
Stadt Walsrode



**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 78 Gewerbegebiet
Große Schneede II
2. Änderung**
mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 84 NBauO

Abschrift (Stand: 02.03.2016)

Inhaltsverzeichnis

Teil I:	Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplan-Änderung	
1.	PLANAUFSTELLUNG	3
2.	PLANUNTERLAGE	3
3.	GELTUNGSBEREICH.....	3
4.	STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG.....	3
4.1	Landesraumordnungsprogramm.....	3
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm	4
4.3	Vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.4	Verbindliche Bauleitplanung	9
5.	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	10
6.	PLANUNGSANLASS / PLANUNGSZIELE.....	11
7.	INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	13
8.	STÄDTEBAULICHE BELANGE	15
8.1	Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege	15
8.2	Belange der Wasserwirtschaft	16
8.3	Belange der Forstwirtschaft	16
8.4	Belange der Landwirtschaft	16
8.5	Immissionsschutz	17
8.6	Ver- und Entsorgung	17
8.7	Belange der Wirtschaft	17
8.8	Archäologische Denkmalpflege.....	17
8.9	Sonstige Belange	18
9.	HINWEIS.....	18
10.	RECHTSFOLGEN.....	18
Teil II:	Umweltbericht	
Anhang I	Kurzstellungnahme zur Änderung der Bauleitplanung sGroße Schneede%in Walsrode (TÜV Nord, Hannover, 01.06.2015)	
Anhang II	Ergänzende Hydrogeologische Stellungnahme zur sErweiterung Gewerbegebiet Große Schneede . Am Förderbrunnen A%(GeoDienste GmbH, Garbsen, 08.06.2015)	
Anhang III	Geplante Erweiterung Gewerbegebiet / Industriegebiet im Kreuzungsbereich B 209 / BAB 27 der Stadt Walsrode . Sondier- und Bodenarbeiten zur Erkundung der Trennschicht im Nahbereich des Förderbrunnens A (WW Walsrode-Grünenthal, StW Böhmetal) im Rahmen der F- und B-Planänderungen Nr.54/1, 78/2 und 102/1 (GeoDienste GmbH, Garbsen, August 2015, 2. überarbeitete Fassung)	
Anhang IV	Gefährdungsabschätzung zur Nitratverlagerung nach Kahlschlag einer Waldfläche im geplanten Gewerbe-/Industriegebiet sGroße Schneede%der Stadt Walsrode . Ergänzende Stellungnahme zu einer weiteren Reduzierung der Waldfläche (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 22.06.2015)	

1. PLANAUFGSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) und des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 18.06.2015 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet „Große Schneede“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 27.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung ist unter Verwendung einer vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Seitz, Visselhövede, zur Verfügung gestellten Katastergrundlage im Maßstab 1 : 1.000 erstellt worden.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung umfasst eine 4,29 ha große Fläche, die am südwestlichen Rand des insgesamt 16,3 ha großen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 78 (1. Änderung) liegt.

Die Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen, die genaue Abgrenzung der Planzeichnung.

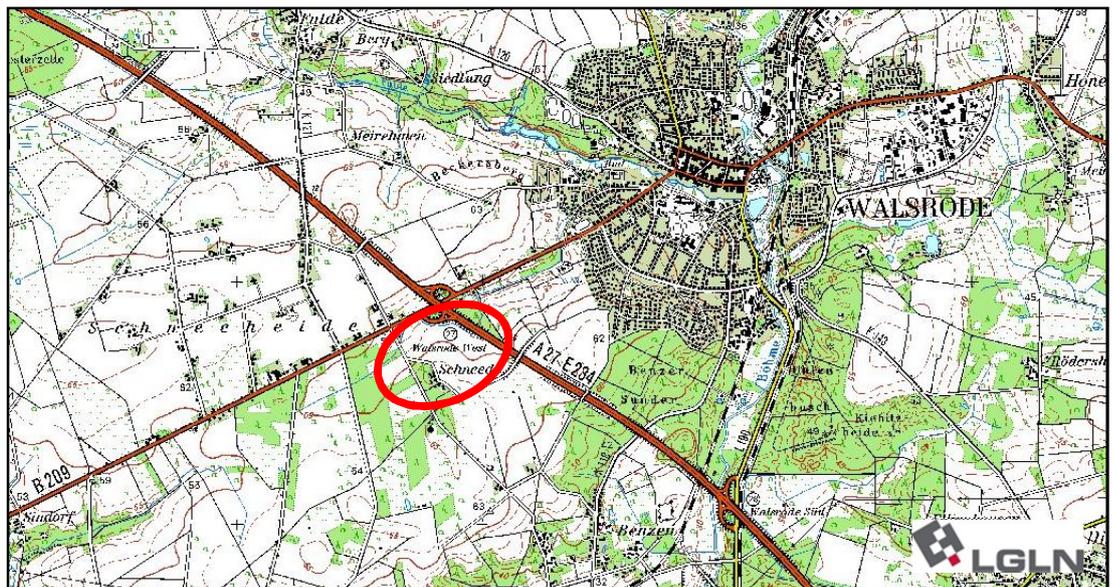


Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (Quelle Kartengrundlage: LGLN, Katasteramt, Plan unmaßstäblich)

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Landesraumordnungsprogramm

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

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

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

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

Diese landesplanerischen Vorgaben wurden durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 78, 1. Änderung Nr. 102 und Nr. 103 zur Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes *„Große Schneede (A27park)“* konsequent umgesetzt.

Im Zuge der bisherigen Vermarktung des A27park hat sich gezeigt, dass aufgrund der ausgesprochen verkehrsgünstigen Lage eine verstärkte Flächennachfrage von Betrieben der Logistik-Branche besteht. Diese haben in der Regel einen Bedarf an längeren Baukörpern und damit auch größeren zusammenhängenden Bauflächen. Vergleichbare Standorteigenschaften kann kein anderes Gewerbe- / Industriegebiet in der Stadt Walsrode aufweisen. Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist daher die weitere bedarfsgerechte Optimierung des Gewerbe- und Industriegebiets A27park, um das *„Potenzial zum Aufbau eines überregionalen logistischen Knotens“* weiter zu nutzen. Damit entspricht auch der vorliegende Bauleitplan den landesplanerischen Vorgaben.

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2000 für den Landkreis Soltau-Fallingbostel (seit 1. August 2011 umbenannt in *„Heidekreis“*) wurde aus dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 02.03.1994, geändert am 23.02.1998 (Teil I), und vom 18.07.1994, geändert am 19.03.1998 (Teil II), entwickelt.

Es konkretisiert die Ziele der Raumordnung des Landesraumordnungsprogrammes, Teil II. Das LROP ist seitdem jedoch mehrfach geändert worden (aktuelle Fassung: September 2012), so dass die Gegenüberstellung der Ziele des LROP nicht ganz exakt mehr den Zielen im RROP zuzuordnen sind.

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

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

laut RROP vorrangig in den zentralen Standorten und entlang der Anschlussstellen der Autobahnen A 7 und A 27 erfolgen (RROP S. 46/47).

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

Wie bereits zu den landesplanerischen Vorgaben ausgeführt, dient die vorliegende Planung der weiteren Optimierung des A27park. Ziel ist es, weiteren logistikaffinen Betrieben, die in der Regel einen Bedarf an längeren Baukörpern und damit auch größeren zusammenhängenden Bauflächen haben, ein Angebot zur Verfügung zu stellen. Damit können Arbeitsplätze geschaffen, die mittelzentrale Funktion Walsrodes gestärkt und insofern den Zielen des RROP, vgl. vorstehende Punkt 1 und 2, entsprochen werden.

Durch die konzentrierte Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen abseits historisch gewachsener Orts- und Dorflagen und in einem Landschaftsausschnitt, der im Hinblick auf seine Eignung als Erholungsraum (durch die unmittelbare Nähe zu BAB 27 und die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung) bereits deutlich eingeschränkt ist, ergeben sich keine Konflikte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr und Erholung, vgl. vorstehenden Punkt 3.

Auch der Vorgabe des RROP, dass die Gewerbeflächenentwicklung im Landkreis vorrangig in den zentralen Standorten und entlang der Anschlussstellen der Autobahnen A 7 und A 27 erfolgen soll, vgl. vorstehenden Punkt 4, trägt die vorliegende Bauleitplanung Rechnung.

Eine besondere Würdigung bedarf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung (vgl. vorstehenden Punkt 5), da hier nur Nutzungen zulässig sind, die der Zweckerfüllung des Vorranggebietes nicht entgegen stehen. Dazu ist folgendes auszuführen, dass sich weder durch die Änderung eines Gewerbegebietes (GE) in ein Industriegebiet (GI), noch durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstelle von Flächen für Wald Änderungen der Bodennutzung ergeben, die zu Zielkonflikten mit dem Vorranggebiet führen. Gleiches gilt für die Aufhebung der Kennzeichnung einer vormals vorhandenen Leitungstrasse als Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung.

Lediglich die Rücknahme von 30 m² Gewerbegebiet zu Gunsten einer Straßenverkehrsfläche führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von 6 m², was sich allerdings aufgrund der Kleinflächigkeit nicht negativ auf die Funktion des Vorranggebietes auswirkt.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 mit den geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Am 25. September 2015, hat der Kreistag des Landkreises Heidekreis beschlossen, für den Entwurf 2015 des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Landkreis Heidekreis (RROP 2015) das Beteiligungsverfahren gemäß § 10 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 3 Abs. 2 und 3 Niedersächsisches Raumordnungsgesetz (NROG) durchzuführen. Durch den Beschluss des Kreistages sind für den Landkreis Heidekreis in dem RROP-Entwurf 2015 in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung festgelegt. Diese sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu werten. Nach § 4 Abs. 1 ROG sind Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen zu berücksichtigen. Dementsprechend werden nachfolgend die relevanten Ziele der Raumordnung des RROP Entwurfs 2015 dargestellt.

Walsrode ist auch im Entwurf 2015 festgelegt als:

1. *Mittelzentrum*, das zentrale Einrichtungen zur Deckung des gehobenen Bedarfs der Bevölkerung und seines Einzugsbereiches bereitzustellen hat, als
2. Standort mit der Schwerpunktaufgabe *„Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“* und mit der *besonderen Entwicklungsaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“* sowie als
3. Standort mit der *besonderen Entwicklungsaufgabe „Tourismus“*

Wie bereits zu den Vorgaben des geltenden RROP ausgeführt, trägt die vorliegende Planung diesen Rechnung.

Dem zeichnerischen Teil ist folgendes zu entnehmen:

- Kennzeichnung der Bundestautobahn 27 (BAB 27) als *„Vorranggebiet Autobahn“* und Autobahnabfahrt als *„Vorranggebiet Anschlussstelle“*. Die Bundesstraße 209 ist als *„Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße“* ausgewiesen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird die Entwicklung des A27park für logistikaffine Betriebe weiter optimiert, so dass die Vorranggebiete in ihrer Funktion und Bedeutung gestützt werden. Dem Ziel der Raumordnung wird damit entsprochen.
- Kennzeichnung einer Trasse für Verkehr Schiene: *„Vorranggebiet Haupteisenbahnstrecke“* / *„Vorranggebiet Elektrischer Betrieb“* südlich parallel zur Bundesautobahn. In den Planungen zum A27park und damit der vorliegenden Bauleitplanung ist der Verlauf der Y-Trasse berücksichtigt. Dem Ziel der Raumordnung wird damit entsprochen.
- Der Bereich des *„Gewerbegebietes Große Schneede“* ist als *„Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesichert“* dargestellt. Durch die weitere Optimierung des bestehenden Gewerbegebietes wird dieser Darstellung entsprochen.
- Ein *„Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft - aufgrund hohen Ertragspotenzials“* ist für die südöstlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen. Durch die genehmigte 54. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in jenem Teil des *„Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft“*, welches an das Gebiet *„Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesichert“* angrenzt, bereits eine *„gewerbliche Baufläche“* ausgewiesen. Da es sich lediglich um einen kleinen Teil des Vorbehaltsgebietes handelt, ist seine Funktionsfähigkeit weiterhin gegeben. Zudem ist durch die vorliegende Bauleitplanung keine über den bisher genehmigten Planungsstand hinausgehende Ausweisung vorgesehen, so dass die Vereinbarkeit mit dieser raumordnerischen Vorgabe gegeben ist. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des RROP 2015 wird die Stadt zudem anregen, den gesamten A27park als *„Vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesichert“* darzustellen.
- Östlich der Straße nach Benzen ist ein *„Vorbehaltsgebiet Wald“* ausgewiesen. Die Größe der ausgewiesenen Fläche entspricht nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten. Bereits durch die 54. Änderung des Bebauungsplanes und die darauf basierenden Bebauungspläne wurde eine deutlich kleinere *„Fläche für Wald“* dargestellt. Diese Waldfläche besitzt eben aufgrund dieser geringen Flächenausdehnung keine besonderen Waldfunktionen mehr und soll durch die vorliegenden Bauleitplanungen - in Abstimmung mit den zuständigen Behörden - in eine *„Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“* geändert werden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden diesbezüglich keine Bedenken mitgeteilt. Die Stadt wird daher im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des RROP 2015 auf diesen Sachverhalt hinweisen und anregen, die Darstellung im RROP entsprechend zu ändern.
- Lage innerhalb eines *„Vorranggebietes für Trinkwassergewinnung“*. Im Textteil (Begründung) werden dazu folgende für die Planung relevanten Aussagen getroffen: *„Die Einträge von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser sind zu verringern. Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass keine nachteiligen Veränderungen des mengenmäßigen Zustandes entstehen“* (3.2.5 03 / Seite 17). *„Die Deckung des gegenwärtigen und zukünftigen Bedarfs der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist im Land-*

kreis Heidekreis sicherzustellen. Die erschlossenen Grundwasservorkommen sind für die öffentliche Trinkwasserversorgung zu sichern (§ 3.2.5 04 / Seite 17). Zur langfristigen Sicherung der Wasserversorgung sind in der Zeichnerischen Darstellung Vorranggebiete Trinkwassergewinnung [5] festgelegt. In diesen Gebieten müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zielfunktion vereinbar sein (§ 3.2.5 05 / Seite 17). Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Festsetzungen zu Lasten des Vorranggebietes getroffen, so dass eine Vereinbarkeit der Planung dieser vorrangigen Funktion gegeben ist.

Der Begründung ist weiterhin folgendes zu entnehmen:

Grundsatz: Der Landkreis Heidekreis soll, als ländlich geprägt Region, sowohl mit seinen gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturraum mit eigenem Profil erhalten und weiter entwickelt werden (§ 1.1 05 / Seite 2). Durch die weitere Optimierung des A27park wird der gewerblich-industrielle Standort gestärkt, zugleich können typische Siedlungs- und Landschaftsstrukturen von gewerblichen Nutzungen freigehalten werden. Damit wird diesem Grundsatz entsprochen.

Ziel: Die hohe Lagegunst des Landkreises Heidekreis an überregional bedeutsamen Straßenverbindungen ist für die Sicherung und Weiterentwicklung als Logistikregion zu nutzen. Dafür sind auf Ebene der Bauleitplanung geeignete Flächen zu sichern (§ 4.1.1 05 / Seite 19). Die vorliegende Bauleitplanung behandelt bereits bauleitplanerisch gesicherte Flächen und hat zum Ziel, diese für logistikaffine Betriebe weiter zu optimieren. Dies insbesondere aufgrund der günstigen Lage nahe dem Bundesautobahndreieck A 27 / A 7. Dem Ziel der Raumordnung wird damit entsprochen.

Aus den vorstehenden Ausführungen wird deutlich, dass die vorliegende Bauleitplanung auch den Ziele und Grundsätzen des in Aufstellung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogrammes - Entwurf 2015 - entspricht.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bereich der vorliegenden 2. Änderung als *Gewerbegebiet (GE)* dargestellt. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches wurde zudem eine vorhandene unterirdische Wasserleitung als *Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung* nachrichtlich übernommen, vgl. nachfolgende Planzeichnung.

Die 36. Änderung wurde am 19.04.2004 von der Bezirksregierung Lüneburg genehmigt und ist am 04.05.2004 wirksam geworden.



Abb. 2: 36. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Walsrode, Plan unmaßstäblich)

Mit der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden für südlich angrenzende Flächen sowie den Bereich zwischen dem Gebiet der 36. Änderung und der BAB 27 weitere *gewerbliche Bauflächen (G)* dargestellt, zudem wurde ein Freihaltekorridor für die Y-Trasse übernommen. Die bereits in der 36. FNP-Änderung enthaltene vorhandene unterirdische Wasserleitung wurde auch hier als *Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung* nachrichtlich übernommen.

Die 54. Änderung wurde am 06.08.2014 durch den Landkreis Heidekreis genehmigt und ist am 16.08.2014 mit ihrer Bekanntmachung wirksam geworden.



Abb. 3: 54. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Walsrode, Plan unmaßstäblich)

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung, wurde die technische Erschließung neu konzipiert und optimiert. Die vormals quer durch die gewerblichen Bauflächen verlaufende unterirdische Hauptwasserleitung wurde in diesem Zusammenhang verlegt. Sie verläuft nunmehr innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Da es sich bei der Leitung um eine nachrichtliche Übernahme handelt, wird diese im Zuge der laufenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend angepasst.

Im Rahmen der 54/1. Änderung des Flächennutzungsplanes, welche parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren durchgeführt wird, wird die Darstellung eines *Gewerbegebietes (GE)*, welches vormals Bestandteil der 36. FNP-Änderung war, nunmehr als *Gewerbliche Baufläche (G)* dargestellt. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB gegeben.

Vor Bekanntmachung des B-Planes zwecks Rechtskrafterlangung muss die Wirksamkeit der 54/1. Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben sein.

4.4 Verbindliche Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 Gewerbegebiet "Große Schneede I", 1. Änderung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiete (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (GE 1 . 3) sowie 0,6 (GE 4), einer zulässigen Dreigeschossigkeit bei einer maximalen Höhe von 20 m (GE 2 und 3) m sowie 9 m (GE 1), einer abweichenden Bauweise, d. h. Baukörper über 50 m sind mit seitlichem Grenzabstand zulässig, und einer schallbezogenen Gliederung.
- Regelung, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.
- Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen mit ergänzenden textlichen Festsetzungen aufgrund der nordöstlich gelegenen Autobahn (A 27) sowie der raumordnerisch festgelegten Schienenverkehrsstrasse, die parallel zur Autobahn (A 27) verläuft.

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen zur äußeren Anbindung des Gewerbegebietes an das übergeordnete Straßennetz (B 209) sowie zur inneren Erschließung.
- Zwei Flächen zur Anlage von Rückhaltebecken (*Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Regenrückhaltebecken*), da aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone II des Wasserwerkes Walsrode eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht erfolgen kann.
- Am südöstlichen Geltungsbereich ist eine *unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen* gekennzeichnet und zudem mit einer *Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte* belegt. Damit wird eine Leitung abgesichert, die von einem südlich (außerhalb des Geltungsbereichs) gelegenen Trinkwasserbrunnen (Brunnen A) nach Osten, in Richtung Stadtgebiet Walsrode verläuft.
- Weitere Festsetzungen betreffen die Ökologie / Grünordnung sowie Regelungen zur ökologischen Kompensation.
- Festsetzung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft (Waldrand)*, um entsprechend einer gutachterlichen Empfehlung den Schutz des südlich gelegenen Trinkwasserbrunnens A vor Verunreinigungen sicher zu stellen.
- Zudem ist eine örtliche Bauvorschrift Bestandteil des Bebauungsplanes, die Regelungen zu zulässigen Werbeanlagen, und . zum Schutz des Grundwassers . zu zulässigen Oberflächenbefestigungen enthält.

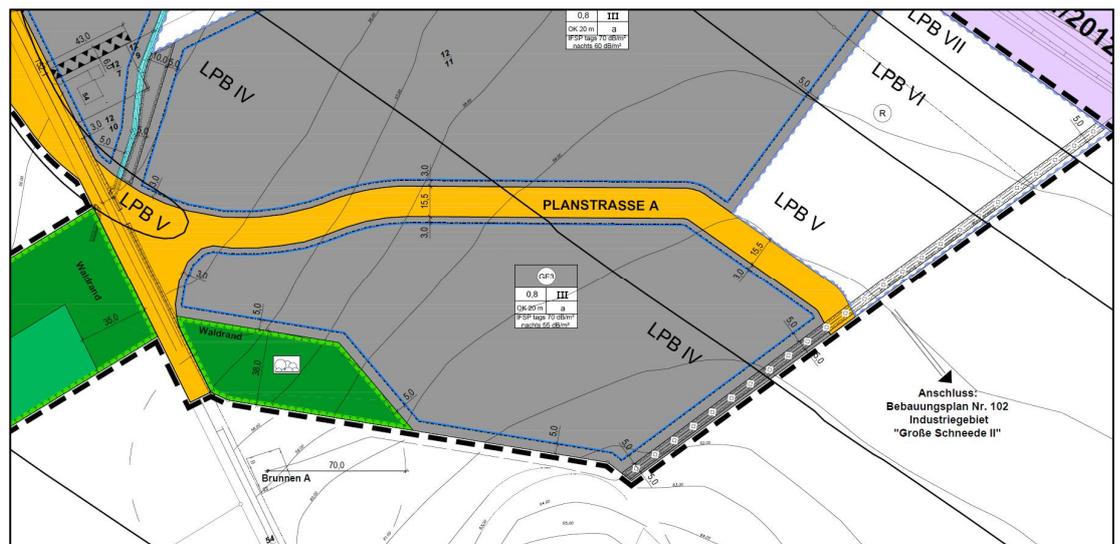


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung (Quelle: Stadt Walsrode, Plan unmaßstäblich)

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Der Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung sowie der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“ sind derzeit in der Umsetzung. Neben dem Ausbau der Straße nach Benzen (westliche Straße) und dem Bau der Planstraße erfolgt derzeit die Anlage der Regenrückhaltebecken. Als Landmarke inmitten der Baustelle ist der Waldbestand im Bereich des Brunnens A zu bezeichnen sowie die südlich außerhalb auf einer Anhöhe gelegene (im Rückbau befindliche) ehemalige Hofstelle, aber auch ein großvolumiges im Bau befindliches Gewerbeobjekt. Dementsprechend befindet sich die städtebauliche Situation gegenwärtig in einem vollständigen Umbruch und muss sich im Zuge der Umsetzung des Gewerbegebietes erst neu definieren.

Durch die erfolgreiche Ansiedlung der Firma goodman / home24 konnte die einzige größere zusammenhängende Fläche im A27park bereits vor Fertigstellung der Erschließungsanlagen erfolgreich vermarktet werden. Um auch zukünftig die Bedarfe nach größeren Flächen abdecken zu können, ist eine Flächenoptimierung erforderlich. Zur Verdeutlichung der Nachfragesituation wurde von der durch die Stadt Walsrode mit Wirtschaftsförderungsaufgaben beauftragte Firma Deltaland mbh eine Liste der Anfragen nach Gewerbeflächen über 3 ha erstellt, die im Jahr 2015 für den Raum A7 / A27, Städtedreieck Hannover . Bremen . Hamburg, eingegangen sind. Diese stellt sich wie folgt dar:

<u>Januar:</u>	7 - 10 ha für eine Genussmittelfabrik 20 ha+ für ein Rechenzentrum
<u>Februar:</u>	10 - 15 ha für eine Biokunststoffproduktion
<u>März:</u>	5 ha+ für Automobilersatzteile-Logistik
<u>April:</u>	15 ha für Automobil-CKD-Logistik 20 ha+ für Automobil-CKD-Logistik 8 ha für Logistik 6 ha für Logistik 7 ha stahlverarbeitender Betrieb
<u>Mai:</u>	3 - 4 ha für Logistik 7 ha für Logistik
<u>August:</u>	ca. 5 ha für Produktion 20 ha für eCommerce
<u>September:</u>	6 ha für Logistik 7 ha stahlverarbeitender Betrieb
<u>Oktober:</u>	15 ha für Logistik

Aufgrund der Absicht eines Unternehmens eine mehrere einhundert Meter lange Halle zu errichten, ist es unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten sinnvoll, das zwischen Waldrand und Planstraße A festgesetzte *Gewerbegebiet (GE)* in ein *Industriegebiet (GI)* zu ändern, da diese Art der baulichen Nutzung bereits im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 festgesetzt ist. Zusammen mit der Veränderung der Baugrenzen, kann die geplante Halle nunmehr, welche dann sowohl im B-Plan Nr. 78, 2. Änderung sowie im B-Plan Nr. 102, 1. Änderung, liegt, errichtet werden. Grundsätzlich lässt sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der A 27 ein deutlich höherer Bedarf an größeren Flächen für logistikaffine Betriebe erkennen, der sich bei Erstellung der Ursprungsplanung noch nicht abgezeichnet hat. Daher findet durch die in Rede stehenden Bauleitplanungen eine nachfragegerechte Flächenoptimierung statt. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es im Stadtgebiet keine Standorte gibt, die einerseits eine vergleichbar günstige Lage für logistikaffine Betriebe haben und andererseits die Möglichkeit besitzen, sehr großvolumige Gebäudekörper ansiedeln zu können.

Im Zusammenhang mit der parallel laufenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 wurde mit den zuständigen Fachbehörden (Untere Waldbehörde, Forstamt, Untere Naturschutzbehörde) abgestimmt, ob durch die in dem dortigen Planverfahren vorgesehene Rücknahme von Waldflächen und des 35 m Streifens zur Entwicklung eines Waldrandes (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) der verbleibende Gehölzbestand - dies betrifft auch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 - noch als Wald / Waldrand im Sinne des Niedersächsischen Landeswaldgesetzes zu titulieren. Aufgrund der nur noch geringen Fläche des verbleibenden Bestandes ist davon auszugehen, dass dies nicht mehr der Fall sein wird, so dass eine vollständige Ersatzaufforstung der 3.555 m² großen Fläche erfolgen wird. Dennoch ist die Erhaltung des Gehölzbestandes zum Schutz des Trinkwasserbrunnens A (70 m Radius) entsprechend den gutachterlichen Aussagen, die im Rahmen der 1. Änderung erarbeitet wurden, auch weiterhin zwingend erforderlich. Dementsprechend wird der Bestand durch eine Festsetzung als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern* langfristig gesichert.

Die für die Entwicklung eines Waldmantels getroffenen textlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.

7. INHALT DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Folgende Änderung sind Bestandteil des vorliegenden Verfahrens:

- a) Erweiterung der Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) im Bereich der zwei südlichen Kurvenradien um ca. 30 m².
- b) Aufhebung der Kennzeichnung einer unterirdischen Hauptversorgungsleitung sowie der darüber liegenden, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche, ca. 955 m², im Bereich der Waldfläche, des Gewerbegebietes und der Straßenverkehrsfläche.
- c) Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenze, indem diese im Bereich der südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs, zwischen westlicher Waldfläche und Planstraße A, aufgehoben wird. Die westlichen und östlichen überbaubaren Grundstücksflächen enden damit am Rande des Geltungsbereiches.
- d) Aufhebung der 3.555 m² großen *Fläche für Waldrand / Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* zu Gunsten einer *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern* (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB).
- e) Änderung der *Textlichen Festsetzung zur Kompensation / Grünordnerische Festsetzungen* sowie der *Festsetzung Nr. 2* wie folgt:

<i>Fassung laut B-Plan Nr. 78, 1. Änderung</i>	<i>Neufassung 2. Änderung</i>
Textliche Festsetzung zur Kompensation / Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 18a) und b), Nr. 20 i. V. m. § 9 (1a) BauGB)	Textliche Festsetzung zur Kompensation / Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 18a) und b), Nr. 20 i. V. m. § 9 (1a) und (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
2. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im Geltungsbereich)	2. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
<ul style="list-style-type: none"> • Die im 70 m-Radius der Schutzzone um den Trinkwasserbrunnen A gelegene Pflanzfläche wird mit Gehölzen bepflanzt. Die Anpflanzung ist als gestufter Waldrand geplant. Eine unregelmäßige Ausformung des Waldrandes ist dabei zulässig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die im 70 m-Radius der Schutzzone um den Trinkwasserbrunnen A gelegene Pflanzfläche wird mit Gehölzen bepflanzt. Die Anpflanzung ist als gestufter Waldrand geplant. Eine unregelmäßige Ausformung des Randes ist dabei zulässig.
<ul style="list-style-type: none"> • Der südliche Teil der Maßnahmenfläche grenzt an Nadelforstflächen (Bestand) an, die erhalten bzw. ebenfalls als Waldrand entwickelt werden sollen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der südliche Teil der Fläche grenzt an einen Nadelbaumbestand an, der erhalten bzw. ebenfalls als gestufter Waldrand entwickelt werden soll.
<ul style="list-style-type: none"> • In einem an den Nadelfrost angrenzenden Teilbereich werden Bäume 1. Ordnung angepflanzt (zu 75 % Eichen, <i>Quercus robur</i>, zu 25 % Birken, <i>Betula pendula</i>: Hochstamm, 12-14 StU) 	<ul style="list-style-type: none"> • In einem an den Nadelbaumbestand angrenzenden Teilbereich werden Bäume 1. Ordnung angepflanzt (zu 75 % Eichen, <i>Quercus robur</i>, zu 25 % Birken, <i>Betula pendula</i>: Hochstamm, 12-14 StU)
<ul style="list-style-type: none"> • In den Rändern erfolgt eine Anpflanzung von Arten der Waldsaumgesellschaften (<i>Salix caprea</i>, <i>Salix cinerea</i>, <i>Salix aurita</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Sambucus racemosa</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Prunus padus</i>, <i>Rosa canina</i>, <i>Rhamnus</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • In den Rändern erfolgt eine Anpflanzung von Arten der Waldsaumgesellschaften (<i>Salix caprea</i>, <i>Salix cinerea</i>, <i>Salix aurita</i>, <i>Sambucus nigra</i>, <i>Sambucus racemosa</i>, <i>Crataegus monogyna</i>, <i>Prunus padus</i>, <i>Rosa canina</i>, <i>Rhamnus frangu-</i>

<i>frangula, Coryllus avellana, Cornus mas:</i> <i>Pflanzdichte: 1 Stck./m², Pflanzgröße 80/120 cm).</i>	<i>la, Coryllus avellana, Cornus mas: Pflanzdichte:</i> <i>1 Stck./m², Pflanzgröße 80/120 cm).</i>
<ul style="list-style-type: none"> Die Maßnahme ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen (Höhe: min. 1,60 m). 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bepflanzung ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen (Höhe: min. 1,60 m).
<ul style="list-style-type: none"> Die Maßnahme wird spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 (1. Änderung) umgesetzt und ist dauerhaft zu erhalten. 	<ul style="list-style-type: none"> Die Bepflanzung wurde bereits in der ersten Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78, 1. Änderung umgesetzt. Sie ist dauerhaft zu erhalten.

f) Veränderung des zwischen Waldrand und Planstraße A festgesetzten *Gewerbegebietes (GE)* in ein *Industriegebiet (GI)* auf einer Fläche von 28.856 m². Die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden um folgende Punkte ergänzt:

☒. *Es wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Nach § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.*

Im Industriegebiet sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe*
- *Tankstellen*

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

2.2 *Ausnahmsweise können gem. § 9 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. In den Lärmpegelbereichen VI und VII sind Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen (vg. TF 2 zum Lärmschutz . Verkehrslärm).*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Nicht zulässige Nutzungen

2.3 *Kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in Industriegebieten gem. § 9 BauNVO grundsätzlich unzulässig.*

2.4 *Von den Gewerbebetrieben aller Art sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig:*

- *Bordelle, Dirnenunterkünfte oder bordellartig geführte Betriebe (Massagesalons o. ä.)*
- *Selbständige Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie als Hauptnutzung.‰*

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel für das bisherige Gewerbegebiet werden zudem so formuliert, dass sie auch für das Industriegebiet anzuwenden sind, da die städtebaulichen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels (Stärkung der Innenstadt und der verbrauchernahen Versorgung, Verhinderung von großen dezentralen Einzelhandelsagglomerationen mit hohem Kaufkraftbindungspotenzial), auch analog für Industriegebiete gelten.

Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 102 begründen sich die getroffenen Festsetzungen wie folgt:

Allgemein zulässige Nutzungen im Industriegebiet

Die Stadt möchte mit diesem Baugebietstyp die Ansiedlung von Betrieben ermöglichen, die in dem weiteren Stadtgebiet (z. B. aufgrund ihres Störungsgrades) nur schwer einen geeigneten, verträglichen Standort finden können.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Diese entsprechen dem Katalog des § 9 Abs. 3 BauNVO, wobei bezogen auf die Wohnnutzung eine Reglementierung erfolgt, der zufolge entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens zu den Bebauungsplänen Nr. 78, 1. Änderung und Nr. 102 in den Lärmpegelbereichen VI und VII Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Nicht zulässige Nutzungen

Diese werden einerseits ausgeschlossen, um zu verhindern, dass sich in dem Gebiet milieuartige Strukturen entwickeln, die das Gebietsimage negativ prägen und der Entwicklung eines attraktiven Gewerbe-/Industriestandortes zuwider laufen könnten. Andererseits soll kein eigenständiger Solarpark o. ä. entstehen, um den verkehrsgünstigen Standort insbesondere für Betriebe der Logistik-Branche (mit ihrem großflächigen Standortanspruch) vorzuhalten.

Damit entsprechen die Regelungen zu Art der baulichen Nutzung denjenigen, die auch für die Industriegebiete im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 gelten.

- g) Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Lärmschutz (Gewerbelärm - Kontingentierung), die nunmehr inhaltlich auch auf ein Industriegebiet abgestellt werden muss. Diese lautet nunmehr wie folgt (Ergänzung *kursiv*):

s7. Zum Schutz vor einwirkenden Gewerbelärm wird innerhalb des Plangebietes die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz auferlegt; baulicher Schallschutz ist entsprechend der DIN 4109 vorzusehen. Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten GE-Gebiet für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{W,res} \geq 30$ dB nachzuweisen. *Im Rahmen von Um- bzw. Neubaumaßnahmen ist im festgesetzten GI-Gebiet für die Außenbauteile von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Baugenehmigungsverfahren ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß $R'_{W,res} \geq 35$ dB nachzuweisen.* Zusätzlich sind die Vorgaben hinsichtlich Schutz vor Verkehrslärm zu erfüllen.‰

- h) Entsprechend der schallgutachterlichen Stellungnahme werden die allgemeinen Hinweise um folgenden Punkt ergänzt:

!Gewerbelärm

Die unter der Nr. 6 der **Textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz (Gewerbelärm-Kontingentierung)** aufgeführte Möglichkeit der Umverteilung gilt auch für Flächen von Betrieben, die in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne Nr. 102 (1. Änderung) und Nr. 78 (2. Änderung) im Industriegebiet sGroße Schneede%fallen.‰

Der Änderungsbereich hat insgesamt eine Größe von 42.906 m².

Alle weiteren Regelungen des Bebauungsplanes, einschließlich örtlicher Bauvorschrift, bleiben unverändert.

8. STÄDTEBAULICHE BELANGE

8.1 Umwelt- und Naturschutz sowie Landschaftspflege

Durch die vorliegende Änderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft, da die grundlegenden Regelungen des geltenden Bebauungsplanes beibehalten werden. Lediglich für das Schutzgut Boden lässt sich eine geringfügige Auswirkung feststellen, indem ca. 30 m² zusätzliche Straßenverkehrsfläche mit einem anzusetzenden Versiegelungsgrad von 100 % zu Lasten eines Baugebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,8 (= 80 % Versiegelungsgrad) festgesetzt werden. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um eine erhebliche Beeinträchtigung.

Durch die Änderung einer *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Waldrand)* in eine *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern* unterliegen 3.555 m² einer Waldumwandlung, so dass Ersatzaufforstungen erforderlich werden, gleichwohl der Gehölzbestand faktisch erhalten bleibt. Die Ersatzaufforstung wird auf dem Flurstück 363/18, Flur 1, Gemarkung Walsrode, durchgeführt. Die Gesamtgröße des Flurstücks beträgt 6.846 m², von denen 3.555 m² als Aufforstungsfläche herangezogen werden. Die verbleibenden 3.291 m² fließen in die Aufforstungsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 102, 1. Änderung, ein. Damit kann ein größerer zusammenhängender Waldbestand entwickelt werden, der insgesamt von einem 15 m breiten Waldmantel gesäumt wird. Alle Verluste der Waldfunktionen sind damit als ausgeglichen zu betrachten.

8.2 **Belange der Wasserwirtschaft**

Durch die Planänderungen ergeben sich keine Auswirkungen, da lediglich 30 m² Straßenverkehrsfläche anstelle eines Gewerbegebietes entstehen, was einer zusätzlich versiegelten Fläche von 6 m² entspricht, deren Niederschlagswasser problemlos durch die Regenrückhaltebecken aufgenommen werden kann. Da die vormalige *Waldfläche* nunmehr als *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie von Gewässern* auch weiterhin in ihrem Bestand gesichert ist, bleibt auch die damit verbundene Schutzfunktion für das Grundwasser erhalten.

Da im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102 bereits Industriegebiete in einer ähnlichen Entfernung zum Trinkwasserbrunnen ausgewiesen sind, wie durch die vorliegende Änderung beabsichtigt, sind keine negativen Auswirkungen ersichtlich.

8.3 **Belange der Forstwirtschaft**

Durch den vollständigen Waldersatz kommt es zu keinen negativen Auswirkungen, zumal die im vorliegenden Geltungsbereich (1. Änderung) festgesetzte Waldfläche nach Änderung des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 102, aufgrund der dann gegebenen Kleinflächigkeit, keine Waldfunktionen mehr erfüllen würde.

8.4 **Belange der Landwirtschaft**

Durch das Erfordernis von Flächen für Ersatzaufforstungen kommt es zur Inanspruchnahme von Ackerflächen. Diese gehen damit als Anbauflächen und Wirtschaftsgrundlage verloren. Bei ihrer Inanspruchnahme für Kompensationszwecke ist daher auch ihr Verlust im Hinblick auf die Belange der Landwirtschaft zu diskutieren. Aufgrund der Entscheidung, für das Industriegebiet *„Große Schneede“* eine bessere Ausnutzbarkeit zu erzielen, sind als Folge Ausgleichsflächen erforderlich, die im Hinblick auf die erforderlichen Maßnahmen (Aufforstung) eine gewisse Eignung aufweisen müssen. Dementsprechend können keine Flächen herangezogen werden, deren Ausgangsbiotope bereits einen *„Wert in sich“* als Lebensstätte für Tiere und Pflanzen haben, da dies wiederum einen Eingriff zur Folge haben würde. Damit kommen vorrangig intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen in Frage. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass:

- Die landwirtschaftlichen Flächen im Stadtgebiet eine Größe von 14.119 ha (Stichtag: 31.12.2014) aufweisen, so dass durch die Inanspruchnahme von ca. 0,36 ha für Kompensationszwecke lediglich ein verschwindend geringer Anteil der Fläche betroffen ist.
- Auf der Fläche eine Aufforstung vorgesehen ist, die im weitesten Sinne auch eine landwirtschaftliche Nutzungsform darstellt, da auch hier verwertbare Biomasse erzeugt wird.

Entsprechend der vorstehend beschriebenen Entscheidung, die gewerbliche Entwicklung am Standort *„Große Schneede“* konsequent weiter zu verfolgen, muss auf die stadteigene, intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche zurück gegriffen werden. Aufgrund der recht geringen Ackerzahlen (21 bis max. 41) der in Anspruch genommenen Flächen, deren vergleichsweise Kleinflächigkeit sowie dem Umstand, dass es sich um stadteigene und an

Landwirte verpachtete Flächen handelt, haben die Belange der Wirtschaft an dieser Stelle Vorrang vor denen der Landwirtschaft. Die Stadt wird sich ungeachtet dessen um eine verträgliche Lösung mit den Pächtern der Fläche bemühen.

8.5 Immissionsschutz

Durch den TÜV-Nord wurde begleitend zur vorliegenden Änderung die Umsetzbarkeit eines *Industriegebietes (GI)* anstelle des *Gewerbegebietes (GE)* überprüft. Aufgrund der bereits getroffenen Regelungen zum Schallschutz (flächenbezogene Schallleistungspegel) ist die Veränderung der Art der baulichen Nutzung ohne negative schalltechnische Auswirkungen möglich, vgl. Anhang I. Allerdings bedarf es einer Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7 zum Lärmschutz (Gewerbelärm . Kontingentierung), die nunmehr auch auf ein Industriegebiet abgestellt werden muss.

8.6 Ver- und Entsorgung

Da die planerisch entfallende Hauptwasserleitung durch eine neue, die innerhalb der Straßenverkehrsflächen verläuft, ersetzt wurde, ist die Wasserversorgung auch weiterhin sichergestellt. Damit sind durch die Planänderung diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ersichtlich.

Von Seiten des Leitungsträgers wurde darauf hingewiesen, dass die vormalige Trasse der ~~Hauptversorgungsleitung~~ nicht nur zur Unterbringung öffentlicher Ver-, sondern auch Entsorgungsleitungen diene. Auch diese verlaufen nunmehr innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Die Strom- und Gasversorgung aus den bestehenden Anlagen ist grundsätzlich möglich, jedoch sind Einzelfallprüfungen erforderlich.

8.7 Belange der Wirtschaft

Durch die Umlegung der unterirdischen Hauptwasserleitung in den Straßenraum kann innerhalb des Baugebietes auf eine Kennzeichnung und Freihaltung der Leitungstrasse verzichtet werden. Zudem bedingt die beabsichtigte Festsetzung eines Industriegebietes, dass das Gewerbegebiet, insbesondere im Kontext mit dem südlichen angrenzenden Bebauungsplan Nr. 102, optimaler ausgenutzt wird. Die Belange der Wirtschaft sind damit positiv berührt.

8.8 Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet besteht die Möglichkeit des Auftretens archäologischer Bodenfunde. Auf das Niedersächsische Denkmalschutzgesetz (NDSchG), § 6 ~~Erhaltungspflicht~~ § 13 ~~Erarbeiten~~ und § 14 ~~Bodenfunde~~ wird besonders hingewiesen. Archäologische Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht. Sie sind bei Zutagetreten durch Baumaßnahmen unverzüglich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Heidekreis, Tel.: 05191/970-796, anzuzeigen.

Im Zuge der Erschließungsarbeiten und Einzelbaumaßnahmen erfolgt eine begleitende archäologische Prospektion, die mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt wird.

8.9 Sonstige Belange

Alle sonstigen Belange werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

9. HINWEISBauhöhenbeschränkung

Der Geltungsbereich befindet sich im Interessenbereich der militärischen LV-Radaranlage Visselhövede. Bei Beantragung einer Befreiung von der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen von OK 30 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 4) ist eine Beteiligung des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

10. RECHTSFOLGEN

Entgegenstehende oder gleichlautende Festsetzungen im Bereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes treten mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB außer Kraft.

Die Begründung wurde gemäß § 9 Abs. 8 BauGB im Auftrage der Stadt Walsrode ausgearbeitet:

Bremen, den 02.03.2016

instara

Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
 Vahrer Straße 180 28309 Bremen
 Tel.: (0421) 43 57 9-0 Internet: www.instara.de
 Fax.: (0421) 45 46 84 E-Mail: info@instara.de

gez. D. Renneke

Walsrode, den 03.11.2016

L.S.

gez. Spöring

(Spöring)

Bürgermeisterin

Verfahrenshinweise:

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 25.06.2015 bis zum 20.07.2015 statt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.06.2015 bis zum 20.07.2015.
3. Die Begründung einschließlich Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.09.2015 bis 28.10.2015 zusammen mit der Planzeichnung öffentlich ausgelegt.

Walsrode, den 03.11.2016

L.S.

gez. Spöring

(Spöring)

Bürgermeisterin

Anhang I Kurzstellungnahme zur Änderung der Bauleitplanung sGroße Schneede%in Walsrode (TÜV Nord, Hannover, 01.06.2015)

Anhang II Ergänzende Hydrogeologische Stellungnahme zur Erweiterung Gewerbegebiet Große Schneede . Am Förderbrunnen A% (GeoDienste GmbH, Garbsen, 08.06.2015)

Anhang III Geplante Erweiterung Gewerbegebiet / Industriegebiet im Kreuzungsbereich B 209 / BAB 27 der Stadt Walsrode . Sondier- und Bodenarbeiten zur Erkundung der Trennschicht im Nahbereich des Förderbrunnens A (WW Walsrode-Grünenthal, StW Böhmetal) im Rahmen der F- und B-Planänderungen Nr. 54/1, 78/2 und 102/1 (GeoDienste GmbH, Garbsen, August 2015, 3. überarbeitete Fassung)

Anhang IV Gefährdungsabschätzung zur Nitratverlagerung nach Kahlschlag einer Waldfläche im geplanten Gewerbe-/Industriegebiet sGroße Schneede%der Stadt Walsrode . Ergänzende Stellungnahme zu einer weiteren Reduzierung der Waldfläche (Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Oldenburg 22.06.2015)