzept	16
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, § 24 NStrG	17
4.4	Erschließung.....	17
4.5	Technische Infrastruktur	18
4.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	19
4.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	19
4.8	Alternative Energien	20
4.9	Klimaschutzklausel – gem. § 1 (5) S. 2 und § 1a (5) BauGB.....	21
5	Umweltbelange	22
6	Finanzielle Auswirkungen	22
7	Städtebauliche Werte	22
8	Verfahrensvermerke	23

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	Auszug genehmigter FNP der Stadt Walsrode (Stand: 1980)	12
Abbildung 6	Übersicht Teilfläche	14

1 Ausgangslage und Plangebiet

1.1 Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

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

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, ein Sondergebiet 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 und ist dem Außenbereich zuzuordnen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Walsrode ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abb. 5 unter Pkt. 2.4). Der Flächennutzungsplan wird entsprechend geändert. Die 58. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan regelt die beabsichtigten Nutzungen für die insgesamt ca. 4 ha große Fläche, inkl. der für die Erschließung notwendigen Straßenflächen. Es ist beabsichtigt, ca. 1,87 ha der Fläche kurzfristig zu entwickeln und auf den angrenzenden ca. 1,4 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 den derzeitigen Standes 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 (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 und ca. 900 m westlich der Ortschaft Kirchboitzen südlich der Landesstraße 160. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4 ha und beinhaltet die Flurstücke 6/2 der Flur 1 Gemarkung Klein Eilstorf und teilweise das Flurstück 22/2, die städtische Wegeparzelle 264 (Orth Holzweg) und die Landesstraße 160, Flurstück 258 der Flur 4 der Gemarkung Groß Eilstorf. Die genaue Lage des Plangebietes 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 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 58. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 Artikel 2 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 Artikel 1 ÄndG vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)
- **Niedersächsische Bauordnung (NBauO)**
vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, 46)

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 Verkehrsplanung, 2014
- Umweltbericht (Kurzform), alw, 2014
- Ergebnisgutachten zur Brutvogelerfassung, FLU, 2013

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 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 vereinbarender 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, die Anbindung an die landwirtschaftlich wichtige Geschäftsstelle der Raiffeisen Centralheide eG zu sichern und damit die Versorgungs- und Infrastruktur zu gewährleisten. Durch die Schließung und den Rückbau der naheliegenden Standorte in Rethem, Stemmen (Kirchlinteln) und Walsrode würde es ohne die vorliegende Planung zu Engpässen in diesem Bereich führen. Besonders die Geschäftsstelle in der Kernstadt 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.

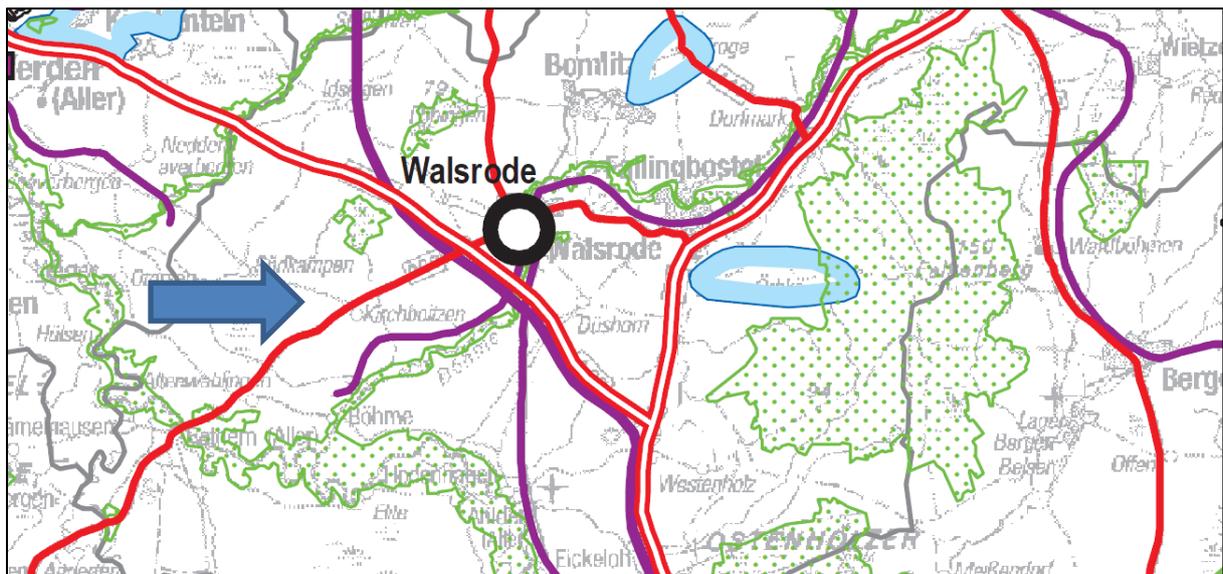


Abbildung 4 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen

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.

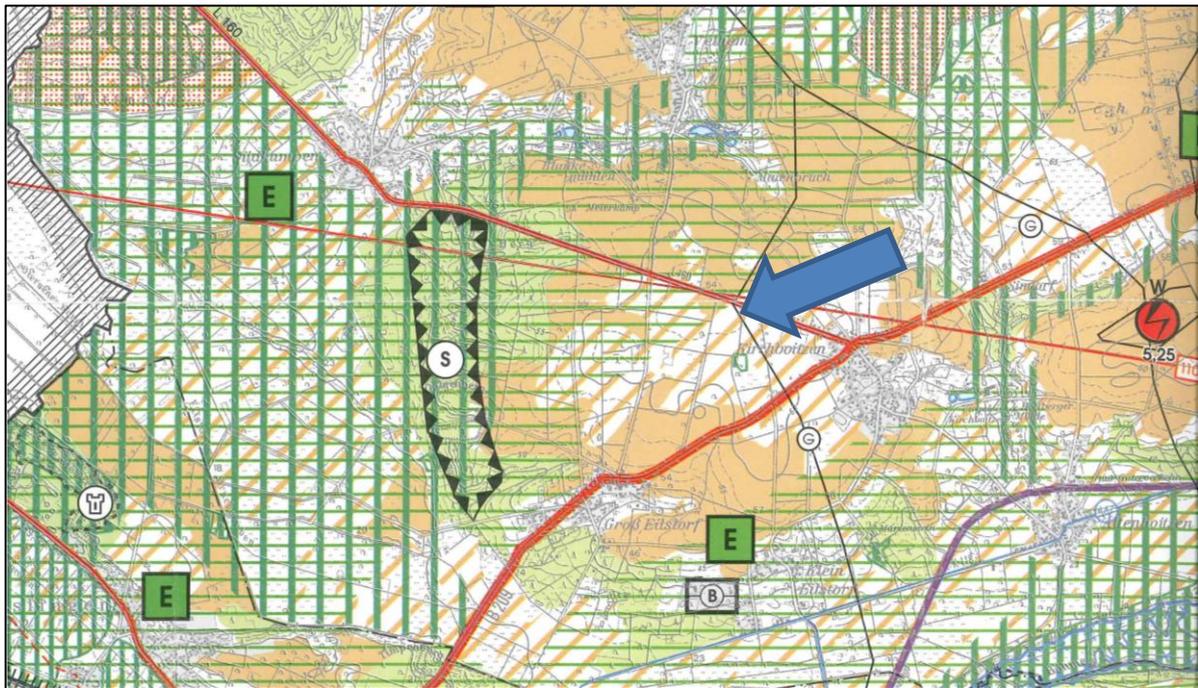


Abbildung 9 Auszug aus dem RROP 2000 Landkreis Heidekreis

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. 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).

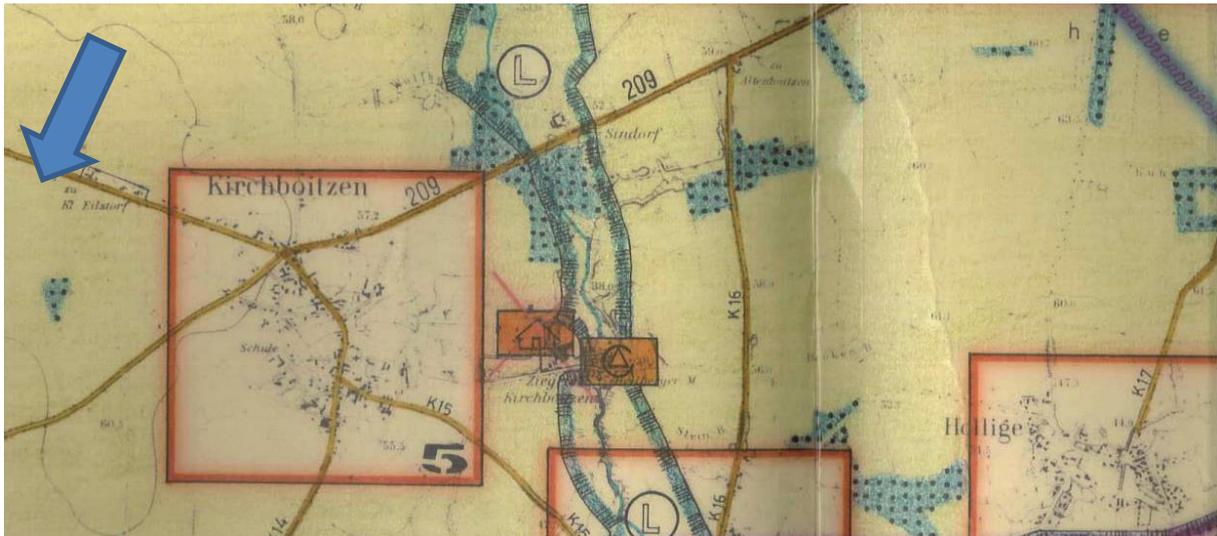


Abbildung 5 Auszug genehmigter FNP der Stadt Walsrode (Stand: 1980)

3 Rahmenbedingungen

3.1 Naturräumliche Verhältnisse

Das Gebiet befindet sich inmitten landwirtschaftlich 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 besteht ein Moorbereich mit Birkenaufwuchs und bereichsweise Wollgras.

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 existieren lockere Gehöft-Strukturen, die die periphere Randbebauung des Ortsteils Kirchbroitzen bilden.

3.4 Verkehr

Das Plangebiet wird von der Landesstraße 160, die entlang des nördlichen Randes des Plangebietes verläuft, und vom Orth Holzweg, im Westen des Gebietes, erschlossen. Die verkehrliche Anbindung kann als gesichert betrachtet werden.

3.5 Altlastverdachtsflächen

Im Rahmen des Baugrundgutachtens (Stand Januar 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.

Das in Abbildung 6 dargestellte Flurstück 6/2 der Flur 1 Gemarkung Klein Eilstorf soll durch Grundstückstausch in das Eigentum des Vorhabenträgers übergehen. Alle hierzu erforderlichen Schritte für die Vereinigung der derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Flächen werden zu seinen Lasten eingeleitet. Sollte ein Verfahren ggf. für die Änderung der Gemarkungsgrenzen erforderlich werden, sind auch diese Kosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Nach Abschluss des B-Planverfahrens erfolgt eine Flurstückszerlegung. Die südliche und östliche Grenze wird in diesem Schritt gemäß Bebauungsplan festgelegt.

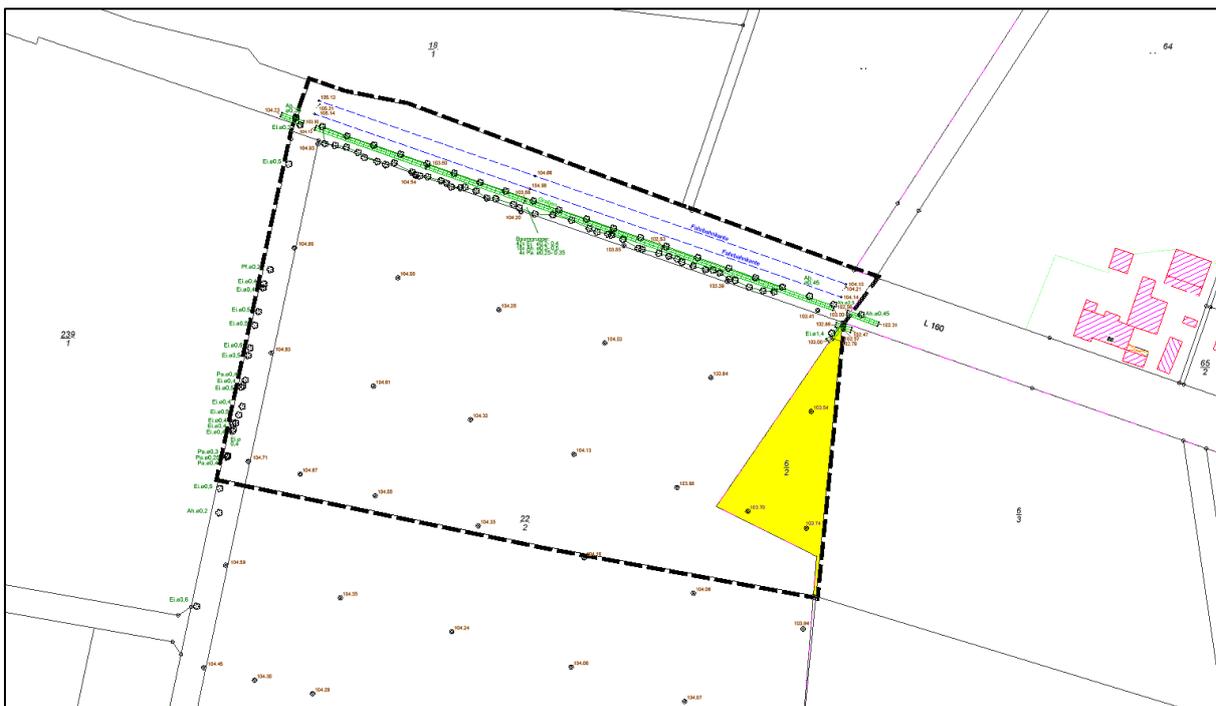


Abbildung 6 Übersicht Teilfläche

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

3.8 Geologie, Baugrundgutachten

Zur Beurteilung der Baugrundeigenschaften für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.

Insgesamt 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.

„Die anstehenden Sedimente weisen eine hohe Vernässungsempfindlichkeit auf und sind nicht oder nur mit Vorsicht befahrbar. Der an der Geländeoberfläche anstehende Mutterboden ist nicht tragfähig. Die liegend anstehenden Feinsande sind teilweise locker gelagert bzw. aufgeweicht und weisen in diesen Bereichen keine ausreichende Tragfähigkeit auf.“ (Baugrunduntersuchung S. 14)

3.9 Denkmalschutz/ Naturdenkmal

Der Moorbereich südlich des Geltungsbereiches ist als Naturdenkmal ausgewiesen.

3.10 Kampfmittel

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

4 Planinhalt

4.1 Städtebauliches Grundkonzept

Mit der Planung wird folgende Zielstellung verfolgt:

- Errichtung einer landwirtschaftlichen Geschäftsstelle der Raiffeisen Centralheide in dem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
- Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Schaffung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Klärung der infrastrukturellen Anbindung

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- 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

Begründung

Mit dieser Festsetzung und dem Verweis, sind die zulässigen Vorhaben im Durchführungsvertrag zu regeln. Damit soll einer Anpassung notwendiger Veränderung im Rahmen der Nutzung Rechnung getragen werden.

- 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.

Begründung

Mit dieser Festsetzung und dem Verweis, sind die zulässigen Vorhaben im Durchführungsvertrag zu regeln. Damit soll einer Anpassung notwendiger Veränderung im Rahmen der Nutzung Rechnung getragen werden.

- Die Oberkante baulicher Anlagen wird wie folgt festgelegt:

Baufeld 1: Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf max. 7,50 m über dem Gelände nach der Geländeregulierung festgesetzt.

Baufeld 2: Die Oberkante der baulichen Anlage wird auf max. 11,50 m über dem Gelände nach der Geländeregulierung festgesetzt. Auf einer Fläche von max. 220 m² 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 über dem Gelände nach der Geländeregulierung festgesetzt.

Begründung

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

Hinweis

Der endgültige Bezugspunkt für die max. Höhe der baulichen Anlagen wird erst im Entwurf abschließend festgelegt, da zum aktuellen Zeitpunkt noch keine Planungen bezüglich der Geländemodellierung existieren.

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, Fahrstuhlanlagen u.ä.) sind hierbei zu berücksichtigen.

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

Begründung

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

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO, § 24 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

Die Verkehrserschließung für das Plangebiet erfolgt über die L 160 im Norden und den davon südlich abzweigenden Orth Holzweg und kann daher als gesichert betrachtet werden. Die Zufahrt auf das Gelände der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle erfolgt nordwestlich vom Orth Holzweg.

Die Ausbauparameter und die Art der Befestigung des Orth Holzweges auf der Länge des Geltungsbereiches sind im Durchführungsvertrag mit der Stadt Walsrode zu treffen.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung wurde im Januar 2014 eine Verkehrszählung durchgeführt und die aktuelle Verkehrsmenge im Bereich der Flächennutzungsplanänderung entlang der L 160 ermittelt. Diese Untersuchung ist der Begründung anhängig.

Auf dieser Grundlage, dem Abgleich mit dem Durchschnittlichen-Täglichen-Verkehr im Jahresmittel, der von der zuständigen Straßenverkehrsbehörde in der Nähe des Untersuchungsraumes ermittelt wurde (siehe S. 9 verkehrstechnische Untersuchung), und der verkehrlichen Prognose für das geplante Bauvorhaben wurde die zukünftige Leistungsfähigkeit der L 160 ermittelt.

Das geschätzte Gesamtverkehrsaufkommen, ausgehend vom Gebiet der Flächennutzungsplanänderung, beträgt ca. 400 Fahrten im Spitzenbetrieb (ca. 3 – 5 Tage pro Jahr in der Erntezeit) und 110 bis 120 Fahrten im Normalbetrieb.

Trotz dieses zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist nicht mit Rückstauungen auf dem vorhandenen Orth Holzweg oder hinsichtlich der Links- oder Rechtsabbieger von der L 160 zu rechnen. Eine Beeinflussung der Verkehrsqualität auf der L 160 ergibt sich nur in einem so geringfügigen Maße, so dass von einem Linksabbiegestreifen oder einer Linksabbiegehilfe abgesehen werden kann.

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

Zur Erhöhung der Sicherheit im Bereich der Flächennutzungsplanänderung bietet es sich an, die vorhandene Geschwindigkeitsbegrenzung auf Tempo 70 bis über die geplante Anbindung der landwirtschaftlichen Geschäftsstelle nach Westen hinauszuziehen. Bei einem zukünftigen Ausbau der L 160, z.B. im Zuge einer Straßensanierung, sollte innerorts, zumindest einseitig, ein Gehweg eingeplant werden.

4.5 Technische Infrastruktur

Elektroversorgung

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

Gasversorgung

Gemäß Angabe der Stadtwerke Böhmetal vom 05.02.2014 verläuft in der Landesstraße 160 eine Gasleitung, deren Ende sich auf Höhe der letzten Bebauung befindet. Ein Anschluss an die Versorgungsleitung an dieser Stelle ist anzustreben.

Trinkwasserversorgung

Gemäß Angabe der Stadtwerke Böhmetal vom 05.02.2014 verläuft in der Landesstraße 160 eine Trinkwasserleitung, deren Ende sich auf Höhe der letzten Bebauung befindet. Ein Anschluss an die Versorgungsleitung an dieser Stelle ist anzustreben.

Schmutzwasserversorgung

Gemäß Aussage des Kommunal Service Böhmetal vom 06.02.2014 verläuft in der Landesstraße 160 ein Schmutzwasserkanal. Ein Anschluss an die Versorgungsleitung an dieser Stelle ist anzustreben.

Niederschlagswasser

Gemäß Aussage des Baugrundgutachtens 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 $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ angesetzt werden.“* (Baugrundgutachten S. 11)

Die Dimensionen der Versickerungsanlagen werden im Rahmen des Entwurfs festgelegt.

Löschwasser

Das Löschwasser ist aus dem Trinkwassernetz zu entnehmen.

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 Dieselmotorkraftstoff 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-, Dieselmotorkraftstoff- 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) 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.“ (schalltechnisches Gutachten S. 31)

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.“ (schalltechnisches Gutachten S. 32)

Um die nahegelegene Wohnbebauung 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	65	60

- 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.

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-Wärme-gesetz vom 07.08.2008, BGBl. I S. 1658; zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 68 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044, 3051) 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.

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

- Ausgleichsmaßnahmen
- 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.

Im Rahmen des Vorentwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Kurzversion des Umweltberichtes angefügt. Die Erarbeitung des vollständigen Umweltberichtes mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Entwurfs.

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

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 ²	%
Gesamtfläche	40800	100
Straßenverkehrsfläche	8000	19,6
davon öffentliche Grünfläche	1950	24,4
Sondergebiet RCH	18700	45,8
davon versiegelte Fläche	14500	77,5
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1970	10,5
private Grünfläche / Ausgleichsfläche	14100	34,6

8 **Verfahrensvermerke**

Planverfasser

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

Hannover, den

.....
(Planverfasser)

Walsrode, den

.....