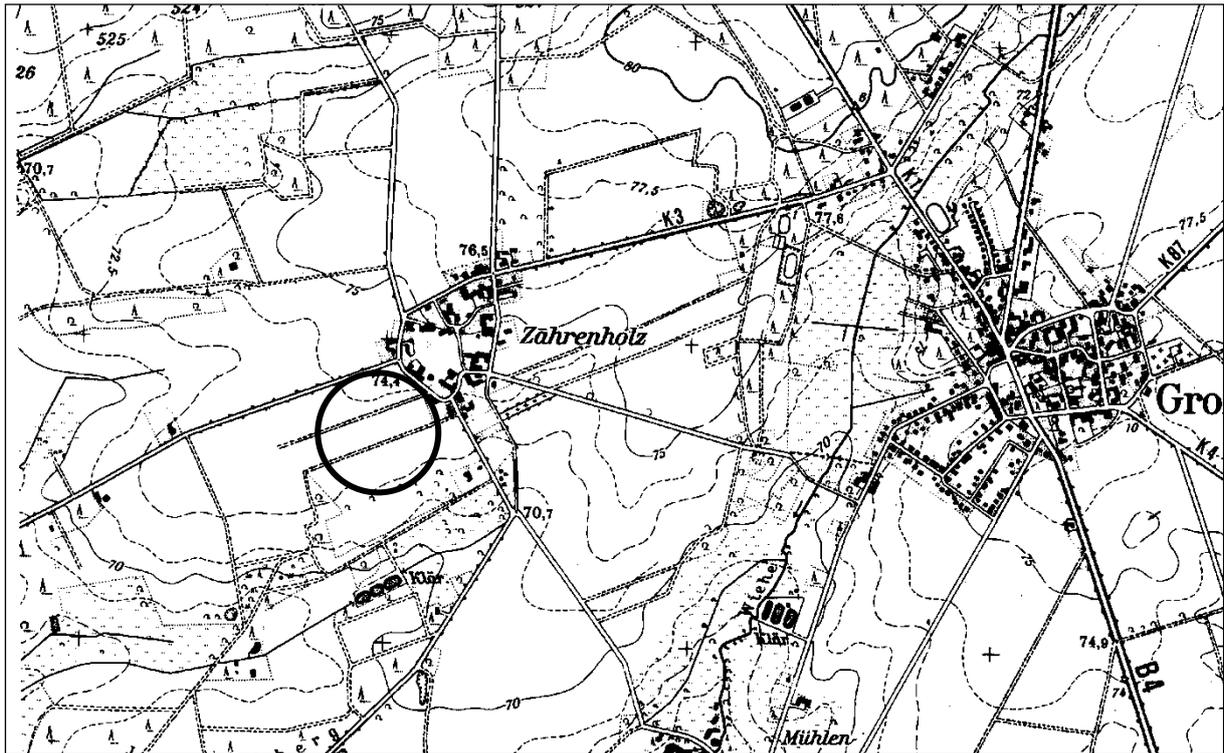


Begründung zum Bebauungsplan "Druckerei Harms"

2. Änderung



Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000 (TK25)
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2011



§ 10(1) BauGB

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, Dipl.-Ing. U. Kolb;
A. Hoffmann, M. Pfau, A. Körtge, K. Müller

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
2.0 Planinhalt/ Begründung	5
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	6
2.3 Verkehrsflächen	7
2.4 Ver- und Entsorgung	7
2.5 Brandschutz	9
2.6 Immissionsschutz	9
2.7 Bodenschutz / Altlasten	13
2.8 Belange der Landwirtschaft	16
2.9 Flächenbilanz	16
3.0 Umweltbericht	17
3.1 Einleitung	17
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	19
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	19
3.2.3 Entwicklungsprognose	25
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	25
3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten	26
3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	27
3.3 Zusatzangaben	27
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	27
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	27
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
3.3.4 Quellenangaben	29
4.0 Eingriffsbilanzierung	30
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	31
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	33
7.0 Zusammenfassende Erklärung	34
7.1 Planungsziel	34
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	34
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	35
9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	35
10.0 Verfahrensvermerk	36
Anlage: Externe Ausgleichsfläche	37

1.0 Vorbemerkung

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Groß Oesingen ist Mitgliedsgemeinde der Samtgemeinde Wesendorf. Sie ist über das klassifizierte Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B 4 (Lüneburg-Uelzen-Gifhorn) in das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz eingebunden. Ein Eisenbahnhaltepunkt der Eisenbahnnebenstrecke Celle – Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt¹⁾. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Die Samtgemeinde Wesendorf liegt in den ländlichen Regionen. Hier ist gem. RROP die Siedlungs- und Infrastruktur bedarfsgerecht zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Hier sollen Raum- und Siedlungsstrukturen entwickelt werden, die der Erhaltung, Erneuerung und Weiterentwicklung der Dörfer dienen, eine Standort- und Lebensqualität verbessernde Infrastrukturentwicklung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gewährleisten sowie u. a. durch Stärkung der ansässigen kleinen und mittleren Betriebe und Schaffung neuer Arbeitsplätze, ein differenziertes Angebot an qualifizierten Arbeits- und Ausbildungsstellen sichern. Mit der vorliegenden Planung – der Erweiterung des vorhandenen Betriebes der Druckerei Harms - kommt die Gemeinde Groß Oesingen ihrer Aufgabe, Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen, nach.

In den ländlichen Regionen sind insbesondere solche Maßnahmen vorrangig durchzuführen, die ihnen eine eigenständige Entwicklung ermöglichen und die besonderen Standortvorteile für das Wohnen und die Wirtschaft nutzen. Die hohe Bedeutung der ländlichen Regionen für den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen ist bei allen Entwicklungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Nach gemeindeeigener Zählung leben in der Gemeinde Groß Oesingen mit Stand 29.02.2020 insgesamt rd. 2.000 Einwohner, wovon auf den Ortsteil Zahrenholz insgesamt 250 Einwohner entfallen. Der östliche Bereich des Plangebiets ist im Regionalen Raumordnungsprogramm als Siedlungsfläche festgelegt und der westliche Bereich des Plangebiets im RROP als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft beschrieben. Die Änderung dieser Fläche in eine gewerbliche Baufläche wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung 26a behandelt und als solche dargestellt. Sie kann in diesem Verfahren deshalb auch als Siedlungsfläche bewertet werden. Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung hat im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans stattgefunden, der bereits das gesamte Plangebiet erfasst.

¹⁾ RROP 2008, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Urplan "Druckerei Harms" (Rechtskraft 30.07.2004) wurde aus der gültigen Fassung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf, Stand: 11. Änderung, entwickelt. Die Erweiterungsfläche wurde mit der Flächennutzungsplanänderung 26a als gewerbliche Baufläche neu dargestellt. Mit dem Bebauungsplan "Druckerei Harms - Erweiterung", zugleich 1. Änderung "Druckerei Harms" erfolgte eine Flächenerweiterung nach Westen in Verbindung mit erneuter schalltechnischer Berechnung. Der Plan hierfür ist am 30.10.2009 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan "Druckerei Harms – Erweiterung", 1. Änderung (Rechtskraft 10.06.2010) betraf lediglich den östlichen Planbereich und hatte die Vergrößerung des Baufensters nach Osten durch Verschiebung der Baugrenze zum Inhalt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird gem. § 8 Nr. 2 BauGB²⁾ aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt, da aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (gewerbliche Baufläche) ein Gewerbegebiet entwickelt wird.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Druckerei Harms", 2. Änderung wird erforderlich, um für die Druckerei Harms eine Betriebserweiterung vorzubereiten, die die geplanten zukünftigen Betriebsabläufe berücksichtigt, um die vorhandenen und geplanten Arbeitsplätze am Ort zu sichern. Hierfür ist die Anhebung der Grundflächenzahl für Hauptbaukörper (GRZ I) von 0,5 auf 0,6 im Plangebiet vorgesehen. Um den vorbeugenden Brandschutz für die Betriebserweiterung gewährleisten zu können, ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Feuerwehrumfahrt, auch in Verbindung mit zusätzlichen notwendigen Einstellplätzen, geplant. Dadurch entfällt an der südlichen Grundstücksgrenze eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Anpflanzungsfestsetzung im Westen des Plangebietes, die zukünftig durch eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche ersetzt wird. Zur Sicherung dieser zusätzlich versiegelten Flächen ist die Anhebung der GRZ II von bisher 0,75 auf 0,9 erforderlich. Gleichzeitig wurde parallel zum Bauantrag ein Entwässerungsantrag gestellt, in dem der Umgang mit dem Oberflächenwasser geprüft wurde. Der Antrag wurde mit Datum vom 02.02.2020 positiv beschieden. Die Ergebnisse haben Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Begründung gefunden.

Die vorhandene Zufahrt von der Straße "Eichenring" zu dem Betriebsgelände wird in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt. Gleichzeitig wird der südlich angrenzende Weg auf dem Flurstück 139/31 dem Plangebiet und somit der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen.

Um Beeinträchtigungen durch Immissionen der geplanten Betriebserweiterung und Erweiterung der innerbetrieblichen Verkehrswege für das Umfeld beurteilen zu können,

²⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 – In-Kraft-Treten der letzten Änderung am 26. November 2014

wird im Rahmen des anschließenden Verfahrens eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Druckerei Harms", 2. Änderung kommt die Gemeinde als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen ihrer raumordnerischen Aufgabe nach, eine Konzentration von Arbeitsstätten am Ort herbeizuführen.

Durch die Vergrößerung der Baufläche auf einer bisherigen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugunsten einer Feuerwehrumfahrt und Stellplätzen, werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz³⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation erfolgt auf einer externen Fläche.

2.0 Planinhalt/ Begründung

Der Planbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage von Zahrenholz und schließt hier an vorhandene Bereiche mit gemischten Bauflächen an.

2.1 Baugebiete

- Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Plangebiet wurde aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans, dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Druckerei Harms - Erweiterung", zugleich 1. Änderung "Druckerei Harms" und "Druckerei Harms – Erweiterung", 1. Änderung entwickelt. Die festgesetzte Gebietskategorie "Gewerbegebiet" ändert sich nicht. Konkret ist mit der vorliegenden Planung beabsichtigt, dem hier angesiedelten gewerblichen Betrieb (Druckerei) Erweiterungsmöglichkeiten durch die Erhöhung der Grundflächenzahl I (GRZ I) von 0,5 auf 0,6 innerhalb der überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO zu ermöglichen. Gleichzeitig sind am südlichen Rand auf dem Grundstück eine Feuerwehrumfahrt und weitere Stellplätze geplant. Um die hierdurch zusätzlich auftretenden Versiegelungen zu ermöglichen wird die bisher zulässige GRZ II von 0,75 auf 0,9 erhöht. Die Erhöhung der GRZ II (für Nebenanlagen) über das übliche Maß von 0,8 hinaus, ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO möglich und aus brandschutztechnischen Gründen zur Sicherung der Feuerwehrumfahrt und darüber hinaus zur Gewährleistung der notwendigen betrieblichen Abläufe und Mitarbeiterstellplätze auf dem Grundstück erforderlich. Die Erhöhung der Grundflächenzahl dient der Nachverdichtung auf bereits baulich vorgeprägten Flächen dem gem. § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Festsetzung der zweigeschossigen Bauweise wird unverändert übernommen. Sie entspricht der vorhandenen dörflichen Struktur, aber auch der betrieblichen Struktur, in die sich das Bauvorhaben wie geplant gut einfügen wird, zumal es in Zahrenholz bereits zweigeschossige Gebäude gibt. Änderungen der Baugrenzen erfolgt nur nach Westen. Gleichzeitig wird eine abweichende Bauweise festgesetzt um ein Länge der

³⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

Betriebsgebäude von über 59 m zuzulassen, da diese für die erweiterten Betriebsabläufe dann zwangsläufig benötigt wird.

Die an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Anpflanzungsfestsetzung nach Westen entfällt, um an dieser Stelle eine Entwicklung des Betriebes mit der erforderlichen Feuerwehrumfahrt zu ermöglichen, über die auch zusätzlichen Einstellplätze erschlossen werden können. Im südwestlichen Bereich befindet sich im 10 m breiten Abstandsbereich eine an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende oberirdische Hauptversorgungsleitung. Die Schutzstreifen sind einzuhalten. Die zu erwartenden Einbußen der naturräumlichen Situation durch den Wegfall der Fläche ist vertretbar, weil für die, an diesem Standort ursprünglich festgesetzte naturnahe Wiese, ein Ausgleich auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen wird.

Das Gewerbegebiet liegt am Eichenring. Innerhalb des Eichenrings liegt das gewachsene Altdorf mit den landwirtschaftlichen Hofstellen. Entlang des nach Südosten verlaufenden Birkenwegs und zwischen dem Birken- und dem Lindenweg befinden sich weitere landwirtschaftliche Gehöfte bzw. Scheunen. Aufgrund der stark landwirtschaftlichen Prägung ist die gesamte Ortslage von Zahrenholz als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung würde aus diesen Flächen ein Dorfgebiet entwickelt werden.

Im Rahmen des Urplans und der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese führten jeweils zu Lärmkontingentierungen i. V. mit Gliederungen des Plangebietes. Dabei wurden die Emissionskontingente im östlichen und im nördlichen Teil zur bestehenden Wohnnutzungen stärker eingeschränkt als der südöstliche und der westliche Teilbereich, um die im Norden vorhandene Bebauung zu berücksichtigen und zu gewährleisten, dass für diese Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Diese Zonierung des Plangebiets wird vorerst übernommen.

Eine erneute schalltechnische Berechnung liegt vor. Die Ergebnisse daraus, die zu Ergänzungen der Festsetzungen des Bebauungsplans geführt haben. Sie sind in der Begründung im Kapitel 2.6 wiedergegeben.

2.2 Grünflächen

Im Osten der Baufläche wird die 10 m breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünanlage" als deutliches "Abstandsgrün" zur östlich benachbarten Baufläche beibehalten und bis an die südliche Grundstücksgrenze verlängert, weil die im rechtskräftigen Bebauungsplan entlang der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überwiegend aufgegeben wird. Diese Festsetzung entfällt zugunsten einer für die geplante Betriebserweiterung erforderlichen Feuerwehrumfahrt.

Am westlichen Rand des Plangebietes, in Verlängerung der Breite des aus dem Urplan übernommenen westlichen Pflanzstreifens, bleiben die vorhandenen Festsetzungen zur Gestaltung als naturnahe Wiese erhalten.

Die entfallenen Flächen mit Anpflanzungen werden in der Bilanzierung erfasst und an anderer Stelle auf externen Flächen ausgeglichen.

Der Westliche Pflanzstreifen mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalte von Boden, Natur und Landschaft in 10 m Tiefe bleibt erhalten.

Daran angrenzend wird eine Grünfläche in einer Tiefe von 25 m neu in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Hier soll künftig das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet aufgenommen werden, neben weiteren Mulden im ursprünglichen Plangebiet.

Die nicht überbauten Flächen des Gewerbegebiets sind als unversiegelte Flächen zu gestalten.

2.3 Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrsflächen

Der Anschluss des Betriebsgeländes an den Eichenring bleibt erhalten. Um eine ausreichende Zuwegungsbreite in den Plangeltungsbereich herzustellen wird das Flurstück 139/31, ein südlich angrenzender bereits vorhandener Weg, neu einbezogen. Die gesamte Grundstückszufahrt wird der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen um das Grundstück künftig direkt über eine öffentliche Straße anzubinden. Die Flächen sind bereits der Gemeinde übereignet.

Der mit der geplanten Betriebserweiterung einhergehende An- und Abfahrtsverkehr zum Betriebsgrundstück wurde schalltechnisch beurteilt. Demnach werden Tags die schalltechnisch relevanten Werte für schutzwürdige Bebauung im Umfeld eingehalten. Nachts können maximal 46 PKW Bewegungen in der empfindlichsten Nachtstunde auf dem Betriebsgelände erfolgen. Dieses wird textlich festgesetzt.

Die Erschließung des Planbereichs ist damit gesichert.

Die Feuerwehrumfahrt wie auch die Stellplätze können alle auf den Bauflächen des Betriebsgrundstückes errichtet werden, werden aber der Vollständigkeit halber hier mit aufgeführt. Um ausreichend Möglichkeiten für die Stellplätze und die Umfahrt zu gewährleisten wird die GRZ II auf 90 % erhöht.

- Park- und Stellplatzflächen

Die Anzahl der notwendigen Einstellplätze, die für den Firmenbetrieb erforderlich sind, im Rahmen der Betriebserweiterung zu erhöhen und ggf. auch südlich des Baufensters entlang der geplanten Feuerwehrezufahrt anzuordnen.

- Feuerwehrumfahrt

Aus Gründen des Brandschutzes wird für die weitere Planung eine Feuerwehrumfahrt auf dem Grundstück erforderlich. An der nördlichen Grundstücksgrenze entfällt deshalb die ursprünglich vorgesehene 15 m breite Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Anpflanzungsfestsetzung nach Westen auch als Erweiterungsoption. An den anderen Gebäudeseiten verläuft die Feuerwehrläche auf der Baufläche.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für die Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie können durch die Erweiterung der vorhandenen Verbundnetze der Gemeinde erfolgen. Außerdem ist eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

Eine oberirdische 20 KV-Leitung der LSW verläuft im Süden des Plangeltungsbereichs im Bestand. Die Schutzstreifen sind zu beachten. Rd. 100 m vor der Plangrenze im Osten erfolgt der weitere Verlauf unterirdisch. Zusätzlich befindet sich eine Trafostation

im Osten des Plangebietes auf der Grünfläche. Sie dient der Versorgung der Anwohner des Birkenweges. Auch hier wird eine Anlage im Bestand gesichert.

Die Entwässerung von Schmutzwasser wird über das vorhandene bzw. auszubauende Kanalnetz in die Klärteichanlagen von Zahrenholz vorgenommen.

Es wurde ein Bodengutachten erarbeitet (die Inhalte sind im Kapitel 2.7 wiedergegeben) auf dessen Grundlage ein Versickerungskonzept durch ein Fachbüro⁴⁾ erarbeitet wurde. Im Antrag für die Versickerung wird das Konzept folgendermaßen beschrieben:

Dieser Antrag beinhaltet die Entwässerung der Erweiterungsbauten (Hallen 1a, 2a und 4 bis 6), die neuen Pflasterflächen (nördlich der Hallen 4 bis 6) und Teile der Bestandshallen (1 bis 3), sofern deren Entwässerung durch die Erweiterungsbauten neu geordnet werden muss.

Die Versickerung erfolgt ausschließlich über Versickerungsmulden, die um die bebauten bzw. befestigten Flächen auf dem Betriebsgelände herum angelegt werden sollen. Im Nordosten befindet sich eine Sickermulde mit einer Fläche von rd. 174 m². An der Südostseite ist eine Sickermulde mit rd. 126 m² geplant. Auf der Südseite wird eine Sickermulde mit rd. 244 m² angeordnet. Da die Flächen der Sickermulden beim verwendeten Bemessungsregen nicht ausreichend sind, werden die Mulden untereinander verbunden und über einen Entwässerungsgraben an die Sickermulde im Westen angeschlossen. Auf der Nordseite wird eine große Sickermulde mit rd. 1.490 m² angelegt. Die Sickerfläche ist rechnerisch ausreichend, dennoch wurde zusätzlich ein Notüberlauf zur Sickermulde im Westen vorgesehen. Im Westen ist die größte Sickermulde geplant. Sie hat mit 1.600 m² die größte Fläche und nimmt 50 Prozent des Oberflächenwassers der Südseite der Hallen auf sowie überschüssiges Wasser aus den Sickermulden im Süden und Südosten.

Die Bautiefe der Versickerungsmulden an der Nordseite und im Westen beträgt im Mittel 65 cm, die der übrigen Mulden liegt zwischen 20 und 40 cm. Die tiefste Sohle (im Westen) beträgt 73,0 m üNHN und liegt damit 1,30 m über dem Bemessungsgrundwasserstand, da hier die Notüberläufe hineinmünden.

Nach Abtrag der rd. 30 cm starken Oberbodenschicht ist die 40 bis 110 cm starke Sandschicht, die über dem Geschiebelehm lagert, auszukoffern und seitlich zu lagern. Anschließend muss die Geschiebelehmschicht, die im Bereich der Sickermulden in einer Stärke zwischen 30 bis 120 cm ansteht, entnommen und durch die erforderliche Menge Sandboden mit einem Durchlässigkeitswert von max. $k_{fz} = 1,0 \times 10^{-5}$ m/s ersetzt werden. Der seitlich lagernde Sandboden kann wieder eingebaut und entsprechend profiliert werden. Abschließend wird der Oberboden in einer Stärke von 20 cm aufgetragen.

Die Mulden werden so ausgebildet, dass eine gleichmäßige Verteilung des zu versickernden Oberflächenwassers gewährleistet wird. Die Beschickung erfolgt gleichmäßig über die Muldenkante, durch punktuelle Einleitungen von offenen Rinnen und über die Fallrohre an den Gebäuden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der wasserrechtliche Antrag gestellt, er wurde mit Datum vom 02.02.2020 positiv beschieden.

Die Müllbeseitigung wird durch den Landkreis Gifhorn vorgenommen.

⁴⁾ Erläuterungsbericht zum Antrag auf Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis nach § 8 NWG zur Einleitung von Niederschlagswasser auf dem Gelände der Firma Druckhaus Harms in Zahrenholz, Planungsbüro Schulz & Partner GmbH, Winsen (Aller), 22.11.2019

2.5 Brandschutz

Es ist vorgesehen, die Erfordernisse des Brandschutzes einvernehmlich mit den zuständigen Behörden und Trägern öffentlicher Belange (Landkreis Gifhorn, Freiwillige Feuerwehr) zu regeln.

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen aus trinkwasserhygienischen Gründen zwischenzeitlich dazu über, die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz, das auch zur Löschwasserentnahme herangezogen wird, nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann. Dazu teilt der Wasserverband Gifhorn mit, dass die Feuerlöschwasserversorgung kann nur bis zu einer Menge von 48 m³/h bei ungestörten Netzverhältnissen aus der öffentlichen Wasserversorgung gewährleistet werden.

Die Bereitstellung der Grundversorgung mit Löschwasser obliegt der Gemeinde. Die Netzabhängige Löschwasserversorgung wird in Objektnähe von einem UH 125 sichergestellt. In der Ortslage sind weitere UFH erreichbar, die aber alle auf der gleichen Leitung, einer Ringförmig gelegten Stichversorgung, sitzen.

Die Bereitstellung von Löschwasser für den Objektschutz: In Objektnähe auf dem Betriebsgelände befindet sich ein Löschwasserbrunnen (Halle 4). Die Überprüfung des Feuerlöschbrunnens der Firma Druckerei Harms, Eichenring 15, durch die Firma Bernd Gross, Brunnenbau – Spezialtiefbau hat ergeben, dass der Brunnen bei 13 m Teufe und einem Wasserstand von 3,20 m eine Wassermenge von 950l/min liefert.

Ein weiterer Löschwasserbrunnen befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Objekt. Am Eichenring, Höhe Nr. 9.

Zur Sicherung von Löschmaßnahmen ist auf dem Grundstück eine Feuerwehrumfahrt geplant. Feuerwehruzufahrten, - Umfahrten, Wendestellen und Zuwegungen sind so herzustellen, dass sie gemäß DVNBauO und DIN 14950 für die Feuerwehr geeignet sind. Ggf. sind Halteverbote einzurichten.

Gebäudehöhen: Die Menschenrettung aus Gebäuden und Aufenthaltsräumen kann mit den tragbaren Leitern der Gemeindefeuerwehr, bei einem Anstellwinkel von ca. 65 - 75°, bis max. 7,20 m Brüstungshöhe erfolgen.

2.6 Immissionsschutz

Immissionen können auftreten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch Staub, Lärm und Geruch. Die vorgesehene Ortsrandeingußung im Westen dient hier auch als Schutz vor negativen Einflüssen aus der Landwirtschaft.

Im Rahmen der Erweiterung und 1. Änderung des Urplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt⁵⁾. Dieses wurde für die 1. Änderung "Druckerei Harms - Erweiterung"

⁵⁾ Schalltechnisches Gutachten Nr. 98138/I vom 24.03.2009; Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

unverändert übernommen. Im Rahmen des Urplans und der Erweiterung und 1. Änderung des Bebauungsplans wurden weitere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese führten jeweils zu Lärmkontingentierungen i. V. mit Gliederungen des Plangebietes. Dabei wurden die Emissionskontingente im östlichen und im nördlichen Teil zur bestehenden Wohnnutzung stärker eingeschränkt als der südöstliche und der westliche Teilbereich, um die im Norden vorhandene Bebauung zu berücksichtigen und zu gewährleisten, dass für diese Flächen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden. Diese Zonierung des Plangebiets wird vorerst übernommen.

Eine erneute Schalltechnische Berechnung zur aktuellen Planung, die die mittel- und langfristigen Ausbaupläne der Druckerei berücksichtigt, wurde von einem Fachbüro durchgeführt⁶⁾. Das Gewerbegebiet soll in geeigneter Weise gegliedert werden und eine Begrenzung der Geräuscheinwirkungen durch die gewerblichen Anlagen soll durch eine Geräuschkontingentierung gemäß der Norm DIN 45691 gewährleistet werden. Des Weiteren soll die Realisierbarkeit des nächtlichen Pkw-Verkehrs im Plangebiet untersucht werden. Damit sollen in der angrenzenden Bebauung im Bestand, die nur über den Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche erfasst ist, sichergestellt werden, dass keine Beeinträchtigungen durch den Betrieb auf das Wohnen und Arbeiten erfolgen. Im Zuge einer weiteren Entwicklung im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung kann hieraus ein Dorf- oder Mischgebiet entwickelt werden.

Die Ermittlung der maßgeblichen Beurteilungspegel erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 [4], Abschnitt 7, d. h. in Verbindung mit den für jede Lärmart einschlägigen Vorschriften, der DIN 45691 bzw. der TA Lärm.

Beiblatt 1 zu DIN 18005 enthält die folgenden Orientierungswerte, welche zwischen den einzelnen Gebietsarten der BauNVO wie folgt differenzieren:

Dorfgebiete (MD) / Mischgebiete (MI)

tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

Gewerbegebiete (GE)

tags 65 dB(A) nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

Grundlage der Beurteilung von Anlagengeräuschen ist die TA Lärm. Diese nennt in Abschnitt 6.1 Immissionsrichtwerte für Immissionsorte abhängig von der Gebietsart, in der sich der betreffende Immissionsort befindet:

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

in Gewerbegebieten

tags 65 dB(A) nachts 50 dB(A)

in Dorfgebieten und Mischgebiete

tags 60 dB(A) nachts 45 dB(A)

⁶⁾ Schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Druckerei Harms" in Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Projekt-Nr.: A861806/3, GTA Gesellschaft für technische Akustik mbH, Hannover, 10.04.2019

Gemäß der Definition des Immissionsorts im Anhang der TA Lärm wird unter Punkt A 1.3 a) der Beurteilungspunkt von Geräuschimmissionen 0,5 m mittig vor dem geöffneten Fenster eines möglichen Aufenthaltsraumes festgelegt.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die Immissionsrichtwerte nach Absatz 2 am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Die o.g. Immissionsrichtwerte beziehen sich auf folgende Zeiten:

1. tags 06.00 - 22.00 Uhr
2. nachts 22.00 - 06.00 Uhr

Die Immissionsrichtwerte gelten während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z. B. 1.00 bis 2.00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt.

Eine Geräuschvorbelastung auf die untersuchten Immissionsorte kann ausgeschlossen werden, da außerhalb des Plangebiets kein Gewerbe und somit auch kein Gewerbelärm vorhanden ist. Schutzbedürftige Wohnbebauung ist nordöstlich bzw. östlich des Plangebietes entlang der Straße Eichenring vorhanden. Aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß Oesingen wird die mit Wohnhäusern bebaute Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Demnach wird auch aufgrund der tatsächlichen Nutzungen im Siedlungsbereich mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen die Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebietes (MD) gemäß TA Lärm zugrunde gelegt.

- Gewerbelärm

Die Gliederung der Teilflächen des Gewerbegebietes (GE) folgt im Wesentlichen den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es wurde davon ausgegangen, dass GE-Gebiete, die den schutzbedürftigen Bereichen näher liegen, geringere Emissionspotenziale aufweisen sollen, als entfernter liegende GE-Gebiete. Durch diese Vorgehensweise wird ein hohes Emissionspotenzial für das gesamten GE-Gebietes ermöglicht.

Dabei wurde die räumliche und funktionale Gliederung des Plangebietes so abgebildet, dass ausgehend von den drei Teilflächen GE1, GE2 und GE3 des rechtskräftigen Bebauungsplans die Dimensionierung so erfolgt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiete (MD) an den Immissionsorten eingehalten werden.

Nach Schallausbreitungsrechnungen gemäß den Vorgaben der DIN 45691 ergeben sich für die drei Emissionsflächen folgende Geräuschkontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit:

- GE 1: $LEK = 63 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 48 \text{ dB(A)}$ nachts,
- GE 2: $LEK = 66 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 51 \text{ dB(A)}$ nachts,
- GE 3: $LEK = 69 \text{ dB(A)}$ tags und $LEK = 54 \text{ dB(A)}$ nachts.

Auf der Ebene der Bauleitplanung bietet die Festsetzung von Emissionskontingenten eine zielführende Möglichkeit zur vorbeugenden Lösung von Lärmkonflikten. Konkrete organisatorische oder schalltechnische Maßnahmen sind ggf. bei einem im Einzelgenehmigungsverfahren zu erbringenden Nachweis der Einhaltung des Planungsrechts zu ermitteln und zu berücksichtigen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist ohne Kenntnis der späteren Betriebsvorgänge und der damit verbundenen Schallquellen eine Empfehlung von technischen Schallschutzmaßnahmen nicht zielführend.

Am Tag ergeben sich in den angrenzenden schützenswerten Wohnhäusern, die als gemischte Bauflächen (M) im Flächennutzungsplan erfasst sind, durch den Gewerbelärm keine Beeinträchtigungen. Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung würden aus den gemischten Bauflächen ein Dorfgebiet entwickelt werden, dass die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts haben.

Gemeinsam mit dem Geschäftsführer des Druckhauses Harms wurde eine Mindestanzahl an Pkw-Bewegungen durch Mitarbeiter während der Tageszeit und der ungünstigsten Nachtstunde festgelegt, die notwendig ist, um in Zukunft die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu sichern. Dazu wurde ein Betriebsszenario entwickelt, welches die Geräuschemissionen des betrieblichen Pkw-Verkehrs, der technischen Anlagen (Papierabsaugung und Haustechnik) sowie des betrieblichen Lkw-Verkehrs berücksichtigt. Dabei wird zugrunde gelegt, dass der betriebliche Lkw-Verkehr nur während der Tageszeit erfolgt, die technischen Anlagen 24 h/Tag in Betrieb sind und der betriebliche Pkw-Verkehr in der ungünstigsten Nachtstunde sich auf die Schichtwechsel der Mitarbeiter beschränkt.

- Mitarbeiter - Parken

Neben den Anlagengeräuschen tragen auch die PKW-Bewegungen der Mitarbeiter zu den Anlagengeräuschen bei. Derzeit stehen den Mitarbeitern des Druckhauses Harms insgesamt 33 Pkw-Stellplätze zur Verfügung. Im Zuge der Betriebserweiterung sollen weitere Stellplätze entstehen, sodass für 200 Mitarbeiter Parkmöglichkeiten verfügbar sind. Während der höchsten betrieblichen Auslastung arbeiten die Angestellten des Druckhauses im Drei-Schicht-System. Es wird davon ausgegangen, dass beim Schichtwechsel der Parkplatz einmal komplett entleert und wieder gefüllt wird. Die genannten Häufigkeiten werden mit den beschriebenen, auf einen Vorgang je Stunde bezogenen Emissionsansätzen der Einzelvorgänge im schalltechnischen Berechnungsmodell berücksichtigt. Für die Emissionen wird eine Quellhöhe von $h_Q = 0,5$ m über Parkplatzoberfläche verwendet.

- Betrieblicher Lkw-Verkehr

Zur Produktion der Druckerzeugnisse werden während der maximalen Betriebsauslastung drei Lkw-Lieferungen pro Tag erwartet. Das Entladen wird von einem Gabelstapler mit Elektromotor vorgenommen. Darüber hinaus werden zweimal am Tag die Druckerzeugnisse mittels Lkw abtransportiert. Auch hier erfolgt die Beladung durch einen mit Elektromotor betriebenen Gabelstapler. Der entstehende Papiermüll soll zukünftig je nach Bedarf, jedoch nicht häufiger als einmal am Tag, von einem Lkw an der Nordfassade der geplanten Halle abgeholt werden. Außerdem werden in regelmäßigen Abständen Müllcontainer auf dem Betriebsgelände ausgetauscht. Insgesamt befinden sich drei Container im Innenhof auf dem Betriebsgrundstück. Dementsprechend können im ungünstigsten Fall bis zu drei Lkw an einem Tag zum Containeraustausch das Betriebsgelände befahren. Diese Vorgänge wurden schalltechnisch untersucht.

- Haustechnischen Anlagen

Auf dem Dach der Druckerei befinden sich zwei Rückkühlanlagen bzw. an den Fassaden zwei Papierabsauganlagen, die zu berücksichtigen sind. Die Geräte sind im schalltechnisch ungünstigsten Fall den ganzen Tag und in der ungünstigsten Nachtstunde in Betrieb. Genauere Angaben zu den Geräuschen wurden den technischen Datenblättern entnommen und in die Berechnung eingestellt.

- Beurteilung

Die aus dem derzeitigen und geplanten Betrieb resultierenden Geräuschemissionen werden zur Beurteilung an den Immissionsorten mit den zuvor ermittelten Immissionskontingenten verglichen. Es wird ein weiterer Immissionsort (IP 03*, 10 m Entfernung zur Grundstücksgrenze) untersucht, welcher gegenüber IP 03 eine realistische Positionierung für eine Bebauung auf dem Flurstück 130/14 hat, das bisher nicht bebaut ist. Diese zukünftige Bebauung würde direkt nördlich der Betriebszufahrt liegen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die zulässigen Immissionskontingente an sämtlichen Immissionsorten während der Tageszeit unterschritten werden.

Während der ungünstigsten Stunde der Nachtzeit überschreiten die Geräuschemissionen des Druckhauses Harms an allen Immissionsorten die Immissionskontingente. Die Überschreitungen sind auf die Geräuschemissionen des Pkw-Verkehrs der Mitarbeiter, insbesondere ausgehend von den Fahrwegen im Bereich der Zufahrt, zurückzuführen. Der am meisten betroffene Immissionsort (IP 03 1. OG, Die Überschreitung des unbebauten Flurstücks 130/14 in unmittelbarer Nähe zur Zufahrt befindet sich auf der Baugrenze des Betriebsgeländes. An den Immissionsorten IP 01, IP 02, IP 03* IP 04 und IP 05 (jeweils EG und 1. OG) sowie im Erdgeschoss von IP 03 kann der Immissionskonflikt durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m und mit max. 46 Pkw-Bewegungen in der ungünstigen Nachtstunde eingehalten werden. Am Immissionsort IP 03 im 1. Obergeschoss ist weiterhin von Überschreitungen bis zu 3,4 dB(A) auszugehen. Für die Einhaltung des Immissionsrichtwertes am IP 03 im 1. OG ist die o.g. Reduzierung der Pkw-Bewegungen und einer Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,5 m erforderlich.

Da das Flurstück 130/14 derzeit unbebaut ist, könnte bis zur Bebauung auf die Errichtung die beschriebene Lärmschutzwand verzichtet werden. Eine Beschränkung der maximal zulässigen Pkw-Bewegung in der ungünstigsten Nachtstunde auf 46 Bewegungen ist zunächst ausreichend um die bestehende Bebauung ausreichend zu schützen.

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente und von baulichen Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, dass zukünftig alle im Plangebiet zulässigen Nutzungen im bestehenden Gewerbegebiet, das durch die planende Kommune festgelegte zulässige Maß an Geräuscheinwirkungen, nicht überschreitet.

2.7 Bodenschutz / Altlasten

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Es wurde ein Gutachten zur Versickerung und chemische Untersuchungen zu den anstehenden Versickerungsflächen durch ein Fachbüro⁷⁾ erstellt. In Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz ist auf dem Gelände der Druckerei Harms der Neubau von mehreren ein- bis zweigeschossigen Erweiterungsbauten geplant. In den Erweiterungsflächen wurden bereits Baugrunduntersuchungen zur Vorerkundung durchgeführt (siehe GGU-Bericht 10396/2018 [1]). Damit sind die allgemeinen Baugrundverhältnisse bekannt.

⁷⁾ Groß Oesingen, OT Zahrenholz, Erweiterung Druckhaus Harms, Versickerung und chemische Untersuchungen, Bericht: 10396.2/2019, GGU Braunschweig, 28.08.2019

Im Zuge der weiteren Planung werden Angaben zur Versickerung für eine angrenzende Ackerfläche sowie chemische Untersuchungen der Aushubböden benötigt.

Die aktuell für die Versickerung zu untersuchende Fläche liegt westlich der vorhandenen bzw. geplanten Druckereihallen und weist Abmessungen im Grundriss von etwa 90 m - 120 m auf. Beim Bohrtermin wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt und war mit Getreide bestellt. Das Gelände in der näheren Umgebung weist ein leichtes Gefälle von Nordosten nach Südwesten auf und fällt zu den Klärteichen, die ca. 500 m südlich liegen, um ca. 5 m ab.

- Baugrund

Aufbau

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nach der geologischen Karte des LBEG in einem Bereich, wo glazifluviatile Sande des Drenthe-Stadiums anstehen. Am nördlichen Rand der Fläche lagern darüber noch jüngere pleistozäne Decksande der Weichselkaltzeit. Bei der Baugrunderkundung wurde prinzipiell ein recht einheitlicher Bodenaufbau festgestellt:

In den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. in den Grünflächen besteht die oberste Bodenschicht aus Mutterboden in Stärken zwischen etwa 0,3 m und 0,4 m. Unter dem Mutterboden folgen Fein- und Mittelsande mit schwach schluffigen bis schluffigen Anteilen. Diese werden in Tiefen zwischen etwa 0,7 m und 1,4 m unter Gelände von Geschiebelehm unterlagert, der aus mehr oder weniger stark verlehnten Sanden mit schluffigen bis stark schluffigen und schwach tonigen Anteilen besteht. Unter dem Geschiebelehm folgen ab ca. 1,4 m bis 2,0 m Tiefe Sande.

Grundwasser

Zum Abschluss der Feldarbeiten am 03.07.2019 und 18.04.2018 wurden die Grundwasserstände in den Bohrlöchern gemessen. Die Pegel bewegten sich bei drei Bohrlöchern von 2,14 m bis 3,23 m. In drei Bohrlöchern wurde bis 3 m kein Grundwasser angetroffen.

Die Grundwasserverhältnisse werden geprägt von durchlässigen Sanden, die über schwach durchlässigem Geschiebelehm anstehen. Zur Tiefe folgen stark durchlässige Sande, die einen Porengrundwasserleiter bilden. Grundwasserstände unterliegen jahreszeitlichen und langjährigen Schwankungen. Die Messung im April 2018 erfolgte in einer Periode mit allgemein mittleren bis hohen Grundwasserständen, die Messung im Juli 2019 hingegen in einem Zeitraum mit allgemein sehr niedrigen Grundwasserständen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist nach Arbeitsblatt DWA-A 138 ein maximaler Grundwasserstand maßgebend. Dieser ist definiert als das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte mehrerer Jahre mit Angabe des Zeitraums. Eine statistische Auswertung des Landespegels Wipshausen ergibt, dass das arithmetische Mittel der Jahreshöchstwerte des Landespegels von 1962 bis 2019 bei 0,48 m liegt. Nach den Ergebnissen dieser statistischen Auswertung muss der im Juli 2019 gemessene Grundwasserstand mit $\approx 1,3$ m beaufschlagt werden, um den für den Bau von Versickerungsanlagen erforderlichen Bemessungsgrundwasserstand zu erhalten. Daraus ergibt sich nur für den Fall, dass der Geschiebelehm ausgetauscht wird, ein Bemessungswasserstand für Versickerungsanlagen von max. GW Versickerung = 71,7 m NHN. Wird der Geschiebelehm im Untergrund belassen, so kann sich versickerndes Niederschlagswasser auf dem schwach durchlässigen Geschiebelehm anstauen und es sind geländenahe Bemessungswasserstände anzusetzen (siehe GGU-Bericht 10396/2019 [1]).

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Bereich von Wasserschutzgebieten.

- Chemische Analysen

Die Mischprobe des Oberbodens "MP 1 – Mutterboden" wurde auf die Parameter für Prüfwerte im Wirkungspfad Boden-Mensch nach Absatz 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) analysiert. Die Ergebnisse der chemischen Analysen der Mischproben "MP 1, Mutterboden" werden den Vorsorgewerten für Böden und den Prüfwerten für den Wirkungspfad Boden - Mensch gegenübergestellt. Der organische Anteil im Mutterboden beträgt nur 3,1 % (siehe Bodenmechanische Laboruntersuchungen in Abschnitt 5.3). Damit wird der Mutterboden zur Auswahl der Vorsorgewerte als "Sand mit einem Humusgehalt ≤ 8 %" eingestuft. Weder die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Kinderspielflächen noch die untersuchten Parameter der Vorsorgewerte für Böden werden überschritten. Somit liegt keine schädliche Bodenveränderung vor. Die Mischproben "MP 2, Sand" und "MP 3, Geschiebelehm" weisen keine erhöhten Werte auf und werden als Z 0 eingestuft. Der Boden ist unbelastet und kann entsprechend seiner bodenmechanischen Eignung wieder uneingeschränkt wieder eingebaut werden.

- Regenwasserversickerung

Die schluffigen Sande und der Geschiebelehm enthalten so hohe Feinkornanteile, dass diese Böden außerhalb des Geltungsbereiches der Formeln liegen und hier keine Auswertung möglich ist. Für diese Böden kann aufgrund von Erfahrungswerten mit vergleichbaren Böden die Durchlässigkeit zu $k \approx 5,0 \cdot 10^{-6}$ m/s bis $1,0 \cdot 10^{-7}$ m/s (überwiegend schwach durchlässig) abgeschätzt werden. Für die unterhalb des Geschiebelehms (von 1,6 m bis 2,2 m unter GOK) anstehenden Mittelsande liefert eine Auswertung der Kornverteilung (Abschnitt 5.3) nach der Formel von Beyer einen Wert der Durchlässigkeit von $k = 4,8 \cdot 10^{-4}$ m/s. Damit sind die Mittelsande gemäß DIN 18130-1:1998-05 als stark durchlässig einzustufen. Nach dem DWA-Merkblatt DWA-A138 sind Durchlässigkeitsbeiwerte, die aus Sieblinien bestimmt wurden, um den Korrekturfaktor 0,2 abzumindern. Damit ergibt sich für die unteren Sande für die Bemessung von Versickerungsanlagen eine Durchlässigkeit von: $k \approx 1,0 \cdot 10^{-4}$ m/s.

- Bewertung

Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist die Durchlässigkeit (hydraulische Leitfähigkeit) der oberflächennah anstehenden Lockergesteine sowie ein ausreichender Abstand von der Grundwasseroberfläche (Grundwasserflurabstand).

Der anstehende Geschiebelehm weist keine ausreichende Durchlässigkeit für die Versickerung auf (siehe Abschnitt 7.1) und es steht oberhalb des Geschiebelehms kein ausreichender Sickerraum zur Verfügung. Damit ist eine zum Arbeitsblatt DWA-A 138 konforme Versickerung ohne weitere Maßnahmen nicht möglich.

Wird der Geschiebelehm im Bereich der Versickerungsanlage ausgekoffert und durch Böden mit geeigneter Durchlässigkeit ersetzt, so kann als höchster Grundwasserstand für die Bemessung von Versickerungsanlagen GW vers $\approx 71,7$ m NHN (siehe Abschnitt 5.2) angesetzt werden. Damit liegt die Oberkante der mindestens erforderlichen Sickerstrecke um einen Meter höher bei 72,7 m NHN ungefähr zwischen 0,8 m und 1,2 m unter GOK. Bei diesen Planungsrandbedingungen können dann nur Versickerungsmulden zur Ausführung kommen.

Die Zulässigkeit dieser Maßnahme ist mit den zuständigen Aufsichtsbehörden abzustimmen. Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Die anstehenden Böden sind unbelastet. Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten.

Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Die Bodenschutzbehörden weisen grundsätzlich darauf hin, dass die Funktionen des Bodens entsprechend den Vorschriften des BBodSchG nachhaltig zu sichern sind. Demnach ist der Bau zukünftig so zu gestalten, dass Bodenverunreinigungen verhindert werden.

2.8 Belange der Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass von den nördlich und westlich gelegenen Feldern Landwirtschaft betrieben wird. Hierbei kann es zu den üblichen Emissionen (Stäube, Lärm etc.) im Rahmen der Bewirtschaftung kommen. Im Umkehrschluss werden auch Emissionen im erlaubten Maße aus dem Gewerbegebiet zu erwarten sein. Insofern wird in Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme von einem verträglichen Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen ausgegangen.

2.9 Flächenbilanz

	Fläche in ha (gerundet)	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauGB
Gewerbegebiet	2,94	86,4 %	
Straßenverkehrsfläche	0,07	2,1 %	
Private Grünflächen ggf. mit Zweckbestimmung	0,39	11,5 %	
	3,40	100 %	

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Druckerei Harms" werden die tatsächlichen Änderungen wie folgt in die Bilanz eingestellt:

• Allgemeines Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,6)	rd.	2,94 ha
davon GE neu (Grünfläche/Maßnahmenfläche)	rd.	0,47 ha
• Straßenverkehrsflächen	rd.	0,07 ha
davon bisher als GE mit einer GRZ von 0,5	rd.	0,03 ha
• Private Grünfläche	rd.	0,55 ha
▪ davon als Maßnahmenfläche	rd.	0,29 ha
▪ davon als private Grünfläche	rd.	0,10 ha

Die nun entfallende Anpflanzungsfestsetzung (Maßnahmenfläche), die in der 1. Änderung des Urplans festgesetzt wurde, wird nun auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen. Auch die Vergrößerung der Baufläche (GE) und die zusätzliche Versiegelung werden extern ausgeglichen.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁸⁾
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁹⁾ ¹⁰⁾
- Schutz des Bodens ¹¹⁾ ¹²⁾ ¹³⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹⁴⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes ¹⁵⁾, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt. Informationen sind u. a. aus den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen.

Zur ausreichenden Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und

⁸⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁹⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁰⁾ DIN 18005

¹¹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹²⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹³⁾ Baugesetzbuch

¹⁴⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹⁵⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde auch eine Eingriffsregelung nach der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung vom Niedersächsischen Städtetag aus dem Jahr 2013 verwendet.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Die Flächen werden zurzeit auf rd. 1/3 von dem Gewerbebetrieb genutzt, die Restflächen werden de facto als Acker genutzt. Der darüber liegende rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht für die gesamte Fläche, bis auf die neu hinzugekommene Fläche für das Regenrückhaltebecken, eine Nutzung als Gewerbegebiet mit Randeingrünung.

Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan. Insofern könnten jederzeit Erweiterungen, die im Rahmen des wirksamen Bebauungsplans möglich sind, umgesetzt werden. Dabei müsste die geplante Feuerwehrumfahrt auf die Bauflächen gelegt werden, was zu einer Verschiebung der Baukörper auf der Baufläche führen würde.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung werden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn
- 📁 Bodenübersichtskarten
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter werden, sofern vorhanden, Aussagen zu Verkehr, Erholung, Kultur etc. zugrunde gelegt. Ein aktuelles Schallgutachten wird erstellt und im nachfolgenden Verfahrensschritt in die Beurteilung einbezogen.

Die Planung des vorausgehenden rechtskräftigen Bebauungsplans "Druckerei Harms – Erweiterung", zugleich 1. Änderung mit Rechtskraft vom 01.10.2009 wird als Bestand

zugrunde gelegt. Nachfolgend werden die, durch die vorliegende Planung entstehenden Beeinträchtigungen, ermittelt.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebiets im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung

Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegungen "Siedlungsbereich" im östlichen Bereich und "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" im westlichen Bereich und enthält darüber hinaus keine besonderen Darstellungen, da es sich dabei um einen durch die Flächennutzungsplan-Darstellung planerisch gesicherten Bereich handelt. Durch den Bebauungsplan werden die im RROP festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in ihrer Bedeutung und Entwicklung nicht beeinträchtigt.

a) Schutzgut Mensch

Bestand

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegungen "Siedlungsbereich" im östlichen Bereich und "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" im westlichen Bereich und enthält darüber hinaus keine besonderen Darstellungen. Entsprechend der Flächennutzungsplan-Darstellung handelt es sich um einen planerisch gesicherten Bereich für ein Gewerbegebiet.

Planung:

Die Planung sieht eine Verdichtung der gewerblichen Nutzung durch Vergrößerung der Baufläche und der Erhöhung der Versiegelung von insgesamt rd. 0,66 ha durch Anhebung der Grundflächenzahlen auf 0,6 (GRZ I) und 0,9 (GRZ II) vor. Damit verbunden ist die Errichtung einer Feuerwehrumfahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze, die auch zur Erschließung zusätzlicher Parkplätze genutzt werden soll. Stattdessen entfällt an dieser Stelle eine Fläche von 0,31 ha für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Anpflanzungsfestsetzung nach Westen wird als Gewerbegebiet überplant, dahinter wird auf einer Grünfläche ein Regenrückhaltebecken auf rd. 0,28 ha neu geplant, dass mit der übernommenen Restfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rd. 0,02 ha insgesamt eine Fläche von rd. 0,30 ha ergibt.

Prognose:

Aufgrund der geplanten Verdichtung der vorhandenen Nutzung (Gewerbegebiet) sind weniger die auf den Planbereich einwirkenden Immissionen, sondern eher die von der Nutzung ausgehenden Emissionen bedeutsam. So gehen von der geplanten Betriebs-erweiterung und der Planung der Feuerwehrumfahrt in Verbindung mit ruhendem Verkehr auf dem Grundstück insbesondere Lärmemissionen aus. Sollte sich aus dem in Auftrag gegebenen Schallgutachten ergeben, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft durch Immissionen kommt, so werden im Planbereich geeignete Maßnahmen getroffen, z. B. eine Kontingentierung innerhalb des Gewerbegebiets um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden. Gleichzeitig wird die Errichtung einer Lärmschutzwand nötig, wenn das bisher unbebaute Grundstück nördlich der Zufahrt bebaut wird.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

Bestand

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Das Kartenwerk (Map- Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz sowie die Umweltkarten geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Das RROP 2008 für den Großraum Braunschweig trifft für das Plangebiet die Festlegungen "Siedlungsbereich" im östlichen Bereich und "Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft" im westlichen Bereich. Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan "Druckerei Harms – Erweiterung", zugleich 1. Änderung mit Rechtskraft vom 01.10.2009 gilt das Plangebiet als vollständig bauleitplanerisch gesichert. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze setzt der Plan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von rd. 0,31 ha als naturnahe Wiese fest, die für das Schutzgut von Bedeutung ist.

Die neu hinzukommende Fläche für die Regenwasserrückhaltung wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Planung

An der südlichen Grundstücksgrenze entfällt rd. 0,30 ha Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft die als naturnahe Wiese zu gestalten wäre. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl werden rd. 0,80 ha Fläche zusätzlich im Plangebiet versiegelt. Die Fläche des Regenwasserrückhaltebeckens, die neu dazu kommt, wird mit einer regionalen standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung begrünt.

Prognose

Die Flächen, die zusätzlich als Baufläche festgesetzt werden, bereiten aufgrund einer zusätzlichen Versiegelung von rd. 0,80 ha planerisch einen Eingriff in den Naturhaushalt vor.

Von der geplanten baulichen Verdichtung der bereits vorhandenen und vorbelasteten Baufläche sind kaum Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten, da diese Flächen bereits jetzt nicht mehr als deren Lebensraum zu bewerten sind. Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 0,31 ha entfällt zukünftig durch die Planung, ebenso wie rd. 0,16 ha bisher nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzungen. Im Gegenzug dazu entsteht ein mit standortgerechten Gräsern und Kräutern bestandenes Regenwasserrückhaltebecken mit Randbereichen auf rd. 0,30 ha. Dies stellt den Verlust eines Teillebensraumes dar, der nur durch Schaffung von Ersatzlebensraum auf einer externen Fläche kompensiert wird.

Aufgrund der starken Vorprägung durch den Gewerbebetrieb und durch die intensive Landwirtschaft im Umfeld sind keine seltenen und stöempfindlichen Brutvogelarten im Plangebiet zu erwarten. Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

Es ist deshalb nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu rechnen.

c) Schutzgut Fläche

Bestand:

Im Plangebiet ist durch die überbaubaren Bauflächen und die Straßenverkehrsfläche bereits eine maximal zulässige Versiegelung von 1,91 ha zulässig. Die Fläche im Planbereich ist aus den bisherigen Planungen aufgrund der realen und planerisch festgesetzten Bebauung bis in den Untergrund als überprägt zu werten.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird durch die Erhöhung der Grundflächenzahl II eine zusätzliche Versiegelung von rd. 0,80 ha im Plangebiet vorbereitet. Ein Teil davon erfolgt innerhalb bereits beeinträchtigter Bauflächen. Die im rechtskräftigen Plan vorhandene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 0,31 ha entfällt, bis auf eine kleine Restfläche von 0,01 ha vollständig, ebenso rd. 0,16 ha Anpflanzungsfestsetzung. Im Gegenzug dazu entsteht ein mit standortgerechten Gräsern und Kräutern bestandenes Regenwasserrückhaltebecken auf rd. 0,30 ha.

Prognose:

Das Plangebiet ist dem bebauten Bereich im Außenbereich zuzuordnen. Es wird eine zusätzliche Versiegelung unter Beibehaltung der gleichen Nutzung von 0,80 ha geschaffen. Diese Verdichtung an einem bereits in Anspruch genommenen Bereich entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und daher auch mit dem Schutzgut Fläche. Es entstehen Beeinträchtigungen durch den Entfall einer geplanten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Umfang von 0,31 ha und rd. 0,16 ha bisher nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzungen. Die Umnutzung von rd. 0,28 ha Ackerflächen in Flächen für die Regenwasserrückhaltung hält die Fläche weiterhin langfristig von Bebauung frei. Da diese Fläche jedoch bisher nur teilweise umgesetzt wurde, wird gleichzeitig die Neuausweisung von Bauflächen für den Gewerbebetrieb vermieden, diese entspricht dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.

d) Schutzgut Boden

Bestand:

Das Plangebiet ist dem bebauten Siedlungsbereich zuzuordnen und lässt eine Versiegelung von bis zu 1,91 ha zu. Die Fläche ist aufgrund der realen und planerisch festgesetzten Bebauung bis in den Untergrund als überprägt zu werten. Die Freiflächen des Baugebiets sind an den Rändern als Grünflächen unterschiedlicher Qualität festgesetzt. Im Plangebiet dominieren als Bodenart Sande bis lehmige Sande, im Untergrund mit 1 – 2 m starken, schluffigen Schichten, die eine geringe bis mittlere Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bildungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Planung:

In Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung von rd. 0,80 ha vorbereitet, wovon ein Teil innerhalb bereits beeinträchtigter Bauflächen erfolgt. Im Bereich der entfallenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zusätzliche Versiegelungen im Umfang von 0,31 ha und auf rd. 0,16 ha bisher nicht umgesetzter Anpflanzungsfestsetzung ermöglicht. Im Gegenzug dazu entsteht ein mit standortgerechten Gräsern und Kräutern bestandenes Regenwasserrückhaltebecken auf rd. 0,28 ha

Prognose:

Im Bereich der Nachverdichtung des baulich bereits in Anspruch genommenen Bereichs sind für das Schutzgut Boden eher geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation kommt es nur im Bereich der vorhandenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu starken Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Auf den für die Regenwasserrückhaltung um genutzten Ackerflächen ist keine Beeinträchtigung für das Schutzgut zu erwarten.

Beeinträchtigungen durch Luftkampfmittel liegen nicht vor.

e) Schutzgut Wasser

Bestand:

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden. Die Grundwassersituation ist unter Berücksichtigung der Bestandsituation, d. h. durch Beeinträchtigungen aufgrund vorhandener Versiegelungen und der Bodenart (wenig bindiger Oberboden mit stark bindiger Schicht darunter) und der damit verbundenen geringen Grundwasserneubildungskapazitäten bereits beeinträchtigt.

Planung:

Infolge der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung auf einer Fläche von rd. 0,66 ha vorbereitet. Im Gegenzug dazu entsteht ein mit standortgerechten Gräsern und Kräutern bestandenes Regenwasserrückhaltebecken auf rd. 0,28 ha und zusätzliche Versickerungsmulden im Plangebiet.

Prognose

Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch Versiegelung von rd. 0,80 ha durch Überbauung vorbereitet, diese werden aber durch die geplanten Flächen für die Versickerungsmulden im Plangebiet mit einem Stauvolumen für eine Mindesteinleitmenge von 11.064 m³/a ausgeglichen.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Bestand:

Das Schutzgut Klima und Luft ist im Plangebiet von allgemeiner Bedeutung und aufgrund der derzeitigen vorhandenen und gesicherten Nutzung als beeinträchtigt zu bewerten.

Planung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes mit hohem Anteil wärmespeichernder Oberflächen vor. An der südlichen Grundstücksgrenze entfällt eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und rd. 0,16 ha bisher nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung. Im Gegenzug dazu entsteht ein mit standortgerechten Gräsern und Kräutern bestandenes Regenwasserrückhaltebecken auf rd. 0,28 ha.

Prognose:

Durch das Vorhaben sind für die Ortslage keine klimaökologischen Belastungen zu erwarten, da es sich um die Erweiterung eines bereits vorhandenen Betriebs handelt. Der Wegfall der Grünfläche ist unerheblich, weil es sich hier lediglich um eine naturnahe Wiese handelt, die sich nur geringfügig positiv auf die Staubfilterung und die Kalt- und Frischluft auswirkt. Die geplanten Flächen für die Versickerungsmulden im Plangebiet werden hier etwas mildernd entgegenwirken.

g) Schutzgut LandschaftBestand:

Das Plangebiet wird durch die vorhandene gewerbliche Bebauung und bisherigen Ackerflächen, auf denen eine Bebauung ebenfalls rechtlich abgesichert ist, geprägt und ist für das Landschaftsbild von geringer Bedeutung.

Planung:

Im Planbereich wird die bisher getroffene Höhenregelung nicht angetastet, es findet aber eine Verdichtung der Bebauung statt. Zusätzlich entfällt eine als naturnahe Wiese zu gestaltende Grünfläche von rd. 0,31 ha und rd. 0,16 ha eine bisher nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung, dafür entsteht auf rd. 0,30 ha eine Regewasserrückhaltung mit einer standortgerechten Gras- und Kräutereinsaat.

Prognose:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind die Auswirkungen der Planung als nicht erheblich zu bewerten.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild, das anhand der naturraumtypischen Vielfalt definiert ist, wird, aufgrund der derzeitigen Prägung, durch die Planung kaum beeinträchtigt.

h) Schutzgut Kultur- und SachgüterBestand:

Bei dem Standort des Gewerbebetriebes für die Druckerei Harms handelt es sich um einen verkehrlich und technisch erschlossenen, und vorgeprägten Standort, der insofern einen gewissen Wert als Gewerbefläche besitzt.

Planung:

Durch die Planung findet eine Verdichtung der vorhandenen Nutzung am Standort statt.

Prognose:

Die Planung schont die Inanspruchnahme zusätzlicher landwirtschaftlicher Flächen und entspricht somit den Grundsätzen des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und hierbei insbesondere die Möglichkeiten der Weiternutzung einer bereits durch die geplante Nutzung vorgeprägte Flächen in Betracht zu ziehen ist.

Archäologische Belange wie auch der Baudenkmalschutz sind nach Mitteilung der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn von der Planung nicht betroffen. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsketten und -netze sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Wechselbeziehungen, die für die vorliegende Planung von Belang sind, bestehen insbesondere zwischen den Schutzgütern:

Boden – Wasser: In Beziehung zueinander stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Bodenwasserhaushaltes (Versiegelung – Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Tiere und Pflanzen – Landschaft: Die Qualität des Landschaftsbildes steht oftmals im Wechselspiel mit der Naturnähe des Raums. Bereiche mit naturnahen Strukturen beeinflussen die Bewertung des Landschaftsbildes positiv (Gehölzbiotope – Landschaftsbild). Aufgrund der Nachverdichtung eines bereits bauleitplanerisch gesicherten Bereichs sind für das Schutzgut Boden nur geringe Beeinträchtigungen erwartet.

Mensch – Landschaft: Wechselwirkungen treten bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Arbeiten, Gewerbeansiedlung/Erholungsnutzung, Freizeitinfrastruktur) auf. Sie zeigen für den Menschen die Eignung von Siedlung und Landschaft zur Erholung/Naherholung einerseits, zum Arbeiten andererseits auf. So fließt die Ausprägung von Ortsrändern sowohl in die Bewertung der Arbeits- und Arbeitsumfeldfunktion als auch in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein. Die Erweiterung des ortsansässigen Betriebes schafft neue Arbeitsplätze. Die Nähe zum Ort und zum Wohnen ist positiv zu bewerten.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei der erneuten baulichen Inanspruchnahme könnte es zu einer Verdichtung der Bebauung des Planbereichs durch Betriebsgebäude und Flächenversiegelungen kommen. Die Betriebserweiterung führt neben der Zunahme der Anlagengeräusche auch zu einer begrenzten Intensivierung des Erschließungsverkehrs sowie der Zunahme des ruhenden Verkehrs. Die Ansicht des Raumes in Richtung eines durch die gewerbliche Siedlungstätigkeit des Menschen geprägten dichten bewohnten Gebiets wird verstärkt.

Bei Verzicht auf diese Planung, die eine Verdichtung eines bereits überplanten Bereichs beabsichtigt, ist der Verbleib eines ortsansässigen Betriebes im Gebiet der Gemeinde gefährdet. Für vergleichbare Entwicklungsflächen müsste alternativ auf, für den Naturhaushalt höherwertige Flächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation

a) Naturräumliche Schutzgüter

- Vermeidung/ Minimierung:

Die Wahl des vorbelasteten, durch weiträumige Bodenverdichtungen und Versiegelungen geprägten Standorts vermeidet die Inanspruchnahme bisher baulich oder betrieblich unbeeinträchtigter Flächen im Außenbereich.

- Kompensation:

Zur Kompensation von Eingriffen in den Planbereich, hier: dem Entfall einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, bestimmt der Bebauungsplan als Ausgleich die Entwicklung einer externen Fläche.

b) Schutzgut Mensch

Zur vorsorglichen Vermeidung von Lärm- oder sonstigen betrieblichen Beeinträchtigungen der angrenzend lebenden Wohnbevölkerung wurde ein Schallgutachten erstellt. Hieraus resultieren für den Tag keine Beeinträchtigungen für die angrenzende schutzwürdige Bebauung. In der Nacht erfolgt eine Beschränkung der Stellplatzbewegungen. Sollte zukünftig ein Wohnhaus auf dem bisher ungenutzten Grundstück nördlich der Betriebszufahrt errichtet werden, muss entlang der Betriebszufahrt eine 50 m lange Schallschutzwand errichtet werden. Damit werden Beeinträchtigungen, insbesondere durch die Schallbelastungen, zu denen es für das Schutzgut Mensch kommen kann, minimiert und ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen sichergestellt. Die hieraus für erforderlich gehaltenen Maßnahmen werden in die weitere Planung einfließen.

c) Bodenschutz

Zum Schutz von bisher unbeeinträchtigten Flächen wird die Verdichtung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche gewählt. Dadurch wird die Aktivierung von bisher nicht bebaubaren Flächen vermieden, insofern achtet die Gemeinde auf einen sparsamen Flächenverbrauch. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei gilt grundsätzlich, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist.

Es bestehen relevante Belastungen des Bodens innerhalb des Änderungsbereichs. Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu entstehenden Versiegelungen erfolgt auf einer externen Fläche.

Das anfallende Oberflächenwasser soll vollständig im Planbereich versickert werden. Hierdurch wird sämtliches Oberflächenwasser dem Naturhaushalt wieder zugeführt und die abflussmindernde Wirkung der Flächen nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) zu beachten.

3.2.5 Andere Planungsmöglichkeiten

Zu den Zielen des Bebauungsplans – die bauplanungsrechtliche Vorbereitung zur Erweiterung eines Gewerbestandorts durch eine Verdichtung an einem bereits in Anspruch genommenen Standort – bestehen keine Alternativstandorte innerhalb der Gemeinde bzw. kommen für die Erweiterungsflächen des Gewerbebetriebes wegen des erforderlichen räumlichen Zusammenhangs zu den vorhandenen Bebauungsplänen "Druckerei Harms - Erweiterung", zugleich 1. Änderung Druckerei Harms und "Druckerei Harms - Erweiterung", 1. Änderung nicht in Frage.

Die grundsätzliche Standortdiskussion wurde bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans diskutiert.

Innerhalb des Planbereichs selber bestehen wenige Spielräume für alternative Planungsansätze, da der Plan keine neue Erschließungsführung festsetzt, sondern die Gegebenheiten – Erschließung von Osten – aufgreift und wegen des hohen Anteils überbaubarer Flächen kaum Alternativen bestehen.

Bei Verzicht auf diese Planung steht kein Alternativstandort für die Erweiterung des Gewerbegebiets im Gemeindegebiet zur Verfügung. Das Vorhaben könnte nicht umgesetzt werden.

3.2.6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Es handelt sich bei der vorliegenden Planung um ein Gewerbegebiet. Durch die gewählte Art der Nutzung ist ausgeschlossen, dass eine Ansiedlung eines Betriebes, durch den schwere Unfälle mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der EU-Richtlinie 2012/18/EU ausgelöst werden können, im Plangebiet erfolgt.

Zurzeit befinden sich keine Betriebe, die eine Genehmigung nach der 4. BImSchG benötigen oder als Störfallbetriebe klassifiziert sind im Umfeld des Plangebiets.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Regionales Raumordnungsprogramm), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) und geltende Bebauungspläne mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem sog. "Städtetag-Modell". Grundsätzliche Schwierigkeiten haben sich dabei nicht ergeben.

3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Gemeinde gemäß § 4c BauGB in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen und ihre Auswirkungen auf die Umwelt überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen für deren Abhilfe zu ergreifen. Dabei ist die Gemeinde insbesondere auf Hinweise der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB angewiesen.

Im Hinblick auf die ermittelten erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die extern durchgeführt werden müssen, wird die Gemeinde die Einhaltung der vertraglich zu vereinbarenden Maßnahmen überwachen.

Die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf den Betrieb des Druckereibetriebes sowie auf sonstige unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird

die Gemeinde auf Mitteilungen von Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern zurückgreifen und bei Bedarf reagieren.

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines bestehenden Druckereibetriebs auf der bauleitplanerisch bereits gesicherten Gewerbefläche des Betriebs entsprechend des vorhandenen Bedarfs zu ermöglichen. Im Wesentlichen wird im gesamten Plangebiet durch eine Erhöhung der GRZ I von 0,5 auf 0,6 und die Festsetzung der GRZ II (maximal zulässige Flächenversiegelung durch Nebenanlagen) auf 0,9 eine höhere Verdichtung des Baugebiets ermöglicht.

Die als südliche Abgrenzung des geltenden Bebauungsplans festgesetzte 12 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entfällt im Umfang von 0,31 ha und auf rd. 0,16 ha eine bisher nicht umgesetzte Anpflanzungsfestsetzung, dafür wird eine rd. 0,30 ha große Regenwasserrückhaltefläche neu ins Plangebiet mit aufgenommen, die mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutereinsaat begrünt werden soll. Ein Ausgleich hierfür ist innerhalb des Plangebiets nicht möglich, so dass eine Kompensation auf einer externen Fläche erfolgen wird. Insgesamt wird rd. 0,80 ha zusätzliche Baufläche geschaffen, die zu o. g. Zwecken dringend benötigt wird. Die vorhandene private Grundstückszufahrt wird der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Boden, Fläche, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auf Grundlage des vom Niedersächsischen Städtetages herausgegebenen Modells durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan erhebliche Einflüsse auf naturräumlichen Schutzgüter Fläche und Boden planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Einflüsse auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft sind als gering einzustufen.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt. Anhaltspunkte für Bodenbelastungen oder dem Vorhandensein von Kampfmittel bestehen nicht.

Auf das Gebiet einwirkende, den Gewerbebetrieb negativ beeinflussende Immissionen können durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Plangebiet vorkommen, diese sind allerdings als ortsüblich zu tolerieren. Erhebliche Beeinträchtigungen des Gewerbebetriebes kommen insofern nicht vor.

In Folge wird ein Schallgutachten erstellt werden, um die von der Betriebserweiterung verursachten Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Wohngrundstücke zu ermitteln. deren Ergebnisse in das anschließende Verfahren einfließen werden.

Im Rahmen des Monitorings wird im Wesentlichen die Einhaltung der zur Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen abzuschließenden Verträge überwacht. Darüber hinaus wird im Rahmen der normalen Überwachung dafür Sorge getragen, dass vom Plangebiet auch zukünftig keine schädlichen Auswirkungen auf die direkt angrenzende Ortslage und die sonstige Umwelt ausgehen, zumal Störfallbetriebe im Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBI. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008.
- Flächennutzungsplan Samtgemeinde Wesendorf.

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand (Baugebiete + Straße)				Planung/Ausgleich (Baugebiete + Straße)			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Rechtskräftiger B-Plan: Gewerbegebiet, versiegelte Flächen (GRZ 0,5 und Überschreitung bis max. 0,75) X	1,91	0	0	Gewerbegebiet, versiegelte Flächen (GRZ 0,6 und Überschreitung bis max. 0,9) X	2,65	0	0
Unversiegelte Fläche TF	0,62	1	0,62	Unversiegelte Fläche TF	0,29	1	0,29
Private Grünfläche PZA	0,09	2	0,18	Private Grünfläche PZA	0,10	2	0,20
Anpflanzungsfestsetzung, Ziergebüsch heimisch (BZE)	0,15	2	0,30				
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	0,32	2	0,64	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	0,30	2	0,60
Straßenverkehrsfläche	0,04	0	0	Straßenverkehrsfläche	0,07	0	0
Ackerfläche (AS/AL)	0,28	1	0,28				
Summe:	3,41		2,02	Summe:	3,41		0,82
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			2,02	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,10

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand: 0,92

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

*) keine Veränderung

Nach der Modellrechnung steht dem Bereich für Baugebiete und Straße mit **2,02 Werteinheiten** ermittelten Ist-Zustand ein Planungswert von **1,10 Werteinheiten** gegenüber. Das sich auf **0,92 Werteinheiten** ermittelte Defizit wird extern ausgeglichen.

Der Ausgleich kann nicht vollständig am Eingriffsort umgesetzt werden, so dass ein Defizit von 0,92 Werteinheiten verbleibt. Diese werden auf einer externen Fläche ausgeglichen.

Es ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 139/20, Flur 2, in der Gemarkung Zahrenholz auf ca. 0,47 ha eine Ausgleichsfläche anzulegen. Der Bereich, der an den Wald angrenzt wird dabei auf rd. 0,47 ha als Waldsaum mit standortgerechten Gehölzen des Waldrandes bepflanzt werden. Durch die Maßnahme entstehen 0,94 WE.

Gemeinde Groß Oesingen, Ortsteil Zahrenholz, Landkreis Gifhorn

Diese werden den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Druckerei Harms", 2. Änderung zugeordnet und werden vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommen.

Festsetzung/ Biotoptyp	Bio- toptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flä- chen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Acker	AS	0,46	1	0,46	Struktureicher Waldrand	WRT	0,46	3	1,38
				0,46					1,38
Flächenwert		Ist-Zustand			Flächenwert		Planung		
							0,46		
							1,38		
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools									+ 0,92

Damit ergibt sich für das gesamte Flurstück 139/20, Flur eine Aufwertung von 0,92 Werteinheit. Diese werden durch den vorliegenden Bebauungsplan "Druckerei Harms", 2. Änderung in Anspruch genommen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass es gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Darüber hinaus gilt der § 44 BNatSchG (Vorschrift für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) unbenommen.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG, Betrieb Gifhorn**, schreibt mit Stellungnahme vom 04.03.2019 Folgendes:

Im geplanten Bereich befinden sich 20-kV-Freileitungen, welche besondere Beachtung und Schutzes bedürfen.

Allgemeines

Die Abstände zu unseren Hochspannungsfreileitungen sind in der DIN EN 50341 - 1 (VDE 0210 - 1) geregelt. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich unserer Leitungen sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen.

Die Breite des Schutzbereiches beträgt 10 m von der Leitungsachse. Grundsätzlich sind Arbeiten, Planungen und Bebauungen im Schutzbereich unserer Leitungen im Detail mit LSW Netz GmbH & Co. KG (nachfolgend LSW Netz) abzustimmen und vor Aufnahme von Bauarbeiten ist rechtzeitig mit dem vor Ort zuständigen Netzmeister Kontakt aufzunehmen.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Es ist zu beachten, dass sich die Leiterseile je nach thermischer Belastung ausdehnen. Der Durchhang verändert sich daher in Abhängigkeit mehrerer, nicht sicher vorhersehbarer Einflussfaktoren wie z. B. Übertragungslast, Außentemperatur und Windverhältnissen.

Abstände zu Wohn- und anderen Gebäuden für die Freileitungen über 1 kV bis einschließlich 45 kV sind aus der DIN EN 50423-1:2005 zu entnehmen. Ein waagerechter Abstand zwischen einer Freileitung und einem Gebäude gemäß der Norm beträgt 3 m. Die Mindestabstände sind sinngemäß auch bei Dacharbeiten, Gerütaufstellungen etc. zu beachten, (siehe auch Anhang II Nr. 4 zur Baustellenverordnung in Verbindung mit § 2 Absatz 3 BaustellV, wonach Arbeiten in einem geringeren Abstand als 5 m von Hochspannungsleitungen als besonders gefährlich gelten und eines Sicherheits- und Gesundheitsschutzplanes bedürfen).

-Vor und während der Planung zu beachtende Regeln

Allgemein ist die Bebauung im schutzstreifen zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, sind Schutzabstände zu Objekten, Gebäuden, Verkehrswegen sowie zum Erdboden einzuhalten. Dabei muss rechtzeitig maximal mögliche Bauhöhe unter Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände bei der LSW Netz nachgefragt werden.

Wenn Gebäude unterhalb der Gefahrenzone der Freileitung errichtet werden müssen, ist dies nur mit Zustimmung der LSW Netz und unter Nutzung einer Dacheindeckung entsprechend DIN 4102 Teil 4 gestattet. Antennenanlagen dürfen – ebenso wie Schornsteine oder andere Bauwerksteile – nicht in den genannten Gefahrenbereich hineinragen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass auch bei Reparatur- bzw. Reinigungsarbeiten der Gefahrenbereich nicht verletzt wird.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z. B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Freileitungsbereich gewährleistet sein. Die Bepflanzung unterhalb der Gefahrenzone ist so zu halten, dass auch voll ausgewachsenen Pflanzen nicht in die Gefahrenzone hineinragen.

- Vor und während der Baumaßnahmen zu beachtende Regeln

- Bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen sind die Empfehlungen und Regeln der DIN VDE 0105-100 einzuhalten.
- Vor Ausschachtungen, Tiefgründungen oder Aufschüttungen im Bereich der Mastfundamente muss LSW Netz benachrichtigt werden, wenn diese Maßnahmen näher als 10 m an die Mastfundamente heranreichen. Dies gilt ebenfalls für erhöhte Bodenbelastungen (z. B. schwerer Baustellenverkehr) und bei Freilegung von Mastenden (z. B. Bandeisen).
- Der Mindestabstand zum Mastfundament von mindestens 5 m ist einzuhalten. Neben dem Mastfundament dürfen keine Tiefbauarbeiten erfolgen und keine Schwerlast gelagert werden.
- Beim Aufstellen oder Transport von Gerüststangen, Transport von Baumaterial, Arbeiten mit Kranen, Baggern, Rammen oder anderen Baumaschinen, darf auch von den damit befassten Personen selbst bei größtem Durchhang und weitester

Ausschwingung ein Mindestabstand von den Leiterseilen von 3 m bei 20 kV nicht unterschritten werden.

- Beginn und Umfang der geplanten Baumaßnahmen sind mit LSW Netz im Detail abzustimmen.

Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

Die **Kreisarchäologie** des Landkreis Gifhorn teilt mit Schreiben vom 14.10.2020 Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 28.02.2019 bis zum 07.03.2019 durchgeführt.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 19.02.2019 zur Stellungnahme bis zum 08.03.2019 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

- Öffentliche Auslegungen

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2020 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 40. Änderung) entwickelt. Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein bestehendes Gewerbegebiet für einen dort ansässigen örtlichen Gewerbebetrieb zu erweitern. Die Flächen befinden sich im Westen von der Ortslage Zahrenholz in der Gemeinde Groß Oesingen.

Die Bauflächen umfassen rd. 2,92 ha, davon werden rd. 2,65 ha versiegelt. Demgegenüber stehen 2,53 ha Bauflächen, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert sind mit einer zulässigen Versiegelung von 1,91 ha. Private Grünflächen sind insgesamt rd. 0,10 ha im Plangebiet vorgesehen. Diese Fläche wurde aus dem Urplan übernommen. Rd. 0,03 ha Erschließung sind neu dazugekommen, die Gesamtfläche beträgt nun 0,07 ha und bezieht Teile des Anschlusses an den innerörtlichen Eichenring mit ein. Rd. 1,95 ha waren bereits durch den Urplan und die 1. Änderung als Versiegelung zulässig. Mit der vorliegenden Planung wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 2,72 ha vorbereitet. Die Neuversiegelung aus dem Baugebiet (2,65) und den Verkehrsflächen (0,07) belaufen sich somit auf rd. 0,77 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um Gewerbegebiet und Ackerflächen, von denen auf Teilflächen Anpflanzungsfestsetzungen mit Ziergebüschen (0,15), privaten Grünflächen (0,10), Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,32) bestehen. Rd. 0,28 ha werden landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,30) bleiben Großteils flächenmäßig erhalten, allerdings entfällt die nach Westen vorgesehene Gehölzpflanzung zugunsten eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens. Erhalten wird ebenso die private Grünfläche (0,10). Es entfällt die Anpflanzungsfläche des Ziergebüsches und auf den Bauflächen wird die Grundflächenzahl für eine höhere Verdichtung erhöht.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen und der rechtskräftige Bebauungsplan wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Mensch, Wasser und Klima erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet die Anlage von sogenannten Waldsaumzonen ausgeglichen werden.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, Belange des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt, der an die gemeindliche Infrastruktur bereits angebunden ist. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise auf einer extern gelegenen landwirtschaftlichen Fläche, die dem Betriebseigentümer gehört.

8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bauleitplan für einen Gewerbebetrieb handelt.

9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

- Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts ist nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch (BauGB) geregelt (§ 24 BauGB).

- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

- Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Die dargestellte Straßenverkehrsfläche wird ausgebaut. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt privatrechtlich.

- Besondere Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

- Umlegung ¹⁶⁾
- Grenzregelung ¹⁶⁾
- Enteignung ¹⁶⁾

¹⁶⁾ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

10.0 Verfahrensvermerk

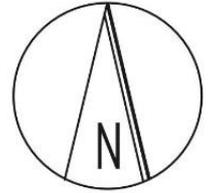
Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem zugehörigen Beiplan gem. § 3 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Groß Oesingen, den

.....
(Bürgermeister)

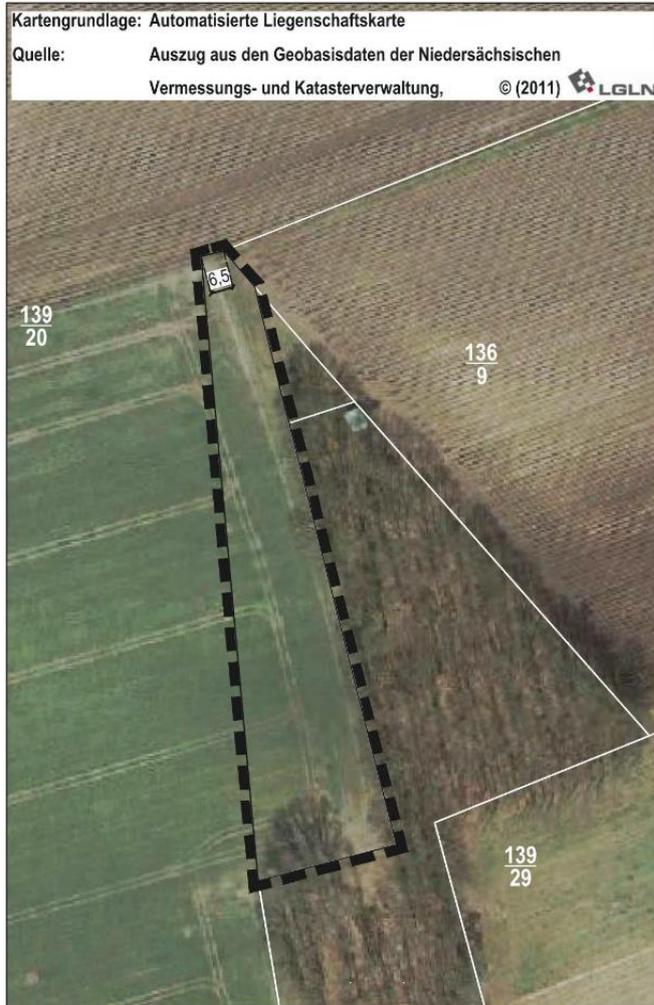
Anlage: Externe Ausgleichsfläche



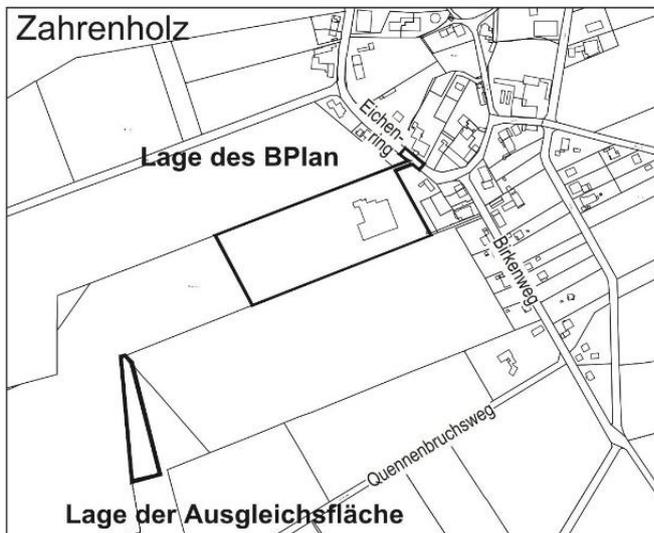
Bebauungsplan

Druckerei Harms, 2. Änderung

Externe Ausgleichsfläche



Es ist vorgesehen, auf einer Teilfläche des Flurstücks 139/20, Flur 2, in der Gemarkung Zahrenholz auf ca. 0,46 ha eine Ausgleichsfläche anzulegen. Der Bereich, der an den Wald angrenzt ist, dabei auf rd. 0,46 ha als Waldsaum mit standortgerechten Gehölzen des Waldrandes zu bepflanzen. Zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Durch die Maßnahme entstehen 0,94 WE. Diese werden den Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes "Druckerei Harms", 2. Änderung zugeordnet und werden vollständig durch den vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommen.



Die Ausgleichsfläche befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage Zahrenholz.