



Stadt Walsrode
Landkreis Heidekreis

Bebauungsplan Nr. 78
Gewerbegebiet „Große Schneede I“
der Stadt Walsrode

3. Änderung

Begründung

ABSCHRIFT

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Stand: 18.05.2018

Satzungsbeschluss, § 10 BauGB

Bearbeitung:

HP H&P Ingenieure
& Laatzten / Soltau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung / Zielsetzung / Anlass	3
1.1	Verfahren nach § 13 BauGB	3
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	4
2	Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung	5
2.1	Raumordnung / Flächennutzungsplanung.....	5
2.2	Belange benachbarter Gemeinden.....	5
3	Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen	5
3.1	Festsetzung von Verkehrsfläche	5
3.2	Festsetzung von öffentlicher Grünfläche	6
4	Bewertung der Umweltbelange	6
4.1	Eingriff in Natur und Landschaft	6
4.2	Artenschutzrechtliche Belange	7
5	Beschluss der Begründung	7

Anlage: Entwurf Erschließungsplanung, NLG Verden, 01/2018

1 Einleitung / Zielsetzung / Anlass

Aufgrund einer kleinteiligeren Flächenvermarktung des Gewerbegebietes A27park im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 „Große Schneede I“ als ursprünglich geplant, ist die Anlage einer Untererschließung für den nordöstlichen Gebietsteil erforderlich. Hierzu liegt als Grundlage dieser Bebauungsplanänderung der Entwurf einer Straßenplanung der NLG, Verden, vor. Zudem soll in diesem Bereich die Führung von Leitungen innerhalb eines öffentlichen Streifens gesichert werden (Planungsanlass).

Der in Rede stehende Bebauungsplan Nr. 78 umfasst den nördlichen, an der B 209 gelegenen, Teil des A27parks. Der Bebauungsplan trat am 06.08.2005 in Kraft. Zwischenzeitlich gab es zwei Änderungsverfahren: Am 29.08.2014 trat die erste Änderung in Kraft, die u.a. eine Anpassung der Anbindung an die B 209 wie auch der gebietsinternen Erschließung enthielt. Die zweite Änderung, die am 05.11.2016 in Kraft trat, hatte insb. eine Anpassung der Nutzungszulässigkeiten für den südlichen Teil (Festsetzung eines Industriegebietes) und verbindliche Neuregelungen der externen Kompensation zum Inhalt.

Das hier vorliegende dritte Änderungs-Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, siehe dazu folgender Abschnitt. Damit kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Das Verfahren wird bearbeitet für die Stadt Walsrode von der H&P Ingenieure GbR, Laatzen.

1.1 Verfahren nach § 13 BauGB

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden. Danach ist keine formelle Umweltprüfung (Umweltbericht) erforderlich und es kann auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB verzichtet werden.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt Walsrode die Voraussetzungen als gegeben an.

Der Begriff der Grundzüge der Planung taucht an mehreren Stellen im BauGB auf. Die Rechtsprechung versteht diesen Begriff in § 13 (1) BauGB (gemäß z.B. Kommentar Spannowsky/Uechtritz) ausdrücklich nur so wie in § 125 (3) BauGB (BVerwG NVwZ-RR 2000, 759). Die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung kann als Auslegungskriterium für den Einzelfall herangezogen werden. Danach kann das vereinfachte Änderungsverfahren angewendet werden, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zu Grunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des B-Plans unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich dabei (allein) nach dem im konkreten Bebauungsplan zum Ausdruck kommenden planerischen Willen der Gemeinde. Je tiefer dabei eine Änderung oder Ergänzung in das Interessengeflecht des B-Plans eingreift, umso näher liegt eine Berührung mit den Grundzügen der Planung. Nach diesen Leitgedanken dürfen nur Randkorrekturen, mithin eher punktuelle Änderungen oder Ergänzungen Gegenstand von vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sein.

Hinsichtlich der kleinflächigen Anpassung / Ergänzung der Erschließungsstrukturen gilt, dass die Stadt Walsrode für einen im gesamtträumlichen Kontext untergeordneten Teilbereich eine bedarfsgerechte Anpassung an die Nachfragesituation vornimmt, indem die Voraussetzungen für den Bau eines ca. 80 m langen Erschließungsstichs zzgl. der Sicherung von Leitungstrassen im öffentlichen Raum geschaffen werden. Bereits die ursprünglichen Planungen zur Straßenführung (B-Plan Nr. 78 in der Ursprungsfassung) zeigen, dass kleinflächige

Gewerbenutzungen in Teilen des A27parks, vor allem im westlichen Bereich, bereits zumindest mit Bestandteil der Ansiedlungsstrategie waren. Die bestehende Ansiedlung eines Schnellrestaurants unweit der B 209 verdeutlicht, dass dies unbenommen der in der 1. Änderung vorgenommenen Verlegung der Straßenführung mit neuer Anbindung an die B 209 immer noch gilt. Ebenso gilt, dass sich für flächenintensive Neuansiedlungen der südlichere Bereich des Gesamtareals aufdrängt. Das heißt, dass auch diesbezüglich nicht davon die Rede sein kann, dass die Planung den planerischen Leitlinien des Ursprungsplans zuwider läuft, da diese in Bezug auf die Erschließungs- und Flächenaufteilungskonzeption erkennbar gar nicht hinreichend verfestigt sind und bereits in der Vergangenheit bedarfsgerechte Anpassungen vorgenommen wurden.

Die hier vorgesehene Anpassung der Erschließung greift daher nicht in die Grundzüge der Planung ein, zumal – wie in dieser Begründung noch weiter ausgeführt wird – davon keine erheblichen Auswirkungen ausgehen.

Im räumlichen Gesamtkontext zeigt sich somit, dass die mit dieser Planänderung vorgesehenen Anpassungen weder die Grundkonzeption bzw. das Interessengeflecht der ursprünglichen Planungskonzeption berühren, noch tatsächlich maßgebliche Auswirkungen in der Örtlichkeit haben.

Die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB angeführten, der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens entgegenstehenden Belange sind hier nicht gegenständlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Im Zuge der zweiten Änderung war eine Anpassung der verkehrlichen Erschließung vorgenommen worden, mit der die Gemeindestraße am westlichen Rand als Anknüpfungspunkt an die B 209 gewählt wurde. Es wurde ein Kreisverkehrsplatz vorgesehen und mittlerweile hergestellt. Das hatte zur Folge, dass die gebietsinterne Erschließung im nördlichen und nordöstlichen Teilgebiet des Geltungsbereichs zurückgenommen wurde. Nördlich der sog. Planstraße A ergaben sich großzügige zusammenhängende Baugebietsflächen GE2. Es hat sich mittlerweile herausgestellt, dass die auf solche Flächen angewiesenen Betriebe, z.B. Versandhandel / Logistikbetriebe, die weiter südlich gelegenen Flächen innerhalb des Anschlussbebauungsplans Nr. 102 Industriegebiet „Große Schneede II“ bevorzugen, da diese Flächen noch intensivere Ausnutzungsmöglichkeiten enthalten (neben der Gebietsausweitung sind dies Bauhöhen, zulässige Lärmemissionen tags und der mögliche Flächenzuschnitt). Daher hat die Stadt Walsrode entschieden, für den hier in Rede stehenden Bereich des Gewerbegebietes GE2 wieder die Voraussetzungen für eine kleinteiligere und damit nachfragegerechtere Parzellierung von Grundstücken zu schaffen. Der Stadt liegen entsprechende Anfragen vor.

Grundlage der Plananpassung ist ein straßenbautechnischer Entwurf, vgl. Anlage. In diesem Kontext soll in Fortführung der Straßenfläche öffentliche Grünstreifen festgesetzt werden, da in diesen eine Verlegung von Leitungen zur Ver-/Entsorgung vorgesehen ist.

1.3 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planänderung erfolgt eine Anpassung an planerische Erfordernisse. Es wird die verkehrliche Erschließung erweitert und ermöglicht damit eine kleinteiligere Parzellierung.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Erhebliche weitere, planbedingte Auswirkungen sind vor dem Hintergrund der Ausführungen in den Abschnitten 1.1 und 1.2 nicht erkennbar.

Der Landkreis Heidekreis wies auf Folgendes hin: Die Abfälle aus den Bau- und Abbrucharbeiten sind ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzuzeigen.

Der Einsatz von Ersatzbaustoffen (z.B. Schlacken, Beton-RC etc.) hat unter den Vorgaben der LAGA M20 zu erfolgen und ist im Vorwege mit der zuständigen unteren Abfallbehörde abzustimmen. Entsprechende Nachweise sind vorzuhalten und auf Verlangen vorzulegen.

Bei der Errichtung der Abwasseranlagen sind die einschlägigen Regelwerke zu beachten, insb. Arbeitsblatt DWA – A 142.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 2 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen sind und schadlos zu verwerten sind. Ist eine Verwertung nicht möglich, sind die Abfälle gem. § 15 KrWG zu entsorgen. Dabei ist gem. § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht zu beeinträchtigen. Erzeuger und Besitzer von Abfällen haben gem. § 47 KrWG der zuständigen Behörde Einblick in die Unterlagen zur Einhaltung ihrer Verpflichtung nach den §§ 7 und 15 KrWG zu gewähren.

2 Einbindung in die übergeordnete Gesamtplanung

2.1 Raumordnung / Flächennutzungsplanung

Die Planänderung berührt das Verhältnis des B-Plans zum Flächennutzungsplan nicht. Eine Entwicklung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist weiterhin gegeben. Der Belang Raumordnung ist wie folgt zu beurteilen:

Die Anpassung der Erschließungssituation hat keine raumordnerische Relevanz.

2.2 Belange benachbarter Gemeinden

Belange der Bauleitplanung benachbarter Gemeinden werden durch dieses Verfahren erkennbar nicht berührt, § 2 (2) BauGB.

3 Umfang und Erforderlichkeit der Festsetzungen

3.1 Festsetzung von Verkehrsfläche

Mit der Festsetzung der nördlich an die ehem. Planstraße A anbindenden Stichstraßenerschließung wird die Voraussetzung geschaffen, das Baufeld, Gewerbegebiet GE2, zwischen der Planstraße A und dem Regenrückhaltebecken südlich der B 209 kleinteiliger und damit bedarfsgerechter zu parzellieren. Der Stadt Walsrode liegen dazu entsprechende Ansiedlungsanfragen vor. Die Festsetzung basiert auf einem Erschließungsentwurf der NLG, Verden, vom Januar 2018, nach dem für die geplante Straße die gleichen Anforderungen zum Tragen kommen sollen wie für die übrigen Straßen im A27park. D.h. auch die hier in Rede stehende Planstraße inkl. der Wendeanlage ist dimensioniert für sog. Lang-Lkw (sog. „Euro-Kombi“ bzw. „Gigaliner“) mit einem Durchmesser der Wendeanlage von netto 25 m. Der Querschnitt der Fahrbahn beträgt 7,50 m. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche liegt bei 12,25 m. Die sich daraus ergebenden randlagigen Grünstreifen dienen der Unterbringung der Versorgungsmedien, so wie auch im gesamten übrigen A27park. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über seitliche Gossenanlagen und Straßeneinläufe sowie Anschluss an das nördlich gelegene das Regenrückhaltebecken. Hierzu bedarf es neuer Leitungsführungen, siehe Folgeabschnitt 3.3.

3.2 Festsetzung von öffentlicher Grünfläche

In Verlängerung der vorgenannten Verkehrsfläche setzt die hier vorliegende 3. Änderung eine öffentliche Grünfläche fest, textlich ergänzt um die Zulässigkeit von Leitungsverläufen (Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung). Zielsetzung ist es, angesichts einer möglichen Parzellierung die Ver- und Entsorgung aller potentiellen Grundstücke sicher zu stellen, indem eine Anknüpfungsmöglichkeit an die Übergabepunkte der bestehenden Leitungen (u.a. einen DN 1200 RW-Kanal) hergestellt wird, die innerhalb des Flurstücks 12/32 verlaufen (siehe auch die im rechtswirksamen B-Plan festgesetzte Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte südlich der Abstandsfläche zur BAB-Auffahrtrampe).

Hintergrund der Festsetzungen ist, dass die KSBt (Kommunal Service Böhmetal gkAöR, Walsrode) als Träger der Schmutz- und Regenwasserentsorgung einen Verlauf ihrer Leitungen über Privatgrund ablehnt.

Die Unterhaltung der Grünfläche ist zu gewährleisten, da die Kanaltrassen für Unterhaltungszwecke der Kanäle zugänglich sein müssen. Die Unterhaltung der Grünfläche liegt in der Zuständigkeit des Grundstückseigentümers.

4 Bewertung der Umweltbelange

4.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Hinsichtlich des festgesetzten Grünstreifens gilt: Dieser bleibt unbefestigt und dient der Zuwegung der zulässigerweise darunter liegenden Leitungsverläufe. Gegenüber den vormalig für diese Bereiche festgesetzten Baugebietsflächen mit einer zulässigen Grundflächenzahl, GRZ, von 0,8 ist hier kein erheblicher Eingriff im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erkennbar. Zwar ergeben sich in der Bauphase, während der Leitungsverlegung nicht unerhebliche Eingriffe in den Boden, jedoch ist längerfristig von einer Erholung der Bodenfunktionen auszugehen. Die oberirdische Situation eines unbefestigten, weitgehend unberührten Grünstreifens lässt nach Abschluss der Leitungsverlegung einen höheren landschaftsökologischen Wert erwarten als ein gewerbliches Baugrundstück, selbst wenn etwaige unbefestigte Randstreifen betroffen wären, da selbst diese noch als Lagerflächen o.ä. genutzt werden könnten. Dies gilt auch angesichts der zur Erhaltung der Zugänglichkeit der Leitungen und Befahrbarkeit der Trassen erforderlichen Pflege des Streifens. Die Stadt Walsrode betrachtet die Grünstreifen mit Leitungstrassen somit als eingriffsneutral gegenüber der Ursprungsplanung.

Zur Ergänzung der internen Erschließung ist auszuführen: Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche umfasst ca. 1.650 m². Die zu erwartende Versiegelung innerhalb dieser Verkehrsfläche wird ausweislich der voraussichtlichen Ausbauplanung, Anlage 1 dieser Begründung, bei knapp 1.200 m² liegen. Die ca. 2 m breiten Randstreifen bleiben unbefestigt. Das Verhältnis von versiegelter Fläche zur Gesamtfläche beträgt < 4:5, sprich der Grad der Versiegelung liegt – nur bezogen auf den zeichnerischen Änderungsbereich der Stichstraße – bei weniger als 80%. Damit stellt sich dieses Verhältnis unverändert dar im Abgleich zur Ursprungsplanung, die für den betroffenen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 festsetzte. Auch hier ist erkennbar, dass mit der Planänderung kein erheblicher Eingriff gegenüber dem Ursprungsplan vorliegt bzw. ein entsprechender Eingriff schon bisher – vgl. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB – zulässig war.

Zusammenfassend bedeutet das, dass bedingt durch diese 3. Änderung gegenüber dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 78 i.d.F. der 2. Änderung kein Kompensationserfordernis erzeugt wird.

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Bezüglich der Frage der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist festzustellen, dass etwaige Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht eintreten, da artenschutzrechtliche Belange infolge der hier vorgenommenen Änderungen und im Abgleich zu den rechtswirksamen Planinhalten sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopsituation erkennbar nicht relevant sind.

5 Beschluss der Begründung

Beschlussfassung:

Die vorliegende Begründung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 wurde vom Rat der Stadt Walsrode in seiner Sitzung am 26.06.2018 beschlossen.

Walsrode, den 24.07.2018

gez. Spöring
Die Bürgermeisterin