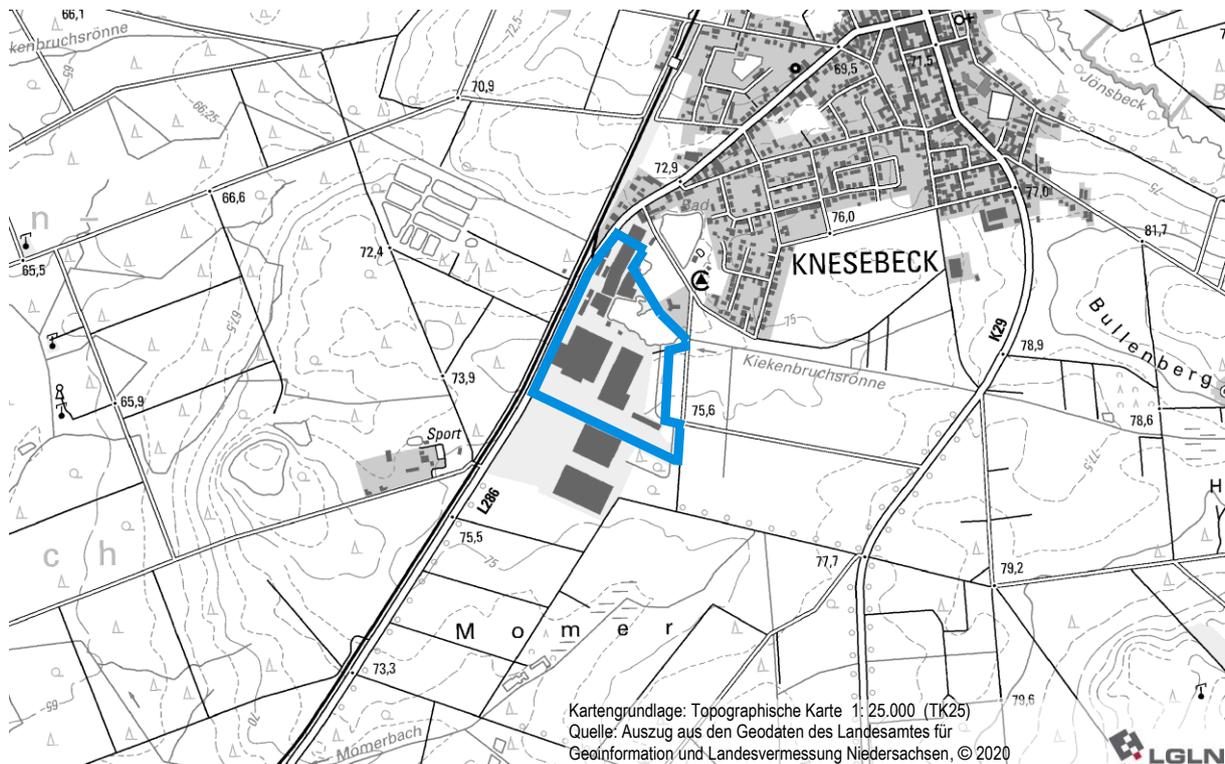


Begründung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II"



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. Th. Söhrmann;
A. Hoffmann, M. Pfau

Inhalt

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	9
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung: Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	11
2.0 Planinhalt/ Begründung	12
2.1 Begründung der Festsetzungen	13
2.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	13
2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung	15
2.1.3 Hauptversorgungsleitungen	16
2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen	17
2.1.5 Fläche für Wald und Waldumwandlung	17
2.1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	18
2.1.7 Sonstige Planzeichen	19
2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel	24
2.3 Baugrund	24
2.4 Bergbau	26
2.5 Bodenschutz	26
2.6 Brandschutz	27
2.7 Denkmalschutz	27
2.8 Natur und Landschaft	27
2.8.1 Eingriffsregelung	27
2.8.2 Waldumwandlung	30
2.8.3 Artenschutz	31
2.9 Ver- und Entsorgung	31
3.0 Umweltbericht	31
3.1 Einleitung	31
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	32
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	32

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Inhalt

	Seite
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	33
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	33
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	42
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	44
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	44
3.3 Zusatzangaben	44
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	44
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	45
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	45
3.3.4 Quellennachweise	46
4.0 Flächenbilanz	48
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	48
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	50
7.0 Zusammenfassende Erklärung	51
7.1 Planungsziel	51
7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	51
8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	53
9.0 Verfahrensvermerk	53
Anhang	54

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Sie setzt sich aus 25 Ortschaften zusammen und hat eine Bevölkerung von 11.585 mit Hauptwohnsitz gemeldeten Personen (Stand 31.12.2019) auf rd. 226 km² Katasterfläche. Größere Städte im Umkreis sind die Kreisstadt Gifhorn im Südwesten, Celle westlich, Uelzen nördlich, Salzwedel nordöstlich und Wolfsburg im Süden. Naturräumlich liegt die Stadt im Südosten der Lüneburger Heide. Östlich grenzt die Altmark an, südwestlich ist bei Gifhorn das Weser-Aller-Flachland nicht weit.

Die vorliegende Planung betrifft eine Fläche im Kernort der Ortschaft/ Gemarkung Knesebeck. Knesebeck liegt südwestlich des Ortes Wittingen und hat 2.672 mit Hauptwohnsitz gemeldete Einwohner (Stand 31.12.2019). Durch die Ortschaft verlaufen die Hauptverkehrsstraßen L 286, K 29, K 109 und K 123 sowie die DB-Eisenbahnstrecke Nr. 1962 Gifhorn – Wieren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Südwesten der bebauten Ortslage wird der Flächenanteil des Knesebecker Firmensitzes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG überplant, der zwar bisher nicht durch einen Bebauungsplan erfasst wurde, aber bereits weitflächig durch den Industriebetrieb genutzt wird. Dazu setzt der Bebauungsplan u.a. eingeschränkte Industriegebiete (Gle), private Grünflächen, eine Wasserfläche sowie eine Fläche für Wald fest.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raums. In Niedersachsen findet sie auf den Ebenen des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und nachfolgend in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramms werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert. Dabei sind die im LROP festgelegten Ziele der Raumordnung in die Festlegungen der RROP ebenfalls als Ziele der Raumordnung zu übernehmen.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "*bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten*". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Diese sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen so mit ihnen abgestimmt werden, dass die Grundsätze und Erfordernisse möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentcheidung der Kommunen ist allerdings nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die kommunale Bauleitplanung bewegt.

Landes-Raumordnungsprogramm

Derzeit gilt das Landes-Raumordnungsprogramm i.d.F. vom 26.09.2017¹. Seine Fortschreibung wurde begonnen. Derzeit werden die Stellungnahmen zu deren 2. Entwurf ausgewertet.² Im Folgenden sind die wesentliche Zielvorgaben [Z] des LROP für das Stadtgebiet mit Fokus auf den Ort Knesebeck genannt. Die Fortschreibung zeigt dort bisher keine sachlichen Änderungen der zeichnerischen Darstellungen. An die Bezeichnung der Festlegungskategorie schließen sich die Nennung des betroffenen Kapitels der beschreibenden Darstellung des LROP und ggf. genauere Angaben des Festlegungsinhalts an. Da die vorliegende Planung lediglich die vorhandene, vom Grundsatz her bauordnungsrechtlich genehmigte industrielle Nutzung bauleitplanerisch nachvollzieht, ist sie mit den folgenden Zielen der Landesraumordnung vereinbar. Darüber hinaus widersprechen die Abstände zwischen dem Geltungsbereich der Planung und den Flächen der aufgezählten Ziele der Raumordnung einer unzulässigen Beeinträchtigung der jeweiligen Planungsziele.

- Mittelzentrum – Kap 2.2: Dem Kernort Wittingen wurde im Strukturgerüst zur dauerhaften und ausgewogenen Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur in allen Landesteilen aus dem System der zentralen Orte die Funktion als Mittelzentrum zugewiesen. Zur mittelzentralen Funktionszuweisung gehört auch der (Wirtschafts-/ Güter-) Hafen am Elbe-Seitenkanal. In Mittelzentren sind zentralörtlichen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus haben sie zugleich die grundzentrale Versorgung zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs zu leisten. Die umliegenden Oberzentren sind Wolfsburg, Braunschweig, Celle und Lüneburg.
- Vorranggebiete Biotopverbund sowie Biotopverbund (linienförmig) – Kap. 3.1.2:
 - Auenraum des Knesebachs und seiner Oberläufe.
Ca. 1,0 km nördlich des Geltungsbereichs.
 - Naturschutzfachlich wertvollen Flächen östlich Knesebecks, nordöstlich des Jönsbeck, einschließlich des Naturschutzgebiets "Bornbruchsmoor" (NSG BR 73).
Ca. 1,5 km nordöstlich des Geltungsbereichs.
 - Naturschutzfachlich wertvollen Flächen westlich des Elbe-Seitenkanals einschließlich des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets "Ise mit Nebenbächen" (landesinterne Nr. FFH 292, EU-Kennzahl 3229-331) und des Naturschutzgebiets "Bösebruch" (NSG BR 156). Ca. 2,2 km westlich des Geltungsbereichs.
 - Mehrere kleinere naturschutzfachlich wertvolle Flächen im Waldgebiet "Kiekenbruch". Minimal ca. 1,2 km südwestlich des Geltungsbereichs und westlich der Eisenbahnstrecke.
- Vorranggebiete Natura-2000 – Kap. 3.1.3 (Natura-2000-Gebiete können sowohl Fauna-Flora-Habitat-Gebiete als auch EU-Vogelschutzgebiete sein.):
 - EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn" (landesinterne Nr. V45, EU-Kennzahl DE3429-401). Ca. 4,3 km südwestlich des Geltungsbereichs, westlich des Elbe-Seitenkanals. Kurzcharakteristik: Degradierter Hochmoorkomplex, teilweise noch im Abbau, mit Pfeifengras-Degenerationsstadien, Moorheiden, Birken- und Kiefernwäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen.

¹ LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) i.d.F. vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378).

² LROP ÄNDERUNG: Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Aktueller Sach- und Verfahrensstand (Abfrage 06.2022): Billigung des Entwurfs nach 2. Auslegung durch Kabinett (16.05.2022); Verzicht der Stellungnahme durch Landtag (29.06.2022).

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Begründung: Wichtiges Brutgebiet typischer Vogelarten der Moorrandbereiche und Moorheiden, bedeutendes Brutvorkommen des Kranichs.³

- Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke – Kap. 4.1.2:
Im Verlauf der DB Strecke Nr. 1962: Gifhorn – Wieren; mittelbar westlich an den Geltungsbereich jenseits der Gifhorer Straße (L 286) angrenzend.
- Vorranggebiet Autobahnen – Kap. 4.1.3:
Im Verlauf der in Planung befindlichen A 39, ca. 2,8 km in östlicher Richtung entfernt. Der Planungsabschnitt 6, Wittingen (B 244) bis Ehra (L 289), befindet sich in der Planfeststellung. Es steht der Erörterungstermin über die 2018 zur Planauslegung eingegangenen Stellungnahmen aus.
- Vorranggebiet Schifffahrt – Kap. 4.1.4:
Im Verlauf des Elbe-Seitenkanals, ca. 2,1 km westlich des Geltungsbereichs.
- Vorranggebiet Binnenhafen – Kap. 4.1.4:
Wirtschafts-/ Güterhafen Wittingen am Elbe-Seitenkanal (Ostufer), südlich der Überführung der B 244. Der Sportboothafen (Westufer) ist kein Festlegungsinhalt.

Regionalplanung

Der Regionalverband Großraum Braunschweig ist als untere Landesplanungsbehörde Träger der Regionalplanung. Es gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008⁴ im Stand seiner 1. Änderung⁵. Der Verband betreibt derzeit die Neuaufstellung des RROP⁶. Dazu werden aktuell einzelne Fachthemen in grundlegenden Konzepten mit den Kommunen des Verbandsgebiets abgestimmt, die nach Veröffentlichung der allgemeinen Planungsabsicht eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und ein Vorentwurf der Neuaufstellung erstellt.

Die im folgenden genannten Festlegungen des RROP sind mit Bezug auf den Planungsraum dieses Bebauungsplans in der räumlichen Umgebung der Ortschaft Knesebeck wiedergegeben. Die jeweils zugehörigen Kapitelangaben aus der beschreibenden Darstellung des RROP stehen nach der Angabe, ob es sich um ein Ziel [Z] oder einen Grundsatz [G] der Raumordnung handelt. Abschließend folgt die Auseinandersetzung der vorliegenden Planung mit der jeweiligen Festlegung.

Die Siedlungsfläche Knesebecks wird im südwestlichen Teil des Ortes bis einschließlich des Geltungsbereichs der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd" im RROP als "vorhandener Siedlungsbereich oder bauleitplanerisch gesicherter Bereich" nachrichtlich dargestellt. Damit liegt auch die Fläche des vorliegenden Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" in der Darstellung des vorhandenen Siedlungsbereichs, da sie nördlich zwischen "Industriegebiet Süd" und dem Ort liegt.

Die landesplanerische Zuweisung der Standortfunktion "Mittelzentrum" für Wittingen wird im RROP räumlich konkretisiert: "³Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. ⁴Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale

³ V45: Standarddatenbogen.

⁴ RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten am 05.05.2008. Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber).

⁵ RROP 2008, 1. ÄND.: 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 02.05.2020. Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber).

⁶ RROP NEUAUFSTELLUNG: Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig. Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber). Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018; bekanntgemacht am: 07.05.2018.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Bedeutung zu. ⁵Der Ortsteil Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich." [Z – II 1.1.1 (7)].

"Die Standorte der Mittelzentren üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln." [zu II 1.1.1 (6 und 7)]. Genau diesem Auftrag des Aspekts 'Arbeitsmarktfunktion' dient der vorliegende Bebauungsplan.

Als weitere Standortfunktion wurden Wittingen und Knesebeck als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" [Z – III 2.4 (10)] festgelegt: "Für die Festlegung 'Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung' steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund, wobei die Festlegung auch zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten beitragen soll." [zu III 2.4 (10)]. In der langfristigen Koexistenz der beiden prinzipiell konkurrierenden Ziele 'Mittelzentrum Arbeitsplatzaspekt' und 'Entwicklungsaufgabe Erholung' haben sich keine Konflikte zwischen ihnen ergeben.

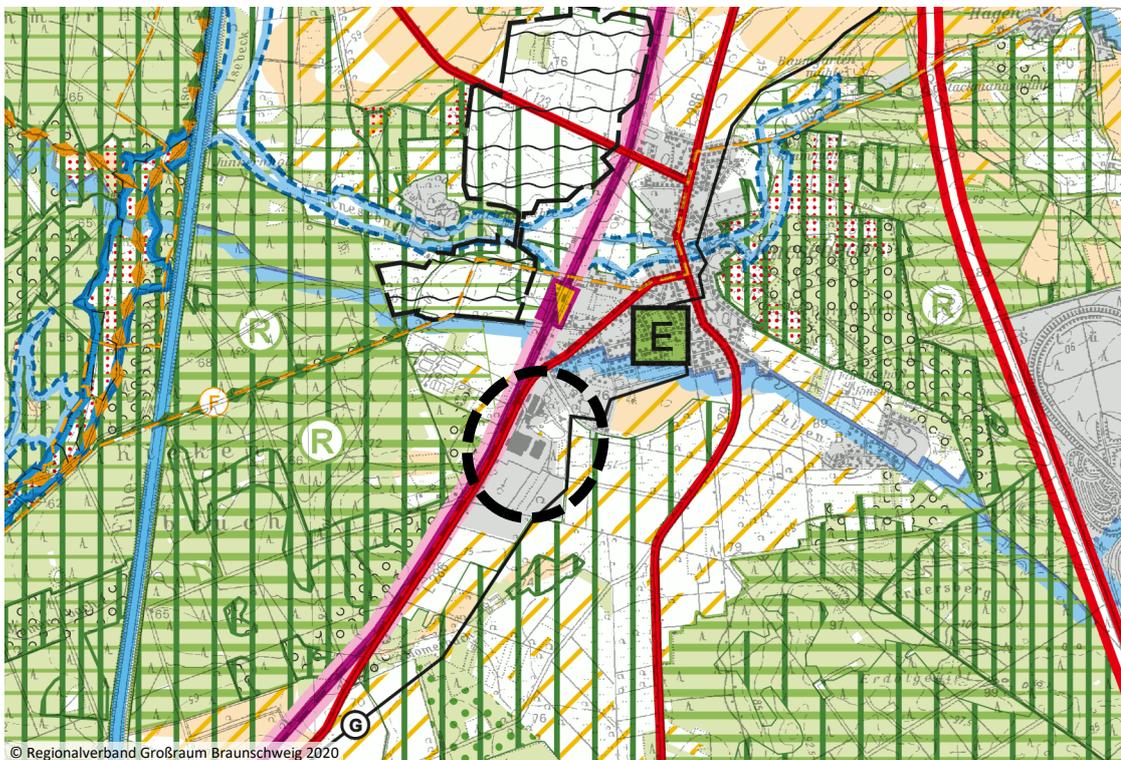


Abb. 1: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, einschließlich 1. Änderung: Zeichnerische Darstellung; Ausschnitt Knesebeck. (Markierung: Lage des Plangebiets; Verkleinerung o.M.)

Weitere Festlegungen sind die in der zeichnerischen Darstellung festgelegten Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung [Z] sowie die festgelegten Vorbehaltsgebiete als Grundsätze der Raumordnung [G].

- Vorranggebiete "Natura-2000" [Z – III 1.3 (1)] bzw. "Natura-2000 mit linienhafter Ausprägung" [Z – III 1.3 (2)]:
 - Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ise mit Nebenbächen" (landesinterne Nr. 292, EU-Kennzahl 3229-331). Ca. 2,5 km westlich des Geltungsbereichs, westlich des Elbe-Seitenkanals. Kurzcharakteristik: Bachläufe mit Bedeutung als Lebensraum von Fischen und

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Libellen. Begründung: Verbesserung der Repräsentanz der Lebensräume von Steinbeißer und Bitterling im Naturraum 'Lüneburger Heide'. Außerdem Vorkommen des Bachneunauges und des Fischotters.⁷

Aufgrund des großen Abstands des Geltungsbereichs zum FFH-Gebiet und der Barrierewirkung des dazwischenliegenden Elbe-Seitenkanals hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf dessen Schutzziele.

- EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn"

(landesinterne Nr. V45, EU-Kennzahl DE3429-401).

Ca. 4,3 km südwestlich des Geltungsbereichs, westlich des Elbe-Seitenkanals. Kurzcharakteristik: Degradierter Hochmoorkomplex, teilweise noch im Abbau, mit Pfeifengras-Degenerationsstadien, Moorheiden, Birken- und Kiefernwäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Begründung: Wichtiges Brutgebiet typischer Vogelarten der Moorrandbereiche und Moorheiden, bedeutendes Brutvorkommen des Kranichs.⁸

Aufgrund des großen Abstands des Geltungsbereichs zum Vogelschutzgebiet, der Barrierewirkung des dazwischenliegenden Elbe-Seitenkanals sowie des Umstands, dass der Geltungsbereich bereits langjährig durch genehmigte Industrieanlagen genutzt und dieser Umstand planungsrechtlich grundsätzlich nicht geändert wird, hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf dessen Schutzziele.

o Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" [G – III 1.4 (9)]:

- Östlich angrenzender Raum der Feldflur bis hin zur K 29.

Das Vorbehaltsgebiet wird durch die naturräumlichen Nutzungen am östlichen Rand des Geltungsbereichs von der industriellen Nutzung abgeschildert.

- Westlich des Mehlmoorwegs, westlich des Plangebiets. Das Vorbehaltsgebiet entspricht dort in etwa dem Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23).

Aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung des trennenden Verkehrsbandes sind die Nutzungsansprüche der Planung und der Vorbehaltsgebiete miteinander vereinbar.

o Vorbehaltsgebiet "Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft)" [G – III 2.1 (7) sowie III 3 (3)]: Östlich angrenzend, weite Teile der Feldflur.

Das Vorbehaltsgebiet wird durch die naturräumlichen Nutzungen am Rand des Geltungsbereichs von der industriellen Nutzung abgeschildert.

o Vorbehaltsgebiet "Wald" [G – III 2.2 (4)]:

Westlich und südwestlich des Verkehrsbandes aus L 286 und Eisenbahn. In einem ca. 300 m breiten Streifen westlich entlang der Eisenbahnstrecke zugleich Vorbehaltsgebiet "Besondere Schutzfunktion des Waldes" [G – III 2.2 (9) sowie III 3 (3)].

Aufgrund der Entfernung und der Barrierewirkung des trennenden Verkehrsbandes sind die Nutzungsansprüche der Planung und die des Vorbehaltsgebiets miteinander vereinbar.

o Vorranggebiet "Ruhige Erholung in Natur und Landschaft" [Z – III 2.4 (4)]:

Weite Teile des Waldgebiets Kiekenbruch, westlich des Verkehrsbandes aus L 286 und Eisenbahn.

Das Auswirkungspotenzial der vorliegenden Planung auf das Vorranggebiet ist aufgrund der Barrierewirkung des Verkehrsbandes gering. Zudem muss berücksichtigt werden, dass der Bebauungsplan neben der relativ kleinflächigen Waldumwandlung nicht erstmalig neue industrielle Nutzung ermöglicht, sondern weitgehend lediglich

⁷ FFH 292: Standarddatenbogen.

⁸ V45: Standarddatenbogen.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

den Nutzungsbestand bauleitplanerisch absichert. Die vorliegende Planung ist daher mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar.

- Vorbehaltsgebiet "Erholung" [G – III 2.4 (5)]:
Fläche westlich des Verkehrsbandes aus L 286 und Eisenbahn.
Aufgrund der Entfernung, der Barrierewirkung des trennenden Verkehrsbandes und der in der Fläche liegende Kläranlage Knesebeck sind die Nutzungsansprüche der Planung und die des Vorbehaltsgebiets miteinander vereinbar.
- Vorranggebiet "Trinkwassergewinnung" [Z – III 2.5.2 (6)]:
Im Bereich des rechtverbindlichen Trinkwasserschutzgebiets (WSG) "Schönewörde", Schutzzone IIIB. Von den südlichen Ortsbereichen Knesebecks ausgehend bis nach Schönewörde.
Der Grundwasserschutz ist nach wie vor mit der vorhandenen und genehmigten industriellen Nutzung vereinbar.
- Vorranggebiete "Sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr)" und "Haltepunkt" [Z – IV 1.3 (2)]: Im Verlauf der DB Strecke Nr. 1962: Gifhorn – Wieren, 'Bahnhof' Knesebeck; mittelbar westlich an den Geltungsbereich jenseits der Gifhorer Straße (L 286) angrenzend.
- Vorranggebiete "Autobahn" und "Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung" [Z – IV 1.4 (2)]: Im Verlauf der ca. 2,8 km östlich des Geltungsbereichs geplanten A 39 sowie der bestehenden L 286 (Gifhorer-/ Markt-/ Wittinger Straße), K 29 (Linden-/ Fallerslebener Straße) und K 123 (Hankensbütteler Straße). Der Planungsabschnitt 6 der zukünftigen A 39, Wittingen (B 244) bis Ehra (L 289), befindet sich in der Planfeststellung. Derzeit steht der Erörterungstermin über die 2018 zur Planauslegung eingegangenen Stellungnahmen aus. Die nächstgelegene Anschlussstelle soll an die L 286 südlich Wittingens anknüpfen.
Der vorliegende Bebauungsplan ist mit den Planungszielen der Vorranggebiete des Verkehrs vereinbar.
- Vorranggebiet "Rohrfernleitung" [Z – IV 3.3 (3)]:
Ferngasleitung Wittingen – Vorhop – Schönewörde der LSW Netz GmbH & Co. KG.
Der dargestellte "Rohrfernleitung" verläuft östlich des Geltungsbereichs. Sie wird durch die Festsetzungen nicht berührt. Im Übrigen wurde die Erdgashochdruckleitung zwischenzeitlich aus dem Areal der Firma Butting herausgelegt.

Die einzelnen Schlussfolgerungen zusammenfassend kann gesagt werden, dass die vorliegende Planung aus den Zielen sowohl der Landes-Raumordnung als auch der regionalen Raumordnung entwickelt und mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB aufgestellt und als Satzung gemäß § 10 NKomVG durch den Rat der Stadt gemäß § 58 Abs. 1 Nr. 5 NKomVG beschlossen. Er ist im Maßstab 1:2.000 gezeichnet. Rechtliche Grundlagen seiner Aufstellung und der verwendeten Planzeichen sind, jeweils in der aktuellen Fassung:

- Baugesetzbuch (BauGB).
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017).
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung (PlanZV).
Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG).
Vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576),
zuletzt geändert durch G vom 23.03.2022 (Nds. GVBl. S. 191).
- Niedersächsisch. Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG).
Vom 21.03.2002 (Nds. GVBl. S. 112),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 17.05.2022 (Nds. GVBl. S. 315).

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im südwestlichen Teil der bebauten Siedlungsfläche Knesebecks. Er umfasst rd. 20,2 ha und setzt im Wesentlichen für die vorhandenen bzw. für die gleichartig beabsichtigten baulichen Nutzungen durch die Firma H. Butting GmbH & Co. KG eingeschränkte Industriegebiete (Gle), private Grünflächen und eine Wasserfläche mit Erhaltungsbinding für die vorhandenen Gehölze sowie eine Fläche für Wald fest.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB müssen die Festsetzungen eines Bebauungsplans aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein. Die Stadt Wittingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der sich im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans weitgehend im Stand der Urfassung und in einem östlichen Bereich im Stand der 10. Änderung, wirksam geworden am 14.12.2004, befindet. Der F-Plan stellt auf der Fläche des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche, Wasserfläche auf Teilen eines Sees in einer ehemaligen Tongrube und Fläche für Wald auf deren Uferbereichen dar. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil einer ausgesprochen weiträumigen "Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen", die in etwa aus dem süd-östlichen Ortsbereich Knesebecks bis zur westlichen Stadtgrenze mit der Samtgemeinde Hankensbüttel reicht. Am östlichen Rand der L 286 bzw. teilweise auf der gewerblichen Baufläche ist eine unterirdische Wasserleitung dargestellt.

Die Festsetzung der eingeschränkten Industriegebiete ist aus der dargestellten gewerblichen Baufläche entwickelbar. Dabei ist auch die Fläche, für die mit der vorliegenden Planung die Waldumwandlung betrieben wird, bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die als Wald dargestellten Uferbereiche sind nach Forstamtsauskunft kein Wald im Sinne des niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), sondern eine durch Bäume, Sträucher und Freiflächen gegliederte Landschaft. Daher wird die Darstellung der Uferbereiche in den Festsetzungen der vorliegenden Planung als private Grünfläche mit einer Erhaltungsfestsetzung für die dort vorhandenen Gehölze konkretisiert. Der am südöstlichen Rand festgesetzte Wald wird wiederum aus der Walddarstellung entwickelt. Die Festsetzungen der Grünfläche und des Waldes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar, da Flächennutzungspläne die beabsichtigte Bodennutzung nur in ihren Grundzügen bestimmen und dessen planerische Aussagen daher nicht parzellenscharf gedacht sind.

Die Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen wird nicht als Festsetzungsinhalt in den Bebauungsplan übernommen, da der Geltungsbereich langjährig Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage Knesebecks ist, für den die ober-tägige Gewinnung von Bodenschätzen wie in den übrigen Anteilen des Ortes nicht als Planungsoption vorgesehen ist.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Der vorliegende Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II" liegt in der Flur 13 der Gemarkung Knesebeck und füllt eine planungsrechtliche Lücke auf dem Betriebsgelände der Firma Butting zwischen den Geltungsbereichen folgender rechtskräftiger Bebauungspläne, ohne Überlagerung mit ihnen:

- Im Norden grenzt der Geltungsbereich der am 31.01.2008 in Kraft getretenen 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" an. Die Flurstücke 281/4 und 393/341 liegen nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die südlich davon nicht enthaltenen Anteile der beiden Flurstücke sind Teil der vorliegenden Planung.
- Im Süden grenzen die Geltungsbereiche des am 28.02.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd" und der am 30.09.2014 in Kraft getretenen 1. Änderung und Erweiterung des gleichen Bebauungsplans an. Die 1. Änderung und Erweiterung überlagert in diesem nördlichen Bereich die Urfassung und erweitert sie geringfügig im Nordwesten. Daher kann die Urfassung nicht mehr zur rechtlichen Anwendung gelangen. Die Flurstücke 301/3, 302/5 und 334/8 liegen nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung. Die nördlich nicht enthaltenen Anteile der drei Flurstücke sind Teil der vorliegenden Planung.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" ist notwendig, um die bestehenden industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, da die Fläche bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurde. Zudem wird eine bisher baulich nicht genutzte kleine Fläche zur Erweiterung des Betriebsstandorts genutzt. Deren Fläche wurde bisher als Wald genutzt, wodurch eine Waldumwandlung nach NWaldLG notwendig wird.

In den Sondergebieten der vorliegenden Planung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ = 1,0) eine maximal versiegelbare Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 160.786 m² erreicht. Damit besteht für die Planung gemäß der Kennzeichnung zur Nr. 18.7.1 der Anlage 1 des (Bundes-) Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.V.m. § 6 Satz 1 UVPG die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäß § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs führt die Stadt Wittingen im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

2.1 Begründung der Festsetzungen

2.1.1 Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)

Art der baulichen Nutzung

Für die durch die Fa. H. Butting GmbH & Co. KG industriell genutzte Fläche des Geltungsbereichs wird ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO festgesetzt. Das eingeschränkte Industriegebiet hat eine Größe von insgesamt rd. 16,1 ha. Die Wahl der Baugebietskategorie 'Industriegebiet' entspricht der in diesem Bereich weitflächig vorhandenen sowie der auf der Erweiterungsfläche von rd. 0,6 ha beabsichtigten Nutzung durch produzierendes Gewerbe.

Zur Beurteilung der durch den Industriebetrieb verursachten Lärmimmissionen in der Umgebung wurde eine schalltechnische Untersuchung ausgearbeitet⁹. Aus der Untersuchung der Emissions- und Immissionssituation haben sich zum einen Anforderungen an den Schallschutz für die vorliegende Planung ergeben. Zum anderen wurde deutlich, dass der Immissionsschutz Schall nicht allein für diese Planung, sondern einheitlich für alle industriell durch Butting genutzte Flächen geregelt werden sollte. Daher werden nicht nur in der vorliegenden Planung zur Begrenzung der Schallemissionen der eingeschränkten Industriegebieten flächenbezogene Emissionskontingente und Zusatz-Emissionskontingente festgesetzt, sondern mit der zur Aufstellung beschlossene 1. Änderung des Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" auch auf den nördlich angrenzenden Flächen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" und auf den südlich gelegenen Flächen des Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd" (einschließlich seiner 1. und 2. Änderungen und Erweiterungen).

Das Schallgutachten hat auch untersucht, unter welchen Rahmenbedingungen im vorliegenden Geltungsbereich die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können. Der gesamte Geltungsbereich liegt im Lärmpegelbereich V, der maßgeblich durch den Verkehr auf der Gifhorer Straße (L 286) bestimmt wird. Aufgrund der Ergebnisse wird festgesetzt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszubilden sind, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin; Niedersächsisches Ministerialblatt Nr. 36a vom 10.08.2020, S. 15) erfüllt werden.

Der Planungsaspekt 'Immissionsschutz' wird ausführlich im Kap. 1.7 – Sonstige Planzeichen: Schallimmissionsschutz beschrieben und begründet.

Durch die Festsetzungen zum Schallschutz wird die Nutzung der vorliegend geplanten Industriegebiete des Geltungsbereichs eingeschränkt. Die Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit ist zulässig, da die Stadt Wittingen die Industriegebiete in ihrem Hoheitsgebiet in der Art der Nutzung räumlich gegliedert hat und mit dem Bebauungsplan "Hafen- und Industriegelände" am (Gewerbe-) Hafen Wittingen im Ortsteil Glüsing ein festgesetztes Industriegebiet ohne Einschränkungen zur Verfügung steht.

Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Maße der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO in dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) eine Grundflächenzahl

⁹ KOCH-ORANT, M.; PARLAR, S.: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II" (1. Änderung) zugleich 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Strandbad" und 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Süd". 20022_R1. Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH (Hrsg.). Garbsen, 19.11.2021.

(GRZ) von 1,0 fest. Grundsätzlich soll gem. § 17 BauNVO die GRZ in Industriegebieten maximal 0,8 betragen. Dabei geht der Normgeber allerdings von neu zu entwickelnden Baugebieten aus, bei denen eine räumliche Gliederung der versiegelten durch unversiegelte Flächen hergestellt werden soll. In der vorliegenden Planung wird hingegen das eingeschränkte Industriegebiet eng angepasst auf die bereits baulich genutzte Fläche zugeschnitten und um eine relativ kleine Erweiterungsfläche ergänzt, um damit die industrielle Nutzung im vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu sichern und um eine geplante bauliche Ergänzung bauleitplanerisch vorzubereiten. Innerhalb der vorhandenen baulichen Nutzungen gibt es keine erheblichen unversiegelten Flächen. Zur vereinfachenden Betrachtung wird für die Erweiterungsfläche ebenfalls eine vollständige Versiegelung angenommen und der vorliegenden Planung zugrunde gelegt. Die nicht-industriell genutzten Flächen werden hingegen nicht als Baugebiet ohne bauliche Nutzung, sondern als private Grünfläche bzw. als Gewässer festgesetzt. Aufgrund dieser städtebaulichen Disposition wird die Grundflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. In der Gesamtschau der beiden grundlegenden, flächenhaften Festsetzungskategorien, industrielle Nutzung (rd. 79,6 %) bzw. naturräumliche Nutzung (rd. 20,4 %), wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO von 80 % eingehalten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die zeichnerische Festsetzung und die textliche Festsetzung Ziffer 1 mit der Oberkante (OK) als Höchstmaß mit 26 m über der Bezugshöhe von 75 m über NHN bestimmt. Das Maß von 26 m wird von den gleichhohen Höhenbegrenzungen der nördlich und südlich angrenzenden Bebauungspläne übernommen, um diesen Regelungsinhalt über den gesamten Firmenstandort einheitlich zu bestimmen. Die Bezugshöhe von 75 m über NHN entspricht in etwa dem im Geltungsbereich vorhandenen Höchstmaß der Topographie. Es wurde eine absolute Bezugshöhe statt eines relativen Bezugspunktes gewählt, da diese in der bauordnungsrechtlichen Anwendung eine einfachere und damit planungssicherere Bestimmung ermöglicht.

Bauweise und Baugrenzen

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO in dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) eine von der offenen Bauweise **abweichende Bauweise** festgesetzt: Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Diese Festsetzung wird getroffen, um in dem Baugebiet Gebäudelängen zu ermöglichen, wie sie bei industrieller Nutzung typischer Weise vorkommen und bei der vorhandenen Bebauung teilweise realisiert wurden. Es ist Absicht, dass die Gebäudegrundflächen aus den betriebstechnischen Erfordernissen heraus entwickelt werden können.

Die überbaubaren Flächen des eingeschränkten Industriegebiets (Gle) werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO mit **Baugrenzen** begrenzt.

Im Westen des Geltungsbereichs grenzt die Gifhorer Straße (L 286) mit einem Abschnitt innerhalb der Ortsdurchfahrt Knesebecks und einem Abschnitt der freien Strecke an. Daran angepasst werden verschiedene Abstände der Baugrenze zum Geltungsbereich bzw. zum befestigten Fahrbahnrand gewählt. Entlang des Abschnitts der angrenzenden Ortsdurchfahrt liegt die Baugrenze mit einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs. Damit wird nur der bauordnungsrechtliche Mindestabstand aufgenommen, um eine möglichst große bebaubare Fläche zu gewähren. An der freien Strecke außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze der Gifhorer Straße (L 286) ist gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) eine bauliche Nutzung in einer Entfernung von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand vom Grundsatz her unzulässig. Dieser Abstand wird entsprechend mit der Lage der Baugrenze auf der östlichen Grenze der von Bebauung freizuhaltenden Fläche aufgenommen, um wiederum eine möglichst große bebaubare Fläche zu gewähren.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Auf der Ostseite des Geltungsbereichs grenzen teilweise an das eingeschränkte Industriegebiet (Gle) als private Grünflächen festgesetzte Freibereiche des Geltungsbereichs sowie eine Fläche für Wald an. Diese Einteilung der Nutzungen der vorliegenden Planung liegt die Konzeption zugrunde, dass einerseits die industrielle Nutzung in dem vollflächig baulich nutzbaren (GRZ = 1,0), eingeschränkten Industriegebiet konzentriert wird und andererseits die nichtindustrielle Nutzung in privater Grünfläche und Fläche für Wald liegt. Die Freilandfestsetzungen führen zusammen mit den grünordnerischen Maßnahmen zur Einbindung der Industrienutzung in den Siedlungskörper bzw. in den Landschaftsraum. An den privaten Grünflächen werden die Baugrenzen in der Regel auf die Grenzen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) zu den privaten Grünflächen gelegt. Dieses dient der möglichst vollständigen Nutzbarkeit des Baugebiets im Rahmen der zugrundeliegenden Konzeption. Zum Wald hin wird die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m geführt, um zusammen mit dem angrenzenden Grabenbereich von mindestens 5 m Breite und einem Waldsaum von 10 m einen angemessenen Sicherheitsabstand zu den hohen Bäumen des Waldes gewährleisten zu können.

Nach Norden und Süden liegt der vorliegende Bebauungsplan zwischen den Geltungsbereichen zweier rechtskräftiger Bebauungspläne, der nördlich gelegenen 5. Änderung des B-Plans Nr. 6 "Strandbad" und der südlich angrenzenden 1. Änderung des B-Plans Nr. 10 "Industriegebiet Süd". Beide Planungen strukturieren die bebaubare Fläche ihrer Industriegebiete in ähnlicher Weise wie die vorliegende Planung mit der Lage der Baugrenzen auf der westlichen und östlichen Seite des eingeschränkten Industriegebiets. Gemeinsames Planungsziel aller drei Planungen ist es, den gesamten Standort der Firma Butting ohne zerschneidende Gliederung durch Baugrenzen zusammenzufassen. Daher werden entlang der nördlichen und der südlichen Grenzen des eingeschränkten Industriegebiets (Gle) bzw. des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung keine Baugrenzen festgesetzt, in Analogie zu den Festsetzungen der beiden angrenzenden Bebauungspläne.

2.1.2 Verkehrsbezogene Festsetzungen/ verkehrliche Erschließung

Straßenverkehrsfläche/ Straßenbegrenzungslinie

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird durch die westlich angrenzende Gifhorer Straße (L 286) erschlossen. Auf den Rand der Verkehrsfläche wird durch die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Straßenbegrenzungslinie hingewiesen.

Ortsdurchfahrtsgrenze

Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. NStrG entsprechend ihrer vorgegebenen Lage nachrichtlich übernommen.

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Der Bereich ohne Zu- und Abfahrt mit der zugehörigen textlichen Festsetzung Ziffer 6 wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 1 NStrG entlang des außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze Knesebecks liegenden Abschnitts der Gifhorer Straße (L 286) festgesetzt. Danach dürfen dort bauliche (Neben-) Anlagen jeder Art, auch solche, die nach der niedersächsischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden. Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sind ebenfalls unzulässig. Damit ist auch die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb des Bereichs unzulässig. Satz 3 ermöglicht es zudem, dass zur Flexibilisierung der Bestimmungen davon abweichend eine Nutzung

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

zugelassen werden kann, soweit der zuständige Straßenbaulastträger, z.Z. die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Wolfenbüttel), dem zugestimmt hat. Die Festsetzung dient der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße. Der Festsetzungsinhalt ergibt sich inhaltlich aus den Bestimmungen des niedersächsischen Straßengesetzes.

Ruhender Verkehr

Die Belange des ruhenden Verkehrs werden im Rahmen der bestehenden Nutzungen durch die vorhandenen Stellplätze im vorliegenden Geltungsbereich, in den Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne sowie durch Stellplätze auf Flächen nordwestlich des Geltungsbereichs und westlich der Gifhorner Straße (L 286) ausreichend berücksichtigt.

Schienengüterverkehr

Für den Gütertransport ist ein privater Gleisanschluss des Industriebetriebs an die DB-Strecke Nr. 1962: Gifhorn – Wieren vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) und Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Für den öffentlichen Personennahverkehr steht die Bushaltestelle "Butting" etwa in Höhe der Gifhorner Straße 46 (L 286) nördlich des Werktores Gifhorner Straße 54 zur Verfügung. Die Haltestelle wird im Wesentlichen durch den Bus 137 auf der Strecke Wesendorf – Wittingen angefahren, mit sieben bzw. acht Fahrten je Richtung an schulfreien Werktagen. An Schultagen werden auf den Schülerverkehr abgestimmt sieben bzw. acht weitere Fahrten sowie auf der Linie 138 Westerbeck Schulzentrum – Wittingen drei bzw. vier Fahrten ergänzt. Sonn- und feiertags verkehrt nur die Linie 137 mit sechs Fahrtenpaaren, die, wie teilweise auch samstags, als Anruf-Linien-Taxi angeboten werden. Ein Zugang zum Schienenpersonennahverkehr ist am Haltepunkt Bahnhof Knesebeck in gut 1.200 m Entfernung (Fußweg vom Werktor Gifhorner Straße 54) auf die Regionalbahnlinie RB 47 Braunschweig – Uelzen gegeben. Montags bis freitags werden zwölf bzw. vierzehn Fahrten in beide Richtungen, wochenends und feiertags neun Fahrten je Richtung angeboten.

2.1.3 Hauptversorgungsleitungen

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs verläuft eine Haupttrinkwasserleitung des Wasserverbands Gifhorn (HW 300 AZ 1974), teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Die Festsetzung der Leitung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB erfolgt als nachrichtliche Übernahme des vom Leitungsträger übermittelten Verlaufs.

Des Weiteren liegt östlich des Geltungsbereichs im Verlauf des Vossiekwegs eine Erdgas-Hochdruckleitung (St 168,3x4,5 PN 16 2000) im Eigentum der LSW Netz GmbH & Co.KG. Daher wurde sie nicht als nachrichtliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die genaue Lage der Leitungen ist ggf. örtlich zu prüfen. Ihre Schutzräume sind zu beachten.

2.1.4 Grünflächen und grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine private Grünfläche festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von rd. 2,2 ha. Nach dem grundlegenden Planungskonzept dieses Bebauungsplans werden die baulich-industriell genutzten Flächen als eingeschränkte Industriegebiete (Gle) und die unversiegelten Freiflächen als private Grünfläche bzw. als Wasserfläche festgesetzt. Die Grünfläche enthält auch eine kleinere Bucht des von ihr umschlossenen Sees, die in der verwendeten Kartengrundlage nicht kartographiert und deshalb nicht als Wasserfläche festgesetzt wurde. Des Weiteren verläuft dort der Teichgraben, der der Entwässerung des Geltungsbereichs von unverschmutztem Niederschlagswasser sowie der Ableitung solcher südlich des Geltungsbereichs gesammelter Wasser in die nördlich angrenzende Kiekenbruchsrönnle dient. Im Übrigen ist die Grünfläche weitgehend bewachsen, u.a. großflächig mit Bäumen und Sträuchern.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Sie umfasst rd. 4,1 ha und damit die Ausdehnung der Festsetzungen der privaten Grünfläche und der Wasserfläche. Die zeichnerische Festsetzung sowie die zugehörigen textlichen Festsetzungen der Ziffer 5 dienen der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Bewuchses und der Sicherung der Biotopstruktur im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung.

2.1.5 Fläche für Wald und Waldumwandlung

Fläche für Wald

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzte Fläche von rd. 0,6 ha umfasst das durch die Forstverwaltung als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) festgestellte Flurstück 293/5 zur planungsrechtlichen Abbildung der tatsächlichen Nutzung. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Fa. Butting.

Das Flurstück ist nicht vollständig baumbestanden, sondern wird auf den westlichen mindestens 5 m durch einen Graben und dessen Uferbereiche genutzt. Westlich liegt ein eingeschränktes Industriegebiet, das in der angrenzenden Teilfläche durch die nachfolgend begründete Waldumwandlung entsteht. Zur Berücksichtigung eines an den vorhandenen Baumbestand des Waldes angepassten Sicherheitsabstandes von 25 m zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden durch Astbruch und Baumfall wird einerseits die Baugrenze mit einem Abstand von 10 m zur Grenze zwischen Baugebiet und Wald festgesetzt. Andererseits wird die Firma Butting im Selbstschutz einen auf den Grabenraum folgenden 10 m breiten Streifen des Waldes als Saum mit abgestuft zunehmenden Wuchshöhen der Bäume unterhalten. Dadurch wird der erforderliche Sicherheitsabstand von 25 m zum Gefährdungspotenzial der hohen Waldbäume eingehalten.

Waldumwandlung

Auf den Flurstücken 294/1 und Teilen der Flurstücke 297/6 und 338/1 handelt es sich auf rd. 7.700 m² um Wald nach dem NWaldLG. Dieser soll nunmehr planungsrechtlich in

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

großen Teilen als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) genutzt werden, da der Standort vorteilhaft für die Organisation der Abläufe und Prozesse für die vorgesehene Lager-
nutzung in Verbindung mit den Produktionsstätten des nördlichen Firmengeländes liegt.
Die restlichen Anteile werden als private Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung der
vorhandenen Gehölze festgesetzt. Zur gesetzesgemäßen Waldumwandlung wurden
zwei Gutachten^{10 11} ausgearbeitet, die den erforderlichen Ausgleich ermittelt haben.

Der Wald wurde auf südlichen Teilflächen bereits gefällt und gerodet. Dort bestand er
*"hauptsächlich aus 70- bis 80-jährigen Aspen, Birken und Kiefern, im Unterstand aus
Bergahorn, Buchen und Douglasien. Der Bestand (s. Restbestand im Osten) war nicht
erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich (Birke und Aspe eher unterdurch-
schnittlich) zu bezeichnen." Die noch bewaldete Fläche besteht "hauptsächlich aus 40- bis
45-jährigen europäischen Lärchen, Berg- und Spitzahörnern und einzelnen Birken. [...]
Der Bestand ist nicht erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen."*
Aufgrund des planungsrechtlichen Eingriffs ergibt sich zu dessen Kompensation ein
Flächenbedarf von 11.550 m². In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde beim Land-
kreis Gifhorn wird zum Ausgleich auf den nebeneinanderliegenden und derzeit als Acker
genutzten Flurstücken 7/17 und 7/18 (Flur 12, Gemarkung Knesebeck) mit zusammen rd.
13.421 m² Grundfläche eine Aufforstung durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatz-
maßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss mit einem städtebaulichen Vertrag zw-
ischen der Stadt Wittingen und der Firma Butting gesichert werden. Die Lage der Flur-
stücke kann dem Anhang 1 entnommen werden.

2.1.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Gewässer

Es wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB eine Wasserfläche festgesetzt. Sie umfasst
die von der Kartengrundlage vorgegebene Fläche von rd. 1,9 ha eines vorhandenen
Sees, der sich in einer ehemaligen Tongrube gebildet hat. Das der Festsetzung zu-
grundeliegende Gewässer hat am nordwestlichen Ufer eine Ausbuchtung, die nicht in
die Zeichnung der Kartengrundlage genommen wurde, weshalb sie auch nicht von der
festgesetzten Wasserfläche erfasst wird.

Im Geltungsbereich verläuft im Bereich des Flurstücks 393 ein verrohrter Abschnitt der
Kiekenbruchsronne. Der unterirdische Abschnitt des Gewässers wird er nicht als Wasser-
fläche festgesetzt. Die Kiekenbruchsronne ist ein Gewässer II. Ordnung und unterliegt
damit grundsätzlich der Unterhaltungspflicht durch den Unterhaltungsverband Ise. Aus-
genommen davon ist der verrohrte Abschnitt im Geltungsbereich, für den die Firma
H. Butting GmbH & Co. KG unterhaltungspflichtig ist. Dabei ist auch zu beachten, dass die
Rohrleitung, das von oberhalb (Osten) zulaufende Wasser abführen kann, sie in ihrer
Funktion erhalten und unterhalten wird, soweit dies nötig ist.

¹⁰ Cziko 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungs-
bestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstoff-
lagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck.
Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.

¹¹ Cziko 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungs-
bestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans
"Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck.
Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung ist Teil der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets "Schönewörde" des Wasserverbands Gifhorn. Auf diesem Sachverhalt beruht die nachrichtlich übernommene Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB des Wasserschutzgebiets. Die Verwendung des Planzeichens erfolgt ohne Randsignatur entlang der Grenze der Schutzzone, da eine solche Grenze nicht im Geltungsbereich liegt. Durch die Lage in der Schutzzone III b ergeben sich neben den allgemeinen wasserrechtlichen Auswirkungen aufgrund der Schutzgebietsverordnung zahlreiche Nutzungsbeschränkungen oder -verbote.

2.1.7 Sonstige Planzeichen

Von Bebauung freizuhaltende Fläche

Entlang von Landesstraßen ist gem. § 24 NStrG außerhalb der Ortsdurchfahrten ein Bereich von 20 m Breite gemessen vom befestigten Fahrbahnrand von Bebauung freizuhalten. Zur Durchsetzung dieses Rechts ist die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 getroffene Festsetzung entlang der Gifhorer Straße (L 286) notwendig. Ausnahmsweise ist eine bauliche Nutzung dieser Fläche aber nach Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich. Träger der Straßenbaulast ist bei Landesstraßen das Land Niedersachsen, hier vertreten durch den regionalen Geschäftsbereich Wolfenbüttel der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV). Die vorhandenen baulichen Nutzungen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche, bspw. der Gleisanschluss, erfolgen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger.

Schallimmissionsschutzschutz

Die vorliegende Planung wird erarbeitet, um die bestehenden industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG auf dieser Teilfläche des Standorts, die bisher nicht durch einen Bebauungsplan erfasst wurde, planungsrechtlich zu sichern und in geringem Maß räumlich zu ergänzen. Bei den hier vorliegenden Nutzungsbegebenheiten ist einerseits davon auszugehen, dass es aufgrund der industriellen Nutzung zu Schallimmissionen in der Umgebung und aufgrund des Straßen- und des Eisenbahnverkehrs zu Schallimmissionen im Geltungsbereich kommt. Zur Beurteilung der Immissionssituationen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch einen Fachplaner erarbeitet¹².

Schallschutz der Umgebung

Das Schallgutachten hat dabei zur Berücksichtigung der durch die Firma Butting zu verantwortenden Schallquellen nicht nur den Geltungsbereich der vorliegenden Planung betrachtet, sondern das gesamte Areal der Firma Butting zwischen der Gifhorer Straße (L 286) im Westen und dem Vossiekweg im Osten sowie von den Stellplätzen auf dem Flurstück 662/277 nördlich der Straße "An der Badeanstalt" bis hin zum Brauergrundweg im Süden. Damit sind neben der vorliegenden Planung sowohl nördlich davon der Geltungsbereich der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" als auch südlich angrenzend die Geltungsbereiche des Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd" und dessen 1. und 2. Änderungen und Erweiterungen erfasst, mit ihren industriellen und gewerblichen Nutzungszulässigkeiten. Zusätzlich wurden als weitere

¹² KOCH-ORANT, M.; PARLAR, S. (Verf.): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II" (1. Änderung) zugleich 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Strandbad" und 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Süd" der Stadt Wittingen – OT Knesebeck –. 20022_R1. Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH (Hrsg.). Garbsen, 19.11.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Schallquellen durch Nutzungen auf privaten Grundstücken zum einen der LKW-Wartepplatz westlich der Gifhorer Straße (L 286) bzw. südlich der vorhandenen Bebauung Gifhorer Straße 46, zum anderen die nördlich angrenzenden eingeschränkten Gewerbegebiete des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde die Umgebung des Butting-Areals auf schutzwürdige Nutzungen des (Dauer-) Wohnens und der Campingplatznutzung untersucht. Dabei wurden folgende Stellen als relevante maßgebliche Immissionsorte (IO) bestimmt:

- IO 1 a, b: Gifhorer Straße 46,
- IO 2: Gifhorer Straße 44,
- IO 3: Gifhorer Straße 42,
- IO 4 & 5: An der Badeanstalt 1 (Campingplatz)
- IO 6: An der Badeanstalt 5,
- IO 7: Segge Moor 11,
- IO 8: Im Felde 2,
- IO 9 a, b: An der Badeanstalt 24,
- IO 10 a, b: Schultenbergscher Damm 1 sowie
- IO 11 a, b: Schultenbergscher Damm 2.

Tabelle 1: Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte, Planwerte und Zusatzbelastung (Immissionskontingente aus den festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingenten)

IO	Orientierungs-/ Immissionsrichtwerte OW / IRW [dB(A)]		Vorbelastung: Beurteilungspegel L _r [dB(A)]		Planwerte PW [dB(A)]		Zusatzbelastung: Immissionskontingente L _{IK} [dB(A)]		Überschreitung Zusatzbelastung über PW [dB(A)]	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	60	45	42,2	12,9	60	45	59,8	44,9	-	-
1a	60	45	41,8	22,3	60	45	60,0	45,0	-	-
1b	60	45	41,7	26,2	60	45	59,6	44,3	-	-
2	60	45	45,0	29,9	60	45	59,1	43,9	-	-
3	55	40	46,9	29,9	54	40	54,0	40,0	-	-
4	55	40	37,1	20,1	55	40	55,0	40,0	-	-
5	55	40	33,4	16,5	55	40	54,4	39,5	-	-
6	55	40	20,7	**	55	40	54,3	39,3	-	-
7	55	40	20,3	**	55	40	54,0	39,1	-	-
8	65	50	27,7	12,6	65	50	63,9	49,9	-	-
9a	65	50	26,5	11,4	65	50	64,0	50,0	-	-
9b	60	45	21,0	**	60	45	60,0	45,0	-	-
10a	60	45	**	**	60	45	60,0	45,0	-	-
10b	60	45	20,1	**	60	45	58,3	43,6	-	-
11a	60	45	**	**	60	45	58,3	43,6	-	-
11b	60	45	**	**	60	45	58,3	43,6	-	-

** Beurteilungspegel <10 dB(A) (sind nicht explizit angegeben)

Als Grundlage zur Beurteilung der Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Schalleinwirkungen aufgrund gewerblicher

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Schallquellen werden grundsätzlich die entsprechenden schalltechnischen Orientierungswerte (OW) für die städtebauliche Planung des Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Teil 1 "Berechnungsverfahren") verwendet. Diese entsprechen in ihrer Höhe den entsprechenden Immissionsrichtwerten (IRW) der TA Lärm, die in Genehmigungsverfahren der Beurteilung von Schalleinwirkungen aufgrund gewerblicher Lärmquellen zugrunde gelegt werden. Die Orientierung-/ Immissionsrichtwerte werden nach dem Nutzungszusammenhang der Umgebung des jeweiligen Immissionsortes und nach der Beurteilungszeit, tagsüber von 06:00 bis 22:00 Uhr bzw. nachts von 22:00 bis 06:00 Uhr, unterschieden. Die Zuordnung der Orientierung-/ Immissionsrichtwerte zu den einzelnen Immissionsorten kann den Spalten 1-3 der vorstehenden Tabelle 1 entnommen werden.

Aus der schalltechnischen Vorbelastung durch den LKW-Warteplatz und die Gewerbegebiete der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" wurden die sich daraus ergebenden Beurteilungspegel L_r berechnet. Sie sind in den Spalten 4 und 5 angegeben. Diese werden zur Berücksichtigung der Vorbelastung von den Orientierung-/ Immissionsrichtwerten der jeweiligen Immissionsorte energetisch abgezogen. Dadurch entsteht der sogenannte Planwert (PW; siehe Spalten 6 und 7) als an dem jeweiligen Ort maximal zulässige Immissionsbelastung. Im Ergebnis zeigt sich allerdings nur am Immissionsort 4 zur Tagzeit ein um 1 dB(A) niedrigerer (Immissions-) Planwert gegenüber dem OW/ IRW.

Aus den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Umgebung ist bekannt, dass zur Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse an schutzwürdigen Nutzungen der Umgebung die Emissionen des Geltungsbereichs begrenzt werden müssen. Vor diesem Hintergrund wurden die durch das Schallgutachten empfohlenen und als Festsetzungen übernommenen teilflächenbezogenen Emissionskontingente (L_{EK}) und Zusatzkontingente ($L_{EK, zus}$) derart konzipiert, dass einerseits der Schallschutz der Umgebung erreicht wird und andererseits die Einschränkungen der zulässigen industriellen Nutzung auf das erforderliche Maß begrenzt sind. Die festgesetzten Emissions- und Zusatzkontingente können der folgenden Tabelle 2 entnommen werden. Der Mittelpunkt des Richtungssektorenkreises liegt auf der Koordinate E: 614065,00/ N: 5837174,00 (UTM 32 ETRS89); die Nordrichtung entspricht den Winkeln 0° gleich 360° .

Tabelle 2: Emissionskontingente und Zusatzkontingente im abstrakten Planfall (B-Plan-Festsetzungen)

Teilfläche	Größe [m ²]	Emissionskontingente		Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ im									
		L_{EK} [dB(A)/m ²]		Richtungssektor A (342° - 66°) [dB(A)/m ²]		Richtungssektor B (78° - 126°) [dB(A)/m ²]		Richtungssektor C (126° - 211°) [dB(A)/m ²]		Richtungssektor D (211° - 229°) [dB(A)/m ²]		Richtungssektor E (229° - 342°) [dB(A)/m ²]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
TF 1	2.400	52	38	10	7	9	7	18	17	10	16	18	22
TF 2	10.800	52	39	10	6	9	6	18	16	10	15	18	21
TF 3	41.200	57	43	5	5	4	3	13	12	5	10	13	17
TF 4	119.500	60	47	8	6	2	0	10	9	3	0	10	13
TF 5	91.100	64	48	4	5	1	1	6	9	-	-	6	12
TF 6	166.600	65	50	4	5	-	-	5	7	-	-	5	10
TF 7	265.600	65	51	4	4	-	-	5	7	-	-	5	9

** auf 100 m² gerundet

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Aus den Emissions- und Zusatzkontingenten werden an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebung Immissionskontingente (L_{IK}) errechnet (siehe Tabelle 1, Spalten 8 und 9). Diese Werte stellen quasi die aus den festgesetzten eingeschränkten Industriegebieten einwirkenden Zusatzbelastungen dar, die zu den Vorbelastungen von außerhalb des Geltungsbereichs hinzutreten.

Die Genauigkeit der Emissionskontingentierung lässt sich daran ablesen, dass die immissionsort- und tageszeitbedingten Immissionskontingente L_{IK} den jeweils maximal zulässigen Planwerten PW sehr nahekommen oder sie genau erreichen, es aber zu keinen Überschreitungen von Planwerten durch Immissionskontingente kommt (siehe Tabelle 1, Spalten 10 und 11). Es zeigt sich, dass das gefundene Konzept der Emissionskontingentierung mit den festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} und den Zusatzkontingenten $L_{EK, zus}$ ein maßgeschneiderter Rahmen zur Berücksichtigung der Schutzansprüche des Wohnens und denen des Gewerbes im abstrakten Planfall des Bebauungsplans ist.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde darüber hinaus ein Emissionskataster aller betrieblichen Schallquellen erstellt. Dieses wird bei zukünftigen Änderungen an den Betriebsanlagen die Berücksichtigung des Umgebungsschallschutzes und eine gezielte Schallplanung zur Emissionsbegrenzung ermöglichen bzw. erleichtern.

Schallschutz Gebietsintern

Aufgrund der der Nähe der westlich angrenzenden Verkehrswege sind beachtliche Schallimmissionen des Straßen- und/ oder des Schienenverkehrs zu erwarten. Dazu äußert sich das Schallgutachten:

"Durch Schienenverkehrslärm errechnen sich im 1. OG des Plangebietes am Tag auf der schienennahen Westseite des Plangebietes Immissionspegel bis 62 dB(A). In der Nachtzeit betragen die Immissionspegel im Plangebiet bis 56 dB(A) [...]. Durch Straßenverkehrslärm werden am Tag, im unmittelbaren Nahbereich der Gifhorer Straße (L 286) Immissionspegel bis 75 dB(A) erreicht. In der Nachtzeit liegt die zu erwartende Immissionsbelastung hier bei rd. 68 dB(A) [...]. Damit stellt sich der Straßenverkehrslärm von der Gifhorer Straße (L 286) als pegelbestimmend für das Plangebiet dar [...]. Da im Beiblatt 1 zu DIN 18005 für Industriegebiete (GI) keine Orientierungswerte angegeben sind, kann an dieser Stelle auf weitergehende Ausführungen verzichtet werden."

Die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile (z.B. Wände, Fenster, Dachkonstruktionen) schutzbedürftige Räume ist nach der bauordnungsrechtlich eingeführten Bauvorschrift DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" anhand der im ermittelten Außenlärmbelastung zu bemessen. Das setzt jeweils eine detaillierte Kenntnis der baulichen Verhältnisse (Geometrie der Außen- und Fensterflächen, äquivalente Absorptionsflächen der betroffenen Räume usw.) voraus. Diese Informationen liegen bei Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans in der Regel und so auch bei der vorliegenden Planung nicht vor und können nur bei dem konkreten Einzelbauvorhaben Berücksichtigung finden.

Als Grundlage für die Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes wird daher auf den festgesetzten Lärmpegelbereich (LPB) nach DIN 4109 abgestellt, hier der LPB V.

Mehrbelastung öffentlicher Straßen

Nach Nr. 7.4 der TA Lärm ist im Hinblick auf Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach dem Verfahren der 16. BImSchV/ RLS-90 zu prüfen, ob

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Industrieflächen, welche bereits heute planungsrechtlich weitestgehend und physisch in großem Umfang durch den Auftraggeber genutzt werden. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung betrachtete Mehrbelastung der Gifhorer Straße (L 286) bezieht sich somit nicht auf die Neuansiedlung eines Industriegebietes. In den Verkehrsmengen des Prognose-Nullfalles (Verkehrsgutachten Büro WVI) ist der bestehende Betrieb der Firma H. Butting GMBH & Co. KG bereits enthalten. Der vorgenannten Situation wurde der Planfall mit Betriebserweiterung gegenübergestellt.

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist im Prognosefall mit Betriebserweiterung mit keiner "wesentlichen Änderung" der Verkehrslärmbelastung i.S. einer Erhöhung der Mittelungspegel von 3 dB(A) zu rechnen. Die rechnerisch ermittelte Pegelerhöhung bleibt ≤ 1 dB(A). Da die in Abschnitt 7.4 der TA Lärm genannten Voraussetzungen als Auslöser für lärmindernde Maßnahmen kumulativ zu sehen sind, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich. Organisatorische Maßnahmen zur Verminderung des Verkehrslärms sind damit nicht abzuleiten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" ist notwendig, um die bestehenden industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Aus dieser Absicht und dem Umstand, dass nördlich und südlich des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung bereits durch Bebauungspläne Teilflächen des Betriebsstandortes überplant werden und keiner weiteren Überplanung bedürfen, ergibt sich in diese Richtungen die Lage der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs. Im Westen wird die Grenze durch die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Gifhorer Straße (L 286) vorgegeben. Eine Überplanung der Straße ist zur Umsetzung der Planungsabsicht nicht notwendig. Richtung Osten wird die Grenze des Geltungsbereichs durch die Begrenzung des Betriebsstandortes der Firma Butting begründet. Die Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs erfolgt gem. § 9 Abs. 6 BauGB.

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche anderer rechtskräftiger Bebauungspläne

Zur umfassenden Information über bestehende, angrenzende Bebauungspläne werden die entsprechenden Grenzen nachrichtlich wiedergegeben. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planungen:

- Im Norden grenzt der Geltungsbereich der am 31.01.2008 in Kraft getretenen 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Strandbad" an. Die Flurstücke 281/4 und 393/341 liegen nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die südlich davon nicht enthaltenen Anteile der beiden Flurstücke sind Teil der vorliegenden Planung.
- Im Süden grenzen die Geltungsbereiche des am 28.02.2003 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 10 "Industriegebiet Süd" und der am 30.09.2014 in Kraft getretenen 1. Änderung und Erweiterung des gleichen Bebauungsplans an. Die 1. Änderung und Erweiterung überlagert in diesem angrenzenden nördlichen Bereich die Urfassung und erweitert sie geringfügig im Nordwesten. Daher kann die Urfassung nicht mehr zur rechtlichen Anwendung gelangen, weshalb ihre Grenze

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

im vorliegenden Bebauungsplan nicht wiedergegeben wird. Die Flurstücke 301/3, 302/5 und 334/8 liegen nur zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung. Die nördlich nicht enthaltenen Anteile der drei Flurstücke sind daher Teil der vorliegenden Planung.

2.2 Altlasten und Altablagerungen, Kampfmittel

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich laut dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®) ¹³ keine Standorte von Altlasten. Die nächstliegenden Altlasten sind:

- Standortnr. 1510404016 "Knesebeck Süd":
Südlich in etwa 900 m im Bereich von Ackerflächen zwischen Brauergrundweg, Momerweg II und Celler Weg.
- Standortnr. 1510404026 "Knesebeck Ost":
Nordwestlich in etwa 880 m im Bereich von Ackerflächen zwischen Königsdamm, Klärteichweg, Vorhoper Mühlenweg und Lahmanns Damm.

Auswirkungen der Altlastenstandorte auf die vorliegende Planung sind nicht bekannt.

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches ist ebenfalls nicht bekannt. Nach Auskunft des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde für den schmalen Bereich zwischen der Gifhorer Straße (L 286) und dem Beginn der Bebauung des Butting-Areals eine vollständige Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfkampfmittel ohne positiven Befund durchgeführt. Für den weitaus größeren, östlich folgenden Anteil des Geltungsbereiches wird empfohlen, zur vorsorgenden Gefahrenabwehr eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Es soll über den Geltungsbereich ein Anschlussgleis zu einem nahegelegenen ehem. Bombenabwurfplatz geführt haben (Angriffsziel).

2.3 Baugrund

Aufgrund der Informationen des NIBIS®-Kartenservers ¹⁴ sind über den Baugrund des Geltungsbereichs folgende Charakteristika bekannt (Die Informationen des NIBIS® ersetzen keine Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997-2 (DIN 4020)):

- Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK500):
Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen;
in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.
Im Norden ist die Grenze zur nächstliegenden Bodeneinheit nah. Daher ergibt sich ein Übergangsbereich, da die Grenzlinien einer Unschärfe unterliegen. Es folgt:
Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden;
in Senken und Tälern Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden; z.T. Gleye aus Talsanden oder glazifluviatilen Sanden mit geringmächtiger Torfdecke.

¹³ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3. Abfrage-Thema 'Altlasten' 09.2020.

¹⁴ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3. Abfrage-Themen 'Bodenkunde', 'Hydrogeologie' und 'Ingenieurgeologie' 09.2020.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK50) zeigt sich der Geltungsbereich als Bodenlandschaft fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen in der Bodengroßlandschaft 'Geestplatten und Endmoränen' mit verschiedenen Ausprägungen des Bodentyps. Grundsätzlich ist die 'Unschärfe' der Abgrenzungen zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden kommen im Geltungsbereich und angrenzend nicht vor.
 - Im früheren Gewässerbereich der Kiekenbruchsrönte:

Bodentyp:	Tiefer Gley (G4);
Bodenwasserhaushalt:	7 – schwach feucht;
Grundwasserstufe:	GWS 3 – mittel, mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) \leq 3,5 dm unter Geländeoberfläche (u.GOF), mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) > 9 dm u.GOF.
 - Angrenzende Uferflächen:

Bodentyp:	Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3);
Bodenwasserhaushalt:	2 – mittel trocken;
Grundwasserstufe:	GWS 7 – grundwasserfern MHGW >20 dm u.GOF, MNGW >20 dm u.GOF.
 - Bereich am südlichen Geltungsbereich:

Bodentyp:	Mittlerer Podsol (P3);
Bodenwasserhaushalt:	2 – mittel trocken;
Grundwasserstufe:	GWS 7 – grundwasserfern MHGW >20 dm u.GOF, MNGW >20 dm u.GOF.
 - Westlich der Eisenbahnstrecke:

Bodentyp:	Flacher Braunerde-Podsol (B-P2);
Bodenwasserhaushalt:	2 – mittel trocken;
Grundwasserstufe:	GWS 7 – grundwasserfern MHGW >20 dm u.GOF, MNGW >20 dm u.GOF.
 - Teilweise östlich des Vossiekwegs:

Bodentyp:	Tiefer Podsol-Gley (P-G4);
Bodenwasserhaushalt:	6 – stark frisch (Übergang: '3 – schwach trocken');
Grundwasserstufe:	GWS 3 – mittel, MHGW \leq 3,5 dm u.GOF, MNGW > 9,0 dm u.GOF.
- Geothermie:

Die oberflächennahe Geothermienutzung ist nur bedingt zulässig aufgrund der Lage in der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets Schönewörde des Wasserverbands Gifhorn.

Der Geltungsbereich ist für Erdwärmekollektoren (Einbautiefe 1,2-1,5 m) 'wenig geeignet', bei einer potenziellen Wärmeentzugsleistung < 20 W/m².
- Hydrogeologie:
 - Nach der Hydrogeologischen Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK500):

Die Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine ist 'hoch'. Damit korreliert die Aussage, dass das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung 'gering' ist.
 - Nach der Hydrogeologischen Karte 1: 50.000 (HK50) liegt im allgemeinen:

Grundwasseroberfläche bei	>70,0 bis 72,5 m NHN
Geländeoberfläche in etwa	>72,5 bis 75,0 m NHN.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG.
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

2.6 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes sind im Rahmen der Bauantragsstellung einvernehmlich zwischen den Bauherren, dem Stadtbrandmeister der Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer beim Landkreis Gifhorn zu regeln.

2.7 Denkmalschutz

Baudenkmale oder archäologische Fundstellen sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde im Geltungsbereich der vorliegenden Planung und seiner relevanten Umgebung nicht vorhanden. Soweit im Boden Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale im Sinne des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) sind, gelten die allgemeinen Verhaltensmaßregeln des § 14 NDSchG, insbesondere die Meldepflicht über den Fund gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn sowie die Erhaltungs- und Sicherungspflicht.

2.8 Natur und Landschaft

2.8.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen.

Bestand

Nach den Umweltkarten Niedersachsen¹⁶, dem Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS®)¹⁷ sowie den Informationen der Fachbehörden bestehen im Geltungsbereich und der relevanten Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. -objekte. Aufgrund der teilweise großen Abstände der Schutzgebiete zur vorliegenden Planung, der bereits weitgehend auf den Baugebietsflächen vorhandenen industriellen Nutzung sowie der Barrierewirkung der ggf. dazwischenliegenden Siedlungsbereiche und Verkehrswege (Straßen, Eisenbahn und Elbe-Seitenkanal) hat der vorliegende Bebauungsplan keine Auswirkungen auf deren Schutzziele.

Im Bestand (Ist-Zustand) wird die Grundfläche des Geltungsbereichs einerseits durch Bebauung und versiegelte Freiflächen (Fahrwege & Lagerflächen) des Industriebetriebs Butting und andererseits durch unversiegelte Freiflächen mit Gewässern, Siedlungsgehölzen, Wald und Offenlandbereichen gebildet. Auf dem Flurstück 294/1 und angrenzenden Flächen handelt es sich um Wald nach dem NWaldLG, der im Rahmen der vorliegenden Planung in ein eingeschränktes Industriegebiet umgewandelt wird. Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich nach Angaben der Waldgutachten hauptsächlich um Birken und Kiefern sowie im Unterstand um Bergahorn, Buche, Douglasie und Espe. Auf dem Flurstück 293/5 besteht nach Angaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrags östlich des Teichgrabens mit seinen Uferbereichen ein Kiefernforst. Der See in der ehemaligen Tongrube ist ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop. Die Kiekenbruchsrönte ist im Geltungsbereich komplett verrohrt.

Vermeidung/ Minimierung

Mit der vorliegenden Planung wird weitgehend eine vorhandene Nutzung erstmals durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und in geringem Umfang von rd. 0,86 ha weiterentwickelt, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Bilanzierung

Die Stadt Wittingen nutzt zur Quantifizierung und Bilanzierung des Eingriffs durch Versiegelung das in Niedersachsen gängige Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetages¹⁸. Die Bewertung der naturräumlichen Schutzgüter in Anwendung des "Städtetagsmodells" erfolgt durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. In der nachfolgenden Bilanzierungstabelle werden in der linken Hälfte den Flächenwerten des Ist-Zustands vor der Planung in der rechten Tabellenhälfte die Flächenwerte des mit der vorliegenden Planung festgesetzten Zustands gegenübergestellt. Eine Differenzierung der Biotoptypen nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Im Ist-Zustand wird die vorhandene industrielle Nutzung aufgrund ihrer vollständigen Versiegelung des Bodens mit einem Wertfaktor von '0' berücksichtigt. Im Rahmen der Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG wurden zwei Gutachten zur Bestimmung des

¹⁶ UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen. Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: (MU): www.umweltkarten-niedersachsen.de.

¹⁷ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem. Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3.

¹⁸ NST: Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

erforderlichen Ausgleichs erstellt^{19 20}. Zum Ausgleich des Eingriffs auf rd. 0,77 ha haben sie ein Ersatzbedarf von rd. 1,16 ha Aufforstungsfläche ermittelt. Die Firma Butting wird sich bis zum Satzungsbeschluss der vorliegenden Planung in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Wittingen dazu verpflichten, die Flurstücken 7/17 und 7/18, beide Flur 12 der Gemarkung Knesebeck, aufzuforsten und dauerhaft als Wald zu unterhalten. Die Fläche von insgesamt rd. 1,34 ha wird bisher ackerbaulich genutzt. Diese Ersatzmaßnahme wurde mit der unteren Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn abgesprochen. Da die Waldumwandlung vollumfänglich vertraglich separat von diesem Bebauungsplan ausgeglichen wird, wird sie in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz mit einem Wertfaktor von '0' eingestellt, da ein höherer Wertfaktor zu einem rechnerisch mehrfachen Ausgleich des Eingriffs führen würde. Die weiteren Landflächen werden vereinfachend zusammengefasst als Biototyp 'Siedlungsgehölze' (HSE) eher heimischer Arten und daher mit einem Wertfaktor von 2,5 eingestuft. Der See in der ehemaligen Tongrube ist ein sonstiges naturnahes nährstoffreiches Stillgewässer (SEZ) und damit ein gesetzlich geschütztes Biotop. Er wird durch die vorliegende Planung nicht verändert.

Tabelle 3: Berechnung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz des vorliegenden Bebauungsplans

Berechnung der Flächenwerte des Eingriffsortes, vor und nach dem Eingriff							
Ist-Zustand (Bestand)				Planung			
Nutzung / Biototyp [Code]	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Festsetzung / Biototyp [Code]	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Industrienutzung, versiegelt [OGI]	15,22	0	-	Eingeschränktes Industriegebiet (GRZ 1,0) [OGI]	16,08	0	-
Siedlungsgehölz aus überwiegend einheimischen Baumarten [HS]	1,73	2,5	4,33	Private Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzung [HS]	1,64	2,5	4,10
Fläche Waldumwandlung	0,77	0	-	-	-	-	-
Kiefernforst [WZK]	0,57	2	1,14	Fläche für Wald [WZK]	0,57	0,57	1,14
Stillgewässer [SEZ]	1,91	5	9,55	Wasserfläche mit Erhaltungsfestsetzung [SEZ]	1,91	5	9,55
Summe	20,20			Summe	20,20		
Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)			15,02	Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)			14,79
Flächenwert der Eingriffsfläche nach dem Eingriff (Planung)						14,79	
abzüglich Flächenwert der Eingriffsfläche vor dem Eingriff (Ist- Zustand)						[-] 15,02	
Summe: Negative Differenz >> extern auszugleichendes Defizit [Werteinheiten]						- 0,23	

¹⁹ Cziko 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstofflagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.

²⁰ Cziko 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Im Planungsstand wird die städtebauliche Gliederung durch einerseits vollständig versiegelbare Baugebiete (GRZ 1,0 – rd. 80 % der Grundfläche; Wertfaktor '0') und andererseits durch Freiraumnutzungen (Wald, private Grünfläche und Wasserfläche, letztere mit Erhaltungsfestsetzungen; insgesamt rd. 20 % der Grundfläche) hergestellt.

Im Ergebnis hat die Biotop-Bilanzierung ein Defizit von 0,23 Flächenwert-Einheiten ermittelt, siehe Tabelle 3. Da bei der Bilanz der Waldumwandlung, siehe folgendes Kapitel, durch die Aufforstung eine Überkompensation des Ausgleichsbedarfs über rd. 0,18 ha erreicht und die Fläche durch die Maßnahme im Wertfaktor von 1 auf 4 aufgewertet wird (Flächenwert: 0,54 Werteinheiten an Aufwertung), ist der planbedingte Eingriff nicht nur ausgeglichen, sondern mit einem Flächenwert von 0,31 Werteinheiten überkompensiert.

2.8.2 Waldumwandlung

Auf dem Flurstück 294/1 besteht nach dem niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) ein Wald, der im Rahmen dieser Planung mit einem Flächenumfang von rd. 7.700 m² als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt wird. Zur Berücksichtigung der Waldumwandlung durch diesen Bebauungsplan wurden zwei Gutachten^{21, 22} zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs ausgearbeitet. Laut Waldfunktionenkarte handelt es sich um eine Waldfläche mit besonderer Schutzfunktion Klimaschutz, die bei der Beurteilung der Kompensationshöhe berücksichtigt wurde. Weitere besondere Schutzfunktionen besitzt die Fläche nicht.

Der Fachplaner bewertet den Wald wie folgt: *Der südliche, "bereits gerodete Teil bestand hauptsächlich aus 70 bis 85 jährigen Birken und Kiefern, im Unterstand Aspen, Bergahorn, Buche und Douglasie. Der Bestand (s. Restbestand im Osten) war nicht erschlossen. Die Holzqualität ist als durchschnittlich (Birke und Aspe eher unterdurchschnittlich) zu bezeichnen. Diese Biotoptypen wurden daher bei der Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 (durchschnittlich) eingestuft. Bei der Schutzfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich) vor allem wegen der Klimaschutzfunktion vergeben."*

Der nördliche Anteil unterscheidet sich etwas: *"Die betroffene Waldfläche besteht hauptsächlich aus 40 bis 45 jährigen europäische Lärchen, Berg- und Spitzahörnern und einzelnen Birken. Im Osten der Fläche steht ein Rest der im Herbst 2018 gerodeten Waldfläche bestehend aus 70 bis 85 jährigen Birken und Kiefern, im Unterstand Aspen, Bergahorn, Buche und Douglasie. Der Bestand ist nicht erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Dieser Biotoptypen wurde daher bei der Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 (durchschnittlich) eingestuft. Bei der Schutzfunktion wurde die Wertigkeitsstufe 3 (überdurchschnittlich) vor allem wegen der Klimaschutzfunktion vergeben."*

Die Gutachten haben Kompensationsbedarfe von 6.450 m² für die südliche, 5.100 m² für die nördliche Teilfläche und damit zusammen von 11.550 m² ergeben. In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn wurden für die Ersatzaufforstung zwei Grundstücke mit zusammen rd. 14.736 m² südlich des Brauergrundwegs

²¹ Cziko 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstofflagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.

²² Cziko 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

bestimmt: Flurstücke 7/17 und 7/18, beide Flur 12 in der Gemarkung Knesebeck (Gebietsabgrenzung Waldumwandlung siehe Anlage 1).

2.8.3 Artenschutz

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle), der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen in ihren Ausdehnungen weitgehend den vorhandenen Bodennutzungen. Eine Änderung der Biotopstruktur der naturräumlichen Flächen wird durch die textlichen Festsetzungen Ziffer 5 begrenzt.

2.9 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan überplant mit seinen eingeschränkten Industriegebieten (Gle) weitgehend eine Fläche, die baulich in dieser Funktion bereits jahrelang genutzt wird. Der Betriebsstandort der Firma Butting ist daher prinzipiell in alle erforderlichen Ver- und Entsorgungssysteme eingebunden. Ein Großfeuer auf dem Betriebsstandort im August 2018 hat zutage treten lassen, dass die Oberflächenentwässerung der Wege- und Lagerflächen überarbeitet werden muss. Daraufhin wurde 2020 eine Grobkonzeption der Oberflächenentwässerung durch einen Fachplaner ausgearbeitet. Hierin sind auch die Aspekte der Löschwasserrückhaltung sowie die Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch am 26.08.2020 wurde dieses den unteren Wasser- und Naturschutzbehörden beim Landkreis Gifhorn vorgestellt. Es bestand Einvernehmen über das Grobkonzept zwischen den Planungsbeteiligten, den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises sowie dem Vorhabensträger und dem Fachplanungsbüro. Im Folgenden wurden weitere Grundlagen erhoben und die Planung auf Basis des Grobkonzeptes vorgebracht. Eine Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen wird bis Ende 2024 angestrebt.

3.0 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt.

Die Planung sieht mit rd. 16,1 ha eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von über 10 ha vor, so dass entsprechend Nr. 18.7.1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen handelt, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Auf Grundlage des § 50 Abs. 2 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1 zum BauGB).

3.1 Einleitung

Im Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Er wurde im Zuge der Planaufstellung nach erfolgter Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange fortgeschrieben.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt und den im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" ist notwendig, um die bestehenden industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, da die Fläche bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurde. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan im Wesentlichen eingeschränkte Industriegebiete (Gle) von rd. 16,1 ha (79,6 % des Geltungsbereichs), private Grünfläche für die unversiegelten Freiflächen (größtenteils mit Gehölzbestand; rd. 2,2 ha – 10,9 %) und eine Wasserfläche für den See in der ehemaligen Tongrube (rd. 1,9 ha – 9,5 %) fest.

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Bei der vorliegenden Planung werden insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ²³
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{24 25}
- Schutz des Bodens ^{26, 27, 28}
- Schutz von Kulturgütern ²⁹

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ³⁰, des Landschaftsrahmenplans ³¹ für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans ³² der Stadt

²³ BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz

²⁴ BImSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz.

²⁵ DIN 18005-1 BEIBLATT 1:1987-05: "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.

²⁶ BBodSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz.

²⁷ TR BODEN: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial. Stand: 05.11.2004. Hrsg.: Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA).

²⁸ BAUGB: Baugesetzbuch.

²⁹ NDSCHG: Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz.

³⁰ - RROP 2008: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten am 05.05.2008. Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber).
- RROP 2008, 1. Änd.: 1. Änderung "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" des Regionalen Raumordnungsprogramms für den Großraum Braunschweig 2008 vom 14.03.2019, in Kraft getreten am 02.05.2020. Regionalverband Großraum Braunschweig (Plangeber).

³¹ LRP: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn. Landkreis Gifhorn (Plangeber); Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.). Adelebsen 1994.

³² FNP: Flächennutzungsplan Wittingen.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Wittingen, den Umweltkarten Niedersachsen³³, dem niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver)³⁴ sowie einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Artenschutz³⁵, zwei Gutachten zur Waldumwandlung^{36, 37} und einem Gutachten zum Schallschutz³⁸ entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Die Grundfläche des Geltungsbereichs wird im Ist-Zustand einerseits durch Bebauung und versiegelte Freiflächen des Industriebetriebs Butting von rd. 15,2 ha (79,6 % des Geltungsbereichs) sowie andererseits durch einen See (rd. 1,9 ha – 9,5 %), eine Fläche mit Gehölzen und Offenlandbereichen (rd. 1,7 ha – 8,6 %) und durch Wald gebildet (rd. 1,34 ha – 6,6 %).

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die genehmigten Nutzungen grundsätzlich fortgesetzt werden können (Bestandsschutz). Die notwendige Neukonzeption der Entwässerung der Wege und der offenen Lagerflächen kann auch unabhängig von der vorliegenden Planung erfolgen. Auch die Weiterentwicklung des Betriebsstandorts ist grundsätzlich wie bisher möglich, da die Vorhaben dann weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

3.2.2 Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt werden

³³ UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen.

Hrsg.: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU): www.umweltkarten-niedersachsen.de.

³⁴ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem.

Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3.

³⁵ BIODATA: B-Plan "Industriegebiet Süd II", Knesebeck, Lk. Gifhorn.

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung. Biodata GbR (Hrsg.); Mathias Fischer (Verf.). Braunschweig, 15.03.2021.

³⁶ CZIKO 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstofflagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.

³⁷ CZIKO 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

³⁸ BMH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II" (1. Änderung), zugleich 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Strandbad" und 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Süd" der Stadt Wittingen – OT Knesebeck –. 20022_R1. Bonk, Maire, Hoppmann PartGmbH (Hrsg.); Dipl.-Ing. M. Koch-Orant, Dipl.-Geogr. S. Parlar (Verf.). Garbsen, 19.11.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering-erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

a) Schutzgut Mensch

Im Rahmen von Bauphasen kann es prinzipiell zu Emissionen kommen, vielfach von Stäuben, Gerüchen, Gasen, Erschütterungen und Schall. Ihre Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung werden durch vielfältige Regelwerke begrenzt. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering-erheblich bewertet.

In der Betriebsphase wird es grundsätzlich zu Emissionen durch die etablierte industrielle Nutzung kommen. Da die Nutzungen des Betriebsstandorts immissionsschutzrechtlich genehmigt sind, sind sie auch unter dem grundsätzlichen Gesetzeszweck geprüft und für vereinbar mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beschieden worden, da nach § 1 BImSchG u.a. der Mensch vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen ist und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist. Insofern wird das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung gering-erheblich betroffen.

Da die vorliegende Planung als sogenannter "Angebotsbebauungsplan" ohne planungsrechtliche Kenntnis bzw. Festsetzung der konkreten Nutzung aufgestellt wird, ist in der Aufstellung zu prüfen, ob die grundsätzlich mit industrieller Nutzung einhergehenden, baugebietstypischen Emissionen mit den geschützten Wohnnutzungen in der Nachbarschaft vereinbar sind. Regelmäßig erwartbar ist eine Betroffenheit durch Schall. Zur genauen Prüfung der nachbarschaftlichen Vereinbarkeit der Industrie- mit der Wohnnutzung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Dabei wurde der gesamte, aktuell durch die die Firma Butting genutzte sowie der südlich daran anschließende, bereits als Industriegebiete in Bebauungsplänen überplante Bereich in die Beurteilung einbezogen. Die Berechnungen haben ergeben, dass eine Begrenzung der Schallemissionen erforderlich ist, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wurden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der vorliegenden Planung Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt, siehe auch Kap. 1.7 – Sonstige Planzeichen: Schallimmissionsschutz. Diese Systematik der Begrenzungen der Schallemissionen werden durch eine weitere Bebauungsplanung auch auf den übrigen Flächen der Industriellen Nutzung angewendet werden, sodass zukünftig eine einheitliche Systematik die Grundlage des Schallschutzes bildet. Des Weiteren wurde die Schallbelastung innerhalb des Geltungsbereichs durch die Umgebung, hier relevant der Lärm des Verkehrs der L 286 und der Eisenbahnstrecke, untersucht. Im Ergebnis wurde ein Lärmpegelbereich zur Beachtung bei baulichen Anlagen für schutzwürdige Nutzungen festgesetzt. Infolge der Regelungen zum Schallschutz wird das Schutzgut Mensch nur gering-erheblich durch die vorliegende Planung betroffen.

Der Geltungsbereich liegt teilweise am Ortsrand Knesebecks. Daher grenzen westlich mittelbar jenseits der Landesstraße und östlich anliegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist daher mit nutzungstypischen Immissionen, insbesondere Stäube, Gerüche und Geräusche, von dort zu rechnen und im typischen Umfang zu tolerieren. Mit dauerhaft erheblichen Beeinträchtigungen wird nicht gerechnet.

Da der Geltungsbereich und seine nördliche wie südliche Nachbarschaft zum langjährig etablierten Betriebsstandort der Firma Butting gehört, wird der Raum im Landschaftsrahmenplan unter dem Aspekt der wichtigen Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

nicht als Bereich hoher Bedeutung gekennzeichnet (LRP, Übersichtskarte 5). Der Geltungsbereich und seine westlich und östlich angrenzende Nachbarschaft haben keine Bedeutung als Erholungsraum.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle), der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen in ihren Abmessungen eng den vorhandenen Bodennutzungen. Die industriell genutzte Grundfläche wird nahezu vollständig baulich durch Gebäude, Wege- und Lagerfläche genutzt. Ihr Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Die private Grünfläche hingegen bildet sich aus Gehölz- und Offenlandbereichen sowie nicht weiter verzeichneten Gräben. Entsprechend dieser bereits langjährig vorhandenen Nutzung gibt es im Geltungsbereich keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete bzw. -objekte. Die nächstliegenden Schutzgebiete sind:

- Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" (LSG GF 23).
Ca. 250 m westlich des Geltungsbereichs, westlich des Mehlmoorwegs.
- Naturschutzgebiet "Bornbruchsmoor" (NSG BR 73)
Ca. 1,6 km nordöstlich des Geltungsbereichs, nordöstlich der Kirchstraße.
Schutzzweck ist es, ein Gebiet mit natürlichen, naturnahen und standortgerechten Wäldern, in Teilen Stieleichen-, Erlenbruch- und Birken-Kiefern-Moor-Wäldern sowie Übergangsmoore, Feuchtwiesen und Seggenrieder mit ihren schutzbedürftigen Lebensgemeinschaften zu erhalten, zu entwickeln und forstwissenschaftlich zu erforschen (Schutzgebiets-VO).
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Ise mit Nebenbächen"
(landesinterne Nr. 292, EU-Kennzahl 3229-331). Dort zugleich
Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen" (NSG BR 156)
Ca. 2,5 km westlich des Geltungsbereichs, westlich des Elbe-Seitenkanals.
Kurzcharakteristik: Bachläufe mit Bedeutung als Lebensraum von Fischen und Libellen. Begründung: Verbesserung der Repräsentanz der Lebensräume von Steinbeißer und Bitterling im Naturraum 'Lüneburger Heide'.
Außerdem Vorkommen des Bachneunauges und des Fischotters.³⁹
- Naturschutzgebiet "Gagelstrauchbestand bei Vorhop" (NSG BR 21).
Ca. 4,2 km südlich des Geltungsbereichs, westlich nah des Ortsteils Transvaal.
Schutzzweck ist die Erhaltung des selten gewordenen Gagelstrauchs (*Myrica gale*).
- EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn"
(landesinterne Nr. V45, EU-Kennzahl DE3429-401).
Ca. 4,3 km südwestlich des Geltungsbereichs, westlich des Elbe-Seitenkanals.
Kurzcharakteristik: Degradierter Hochmoorkomplex, teilweise noch im Abbau, mit Pfeifengras-Degenerationsstadien, Moorheiden, Birken- und Kiefernwäldern und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Begründung: Wichtiges Brutgebiet typischer Vogelarten der Moorrandbereiche und Moorheiden, bedeutendes Brutvorkommen des Kranichs.⁴⁰

Im Geltungsbereich wird der Teich in der ehemaligen Tongrube im Landschaftsrahmenplan als 'Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften' gekennzeichnet.

Aufgrund der großen Abstände des Geltungsbereichs zu den Schutzgebieten, ggf. der Barrierewirkung der dazwischenliegenden Verkehrs- oder Siedlungsstrukturen sowie

³⁹ FFH 292: Standarddatenbogen.

⁴⁰ V45: Standarddatenbogen.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

des Umstands, dass der Geltungsbereich bereits langjährig durch genehmigte Industrieanlagen genutzt und dieser Umstand planungsrechtlich nicht wesentlich durch lediglich rd. 0,8 ha eingeschränktes Industriegebiet vergrößert wird, hat die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf die Schutzziele der Schutzgebiete.

Durch ein Feuer im Jahr 2018 haben sich erhebliche Einflüsse der Entwässerung der Wege- und Lagerflächen und damit der Löschwasserableitung auf den Teich in der ehemaligen Tongrube und die nachfolgenden Gewässer offenbart. Zurzeit wird ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet, um zukünftig die Auswirkungen solcher Ereignisse auf den Naturhaushalt besser begrenzen zu können. Das Grundkonzept ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Des Weiteren wird das Schutzgut auf rd. 0,8 ha durch die erstmalige Festsetzung und Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) betroffen. Im Ist-Zustand ist diese Fläche eine durch Hecken, Baumreihen und Gehölzflächen gegliederte Wiesenlandschaft. Sie wird vereinfachend zusammengefasst als Biotoptyp 'Siedlungsgehölze' (HS) eher heimischer Arten eingestuft. Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit dieser Fläche wird ein Fachgutachten eingeholt werden, dessen Ergebnisse dann in den Entwurf der vorliegenden Planung einfließen werden. Eine Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs wird ebenfalls erst nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.

Waldumwandlung

Auf den Flurstücken 294/1 und Teilen der Flurstücke 297/6 und 338/1 handelt es sich auf rd. 7.700 m² um Wald nach dem NWaldLG. Dieser soll nunmehr planungsrechtlich in großen Teilen als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) genutzt werden, da der Standort vorteilhaft für die Organisation der Abläufe und Prozesse für die vorgesehene Lager- und Nutzung in Verbindung mit den Produktionsstätten des nördlichen Firmengeländes liegt. Die restlichen Anteile werden als private Grünfläche mit der Bindung zur Erhaltung der vorhandenen Gehölze festgesetzt. Zur gesetzesgemäßen Waldumwandlung wurden zwei Gutachten^{41 42} ausgearbeitet, die den erforderlichen Ausgleich ermittelt haben.

Der Wald wurde auf südlichen Teilflächen bereits gefällt und gerodet. Dort bestand er *"hauptsächlich aus 70- bis 80-jährigen Aspen, Birken und Kiefern, im Unterstand aus Bergahorn, Buchen und Douglasien. Der Bestand (s. Restbestand im Osten) war nicht erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich (Birke und Aspe eher unterdurchschnittlich) zu bezeichnen."* Die noch bewaldete Fläche besteht *"hauptsächlich aus 40- bis 45-jährigen europäischen Lärchen, Berg- und Spitzahornern und einzelnen Birken. [...]* Der Bestand ist nicht erschlossen, die Holzqualität ist als durchschnittlich zu bezeichnen." Aufgrund des planungsrechtlichen Eingriffs ergibt sich zu dessen Kompensation ein Flächenbedarf von 11.550 m².

In Abstimmung mit der unteren Waldbehörde beim Landkreis Gifhorn wird zum Ausgleich auf den nebeneinanderliegenden und derzeit als Acker genutzten Flurstücken 7/17 und 7/18 (Flur 12, Gemarkung Knesebeck) mit zusammen rd. 13.421 m² Grundfläche eine Aufforstung durchgeführt. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme wird vor dem Satzungsbeschluss mit einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wittingen

⁴¹ Cziko 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstofflagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.

⁴² Cziko 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

und der Firma Butting gesichert werden. Die Lage der Flurstücke kann dem Anhang 1 entnommen werden.

c) Schutzgut Fläche

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) einschließlich einer kleineren Erweiterungsfläche, der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen im Wesentlichen in ihren Abmessungen eng den vorhandenen Bodennutzungen. Die industriell genutzte Grundfläche wird im Bestand nahezu vollständig baulich durch Gebäude, Wege- und Lagerfläche genutzt. Ihr Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt. Das Schutzgut wird daher durch die Planung auf rd. 0,8 ha erstmalig durch Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) betroffen. Der Eingriff ist erheblich, beginnt mit der Bauphase und wird dauerhaft auch in der Betriebsphase bestehen.

d) Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich liegt laut Niedersächsischem Bodeninformationssystem (NIBIS®) ⁴³ u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

- Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK500):
Podsole aus älteren Flugsanden über Talsanden (höhere Bereiche der Talsandniederung); vergesellschaftet mit Gley-Podsolen; in flachen Tälern und Senkenbereichen Gleye aus Talsanden.
Im Norden ist die Grenze zur nächstliegenden Bodeneinheit nah. Daher ergibt sich ein Übergangsbereich, da die Grenzlinien einer Unschärfe unterliegen. Es folgt: Podsol-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden; in Senken und Tälern Gley-Braunerden aus Geschiebedecksanden über glazifluviatilen Sanden; z.T. Gleye aus Talsanden oder glazifluviatilen Sanden mit geringmächtiger Torfdecke.
- Nach der Bodenkarte 1: 50.000 (BK50) zeigt sich der Geltungsbereich als Bodenlandschaft fluviatiler und glazifluviatiler Ablagerungen in der Bodengroßlandschaft 'Geestplatten und Endmoränen' mit verschiedenen Ausprägungen des Bodentyps. Grundsätzlich ist die 'Unschärfe' der Abgrenzungen zu berücksichtigen. Schutzwürdige Böden kommen im Geltungsbereich und angrenzend nicht vor.
 - Im früheren Gewässerbereich der Kiekenbruchsrönne:

Bodentyp:	Tiefer Gley (G4);
Bodenwasserhaushalt:	7 – schwach feucht;
Grundwasserstufe:	GWS 3 – mittel, mittlerer Grundwasserhochstand (MHGW) \leq 3,5 dm unter Geländeoberfläche (u.GOF), mittlerer Grundwassertiefstand (MNGW) $>$ 9 dm u.GOF.
 - Angrenzende Uferflächen:

Bodentyp:	Mittlere Podsol-Braunerde (P-B3);
Bodenwasserhaushalt:	2 – mittel trocken;
Grundwasserstufe:	GWS 7 – grundwasserfern.

⁴³ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem.
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3.
Abfrage-Thema: Bodenkunde, Ingenieurgeologie und Altlasten, 09.2020.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Bereich am südlichen Geltungsbereich:
 - Bodentyp: Mittlerer Podsol (P3);
 - Bodenwasserhaushalt: 2 – mittel trocken;
 - Grundwasserstufe: GWS 7 – grundwasserfern.
- Westlich der Eisenbahnstrecke:
 - Bodentyp: Flacher Braunerde-Podsol (B-P2);
 - Bodenwasserhaushalt: 2 – mittel trocken;
 - Grundwasserstufe: GWS 7 – grundwasserfern.
- Teilweise östlich des Vossiekwegs:
 - Bodentyp: Tiefer Podsol-Gley (P-G4);
 - Bodenwasserhaushalt: 6 – stark frisch (Übergang: '3 – schwach trocken');
 - Grundwasserstufe: GWS 3 – mittel,
MHGW \leq 3,5 dm u.GOF,
MNGW $>$ 9,0 dm u.GOF.
- Ingenieurgeologie:

Vorherrschende Bodenklasse von 0-2 m für Erdarbeiten nach DIN18300:2019-09: Bodenklasse 3 – leicht lösbare Bodenarten; nichtbindige bis schwachbindige Sande, Kiese und Sand-Kies-Gemische mit bis zu 15 Gewichtsprozent Beimengungen an Schluff und Ton und mit höchstens 30 Gewichtsprozent Steinen über 63 mm Korngröße und bis zu 0,01 m³ Rauminhalt, organische Bodenarten mit besserer als breiiger Konsistenz sowie Torfe.
- Geogefahren:

Im Geltungsbereich sind keine Geogefahren, wie Erdfall- und Senkungsgebiete, Salzstockhochlagen, Massenbewegungen oder setzungs- und hebungsempfindlicher Baugrund verzeichnet.
- Altlasten:

Im Geltungsbereich der vorliegenden Planung befinden sich keine Standorte von Altlasten. Die nächstliegenden Altlasten sind:

 - Standortnr. 1510404016 "Knesebeck Süd":

Südlich in etwa 900 m im Bereich von Ackerflächen zwischen Brauergrundweg, Momerweg II und Celler Weg.
 - Standortnr. 1510404026 "Knesebeck Ost":

Nordwestlich in etwa 880 m im Bereich von Ackerflächen zwischen Königsdamm, Klärteichweg, Vorhoper Mühlenweg und Lahmanns Damm.

Auswirkungen der Altlastenstandorte der Umgebung auf die vorliegende Planung sind nicht bekannt.

Eine Kampfmittelbelastung des Geltungsbereiches ist ebenfalls nicht bekannt. Nach Auskunft des Landesamts für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wurde für den schmalen Bereich zwischen der Gifhorer Straße (L 286) und dem Beginn der Bebauung des Butting-Areals eine vollständige Luftbildauswertung auf Kriegseinwirkungen durch Abwurfkampfmittel ohne positiven Befund durchgeführt. Für den östlich folgenden Anteil des Geltungsbereichs wird empfohlen, zur vorsorgenden Gefahrenabwehr eine Luftbildauswertung durchführen zu lassen. Es soll über den Geltungsbereich ein Anschlussgleis zu einem nahegelegenen ehem. Bombenabwurfplatz geführt haben (Angriffsziel).

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) einschließlich einer kleineren Erweiterungsfläche, der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen im Wesentlichen in ihren Abmessungen eng den vorhandenen Bodennutzungen. Die industriell genutzte Grundfläche wird im Bestand nahezu vollständig baulich durch Gebäude, Wege- und Lagerfläche genutzt. Diese Nutzung erfolgt bereits seit Jahren. Das Schutzgut wird durch die Planung auf rd. 0,8 ha erstmalig durch die Festsetzung als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase erheblich betroffen.

e) Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich der offene Verlauf der Kiekenbruchsrönte (Gewässerkennzahl 481654) an, die in etwa im Verlauf des Flurstücks 363 durch den Geltungsbereich verrohrt nach Westen bis hinter die Eisenbahnstrecke geführt wird. Sie fließt westwärts, unterdükert den Elbe-Seitenkanal und mündet in die Ise. Damit gehört sie über die Aller zum Einzugsgebiet der Weser. Die Kiekenbruchsrönte ist ein Gewässer II. Ordnung in der grundsätzlichen Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbands Ise. Ausgenommen davon ist der verrohrte Abschnitt im Geltungsbereich, für den die Firma H. Butting GmbH & Co. KG unterhaltspflichtig ist. Dabei ist auch zu beachten, dass die Rohrleitung, das von oberhalb (Osten) zulaufende Wasser abführen kann, sie in ihrer Funktion erhalten und unterhalten wird, soweit dies nötig ist.

Der Teichgraben (Gewässerkennzahl 4816544) fließt von Südosten kommend in den Geltungsbereich, über die private Grünfläche und den festgesetzten Wald, teilweise auch über angrenzende Industriegebietsfläche, nach Norden in den See der ehemaligen Tongrube und darauffolgend in die Kiekenbruchsrönte. Er ist ein Gewässer III. Ordnung in Unterhaltungspflicht des Grundeigentümers.

Ein rechtsverbindliches Überschwemmungsgebiet gibt es im Geltungsbereich nicht.

Durch ein Feuer im Jahr 2018 haben sich in der Betriebsphase erhebliche Einflüsse der Entwässerung der Wege- und Lagerflächen (Niederschlagswasser- und ggf. Löschwasserableitung) auf den Teich in der ehemaligen Tongrube und die nachfolgenden Gewässer offenbart. Daraufhin wurde für die Oberflächenentwässerung 2020 ein Grobkonzept durch einen Fachplaner erarbeitet. Hierin sind auch die Aspekte der Löschwasserrückhaltung sowie die Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch am 26.08.2020 wurde dieses den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises vorgestellt. Es bestand Einvernehmen über das Grobkonzept zwischen den Planungsbeteiligten, den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises sowie dem Vorhabensträger und dem Fachplanungsbüro. Im Folgenden wurden weitere Grundlagen erhoben und die Planung auf Basis des Grobkonzeptes vorangebracht. Eine Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen wird bis Ende 2024 angestrebt. Rein bauphasenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser werden nicht gesehen.

Grundwasser

Für Auskünfte wurden das Niedersächsische Bodeninformationssystem (NIBIS®)⁴⁴ und die Umweltkarten Niedersachsen⁴⁵ genutzt. Der Geltungsbereich liegt u.a. im Bereich folgender Charakteristika:

⁴⁴ NIBIS®: Abfrage-Thema: Hydrogeologie, Hydrogeolog. Übersichtskarte 1: 500.000 (HÜK500), 09.2020.

⁴⁵ UMWELTKARTEN: Abfrage-Thema: Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Grundlagendaten), 09.2020.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Grundwasserkörper: "Ise Lockergestein links".
- Mengenmäßiger Zustand des Grundwasserkörpers: 'gut'.
- Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine: 'hoch'. Damit korreliert das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung: 'gering'.
- Geltungsbereich ist Teil der Schutzzone III b des Wasserschutzgebiets "Schönewörde" des Wasserverbands Gifhorn.
- Der Landschaftsrahmenplan beschreibt das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser mit 'hoch' (LRP, Übersichtskarte 8).

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) einschließlich einer kleineren Erweiterungsfläche, der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen in ihren Abmessungen im Wesentlichen eng den vorhandenen Bodennutzungen. Die Bestandsnutzung erfolgt bereits seit Jahren. Das Schutzgut wird in Bezug auf die Neubildung von Grundwasser durch die erstmalig zulässige Versiegelung auf rd. 0,8 ha in dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase erheblich betroffen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag aus der industriellen Tätigkeit kann durch entsprechenden Anlagenbau mit hoher Wahrscheinlichkeit vermieden werden, wie der vorhandene, immissionsschutzrechtlich genehmigte Bestand aufzeigt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser in Bezug auf den Schadstoffeintrag werden daher sowohl für die Betriebs- als auch für die Bauphase mit gering-erheblich eingestuft.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Festsetzungen der eingeschränkten Industriegebiete (Gle) einschließlich einer kleineren Erweiterungsfläche, der privaten Grünfläche und der Wasserfläche folgen in ihren Abmessungen im Wesentlichen eng den vorhandenen Bodennutzungen. Die Bestandsnutzung erfolgt bereits seit Jahren. Das Schutzgut Klima/ Luft wird durch die erstmalig zulässige Versiegelung auf rd. 0,8 ha in dem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) durch versiegelungsbedingt größere Temperaturextreme und verstärkte Staubbildung erheblich betroffen, beginnend in der Bauphase und dauerhaft in der Betriebsphase.

g) Schutzgut Landschaft

Die Zuordnung des Geltungsbereichs zu einer naturräumlichen Landschaftseinheit ist je nach Quelle zwar unterschiedlich, doch spiegelt sich darin die Lage im Grenzbereich einer nicht-exakten Abgrenzung der Landschaftseinheiten wieder. Nach Angabe des damaligen Instituts für Landeskunde (Nov. 1969) gehört der Geltungsbereich zur Einheit 642.20 'Knesebecker Forst', auf der 'Knesebeck-Bromer Moränenplatte' (642.2) in der südlichen 'Ostheide' (642). Südwestlich grenzt die Einheit 641.4 'Gose-Ise-Sandebene' in der 'Südheide' (641) an. Nach dem Landschaftsrahmenplan ist der Geltungsbereich Teil der Landschaftseinheit "Ise-Tallandschaften" (LRP, Übersichtskarte 4). Die aktuelle Einteilung der Landschaftseinheiten des Bundesamts für Naturschutz sieht den Geltungsbereich als Teil der "Südheider Moore" (64103) im Isetal, einer gehölz- bzw. waldreichen Kulturlandschaft im norddeutschen Tiefland. Während der nordöstlich liegende Ort Knesebeck schon Teil der Ostheide (64200) ist.

Der Geltungsbereich ist mit seiner langjährigen industriellen Nutzung Teil der bebauten Ortslage Knesebecks. Nach Norden und Süden grenzen weitere Siedlungsbereiche an. Am westlichen Rand bilden die angrenzenden Infrastrukturen der Gifhorer Straße (L 286) und Eisenbahnstrecke mit teilweise dazwischenliegenden oder westlich angrenzenden Gehölzstrukturen einen Übergang in die freie, dort deutlich gekammerte Landschaft. Für eine Teilfläche dort wird zurzeit durch Bauleitplanung die Nutzung durch Gartenbau in

Solargewächshäusern planerisch vorbereitet. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs bilden Grünflächen mit Gehölzbestand und der vorhandene Wald einen Übergang zum Vossiekweg und der ackerbaulich genutzten Landschaft. Auch mit der Erweiterung des eingeschränkten Industriegebiets von rd. 0,8 ha und der dadurch bedingten Waldumwandlung werden dort durch den verbleibenden Wald eine Einbindung in den Landschaftsraum und die optische Abschirmung des Industriegebiets erhalten. Im Übrigen wird an der vorhandenen Nutzungsstruktur keine grundsätzlichen Änderungen verursacht.

h) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind nach Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn weder im Planbereich noch seiner Wirkumgebung vorhanden.

Das niedersächsische Bodeninformationssystem⁴⁶ zeigt den Geltungsbereich und seine Umgebung als Teil des bergrechtlichen Erlaubnisfelds "Aller" (Flächennr. 4643) zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Bewilligungsbescheid vom 30.03.2017; Berechtsamsakte L2./L67211/01-16_03). Die Bewilligung war seinerzeit befristet bis zum 30.04.2022. Seit dem Erstbescheid können Änderungen am Feldnamen und der Feldgröße (Felderweiterung/ Teilaufhebung), dem Rechtsinhaber (Übertragung) und der Laufzeit (Verlängerung) eingetreten sein.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich Teil historischer Bergrechtsgebiete (Nachbergbau):

- Erdölaltvertrag der 'Gewerkschaft Küchenberg Erdgas und Erdöl GmbH' (Riethorst 12, 30659 Hannover), aufrechterhaltenes Recht nach § 149 Bundesberggesetz (BbergG), BSK-Nr.: 3330-002; Altvertragsnummer: E 0512.
- Im Gebiet des ehemaligen Königreichs Hannover können Grundeigentümerrechte wie Erdölaltverträge, Erdgasverträge und Salzabbaugerechtigkeiten vorliegen. Die Grundeigentümerrechte auf Salz (Salzabbaugerechtigkeiten) werden von den Grundbuchämtern im Salzgrundbuch geführt.

In der Gefahrenhinweiskarte des setzungs- und hebungsempfindlichen Baugrunds M 1: 50.000 (ISHB50) liegen für den Geltungsbereich keine Notationen vor. Nordöstlich beginnt ein ostwärts laufender Streifen aus 'Torf, Mudde, Schlick', der 'große Setzungsempfindlichkeit u.a. aufgrund hoher organischer Anteile und/ oder flüssiger bis weicher Konsistenz' aufweist.

Der Geltungsbereich wird bereits im Sinne der Festsetzungen der vorliegenden Planung nach immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen genutzt. Die Planung verursacht daher in einer potenziellen (Um-) Bau- oder in der Betriebsphase allenfalls geringe erstmalige Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang die Ackernutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der

⁴⁶ NIBIS®: Niedersächsisches Bodeninformationssystem.
Hrsg.: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): www.nibis.lbeg.de/cardomap3.
Abfrage-Themen: Rohstoffe, Bergbau und Ingenieurgeologie, 09.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung eingeschränkter Industriegebiete oder privater Grünflächen sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen

a) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gerüche sind planungsrechtlich auszuschließen. Zur genauen Beurteilung der Schallimmissionssituation in der relevanten Umgebung wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Den Empfehlungen zur Begrenzung der Emissionen der Industriegebiete zur Vermeidung unzulässiger Belastungen des Wohnens wurde durch die entsprechende Festsetzung von Emissionskontingenten und von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten entsprochen. Ebenso wurde mit einem Lärmpegelbereich in den Industriegebieten festgesetzt, dass bei baulichen Anlagen für schutzwürdige Nutzungen ein angepasster Schutz vor Schallimmissionen der umliegenden Verkehrswege der Landesstraße und der Eisenbahnstrecke zu beachten ist.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen. In der Eingriffsbilanz hat sich ein Defizit durch die festgesetzten Nutzungen im Bereich der kleinen Erweiterungsflächen von 0,23 Werteinheiten ergeben. Bei der Bilanz der Waldumwandlung wird durch die Aufforstung eine Überkompensation des Ausgleichsbedarfs und Werteinheitenüberschuss von 0,54 Werteinheiten erreicht. Planungsbedingt wird es daher eine geringe Überkompensation von 0,31 Werteinheiten geben.

c) Fläche

Die räumliche Weiterentwicklung des etablierten und kompakten Industriestandorts ermöglicht einen insgesamt relativ flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden. Aktuell stehen der Stadt Wittingen keine Flächen für eine Entsiegelung und Rekultivierung zur Verfügung. Der Eingriff in die Fläche kann daher nicht ausgeglichen werden.

d) Schutzgut Boden

In der planerischen Entwicklung eines weitgehend bestehenden Industriestandorts wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und damit eine Minimierung der planungsbedingten Nebenwirkung gesehen. Im Ergebnis hat die Bilanzierung ein Defizit von 1,95 Werteinheiten nach dem Bewertungsmodell des Niedersächsischen Städtetags ermittelt, zu dessen Ausgleich eine externe Ausgleichsmaßnahme herangezogen werden wird, die zurzeit aber noch nicht bestimmt ist. Der erhebliche Eingriff in das Schutzgut Boden wird durch die noch zu bestimmende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auszugleichen sein. In der Gesamtschau werden dadurch die Folgen des Eingriffs durch die vorliegende Planung auf ein gering-erhebliches Maß gesenkt werden können.

Grundsätzlich ist zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen insbesondere folgendes zu beachten:

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Es wird empfohlen, bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen frühzeitig ein Bodenmanagement zu implementieren, mit den Zielen einer weitgehenden Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und des möglichst weitgehenden Erhalts der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z.B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z.B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

In der planerischen Entwicklung eines weitgehend bestehenden Industriestandorts wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gesehen. Zum Sachverhalt der Oberflächenentwässerung wurde 2020 ein Grobkonzept durch einen Fachplaner erarbeitet. Hierin sind auch die Aspekte der Löschwasserrückhaltung sowie die Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch am 26.08.2020 wurde dieses den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises vorgestellt. Es bestand Einvernehmen über das Grobkonzept zwischen den Planungsbeteiligten, den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises sowie dem Vorhabensträger und dem Fachplanungsbüro. Im Folgenden wurden weitere Grundlagen erhoben und die Planung auf Basis des Grobkonzeptes vorgebracht. Eine Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen wird bis Ende 2024 angestrebt. Damit kann auch im Havariefall und bei Feuerbekämpfung das Gefährdungspotenzial für die Oberflächen-gewässer auf ein gering-erhebliches Maß minimiert werden.

f) Schutzgut Klima/ Luft

In der planerischen Entwicklung eines weitgehend bestehenden Industriestandorts wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gesehen. Darüber hinaus werden die noch zu bestimmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Folge der zulässigen Bodenversiegelung auf ihrer Fläche mittelbar durch die Aufwertung der Biotopstruktur auch zu einer qualitativen Verbesserung des dortigen Kleinklimas führen.

g) Schutzgut Landschaft

Da die Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erzeugt, werden auch keine Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Da die Planung keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut erzeugt, werden auch keine Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die Planung dient im Wesentlichen der bauleitplanerischen Sicherung bestehender industrieller Nutzungen auf einer bauleitplanerisch bisher nicht behandelten Teilfläche des Firmensitzes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG sowie in einem Umfang von rd. 0,8 ha der bauleitplanerischen Vorbereitung einer relativ kleinen Erweiterungsfläche. Da im Geltungsbereich die Fläche der industriellen Nutzung bereits weitgehend baulich genutzt wird und diese Nutzung als integrierter Teil des Firmensitzes nicht aufgegeben bzw. der gesamte Standort nicht verlagert werden soll, bestehen keine grundsätzlich anderen Planungsmöglichkeiten.

Bei Verzicht auf die Planung besteht die Gefahr, dass im Bereich der bauleitplanerischen Sicherung bei zukünftigen Änderungen der Bebauung oder Nutzung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung die planungsrechtliche Grundlage fehlt. Im Bereich der erstmaligen Zulässigkeit industrieller Nutzung auf rd. 0,8 ha würde ein Planungsverzicht dazu führen, dass der dort vorgesehene, anlagentechnisch zwingend notwendige Ersatzneubau des Gefahrstofflagers nicht an dieser unter den Aspekten Immissions- und Anlagenschutz sowie Betriebsorganisation idealen Stelle errichtet werden kann.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen dafür Sorge zu tragen, dass von den zulässigen Nutzungen des überplanten Bereichs (hier: der festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete – Gle) ausgehende schädliche Umweltauswirkungen und Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU auf definierte schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. 'Schutzwürdige Gebiete' sind u.a. überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete (bspw. die Ortslage Knesebeck) und Freizeitgebiete (bspw. das Strandbad).

Die industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG am Standort Knesebeck sind nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt. Dadurch wird aufgezeigt, dass in der räumlichen Gemengelage der bestehenden Nutzungen durch einen Industriebetrieb, das Wohnen und ein Freizeitgebiet der Anspruch des § 50 BImSchG umgesetzt werden kann.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Regionales Raumordnungsprogramm, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan), städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) sowie von zum Geltungsbereich erarbeiteten Fachplanungen und Gutachten mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben den Datenabfragen bei den Umweltkarten Niedersachsen und dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung. Des Weiteren werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert sich auch in Hinblick auf den Detaillierungsgrad und den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern und mit ihrem Fachwissen zur Planung beizutragen.

Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei bisher nicht ergeben.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt Wittingen auf Mitteilungen der Fachbehörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB und auf Hinweise von Bürgern und Verbänden zurückgreifen und reagieren. Im Übrigen wird sie die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grundlage der Durchführung des vorliegenden Bebauungsplans eintreten gem. § 4c BauGB überwachen.

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planung dient im Wesentlichen der bauleitplanerischen Sicherung bestehender industrieller Nutzungen auf einer bauleitplanerisch bisher nicht behandelten Teilfläche des Firmensitzes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG sowie in kleinem Umfang der bauleitplanerischen Vorbereitung einer Erweiterungsfläche. Ferner liegen im Geltungsbereich ein See und Flächen mit Gehölzen und Offenlandbereichen, die teilweise auch als Wald anzusehen sind. Die Erweiterungsfläche war bisher ebenfalls Wald, weshalb eine Waldumwandlung durchgeführt wurde, durch die zum Ausgleich Ersatzaufforstungen notwendig wurden. Zur Beurteilung der Planung auf die Umwelt wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht wiedergegeben werden. Die wesentlichen Ergebnisse sind:

Beim Schutzgut Mensch kann es grundsätzlich zu Emissionen durch die im Geltungsbereich bereits vorhandene industrielle Nutzung kommen. Da die Nutzungen des Betriebsstandorts immissionsschutzrechtlich genehmigt sind, sind sie auch unter dem grundsätzlichen Gesetzeszweck geprüft und für vereinbar mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beschieden worden, da nach § 1 BImSchG u.a. der Mensch vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen ist und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist. Insofern wird das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung nur gering-erheblich betroffen.

Der Aspekt des Schallschutzes des umgebenden Wohnens wurde dennoch erneut überprüft, da die bisherigen Gutachten entsprechend der jeweiligen Entstehungszeiten mit unterschiedlichen Systematiken der Untersuchung und der Begrenzung der Emissionen gearbeitet haben. Dabei wurde der gesamte, aktuell durch die die Firma Butting genutzte sowie der südlich daran anschließende, bereits als Industriegebiete in Bebauungsplänen überplante Bereich in die Beurteilung einbezogen. Die Berechnungen haben ergeben, dass wie in den anderen Bebauungsplänen des Butting-Areals eine Begrenzung der Schallemissionen erforderlich ist, um die allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Daher wurden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der vorliegenden Planung Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt, siehe auch Kap. 1.7 – Sonstige Planzeichen: Schallimmissionsschutz. Diese Systematik der Begrenzungen der Schallemissionen werden durch eine weitere Bebauungsplanung auch auf den übrigen Flächen der industriellen Nutzung angewendet werden, sodass zukünftig eine einheitliche Systematik die Grundlage des Schallschutzes bildet. Des Weiteren wurde die Schallbelastung innerhalb des Geltungsbereichs durch die Umgebung, hier relevant der Lärm des Verkehrs der L 286 und der Eisenbahnstrecke, untersucht. Im Ergebnis wurde ein Lärmpegelbereich zur Beachtung bei baulichen Anlagen für schutzwürdige Nutzungen

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

festgesetzt. Infolge der Regelungen zum Schallschutz wird das Schutzgut Mensch nur gering-erheblich durch die vorliegende Planung betroffen.

Den naturräumlichen Beeinträchtigungen von Tieren Pflanzen und Boden durch die erstmalige Inanspruchnahme als Industriegebiet und konkret durch die Versiegelung der kleinen Erweiterungsfläche, die bisher Wald war, steht die vertraglich gesicherte Aufforstung im Rahmen der Waldumwandlung gegenüber. Insgesamt wird eine leichte Überkompensation der Eingriffe erreicht. Da derzeit keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen, kann hingegen der Verlust an unbebauter Fläche nicht ausgeglichen werden.

Nordöstlich grenzt an den Geltungsbereich der offene Verlauf der Kiekenbruchsronne an, die in etwa im Verlauf des Flurstücks 363 durch den Geltungsbereich verrohrt nach Westen bis hinter die Eisenbahnstrecke geführt wird. Sie ist ein Gewässer II. Ordnung. Östlich fließt der Teichgraben von Südosten kommend in den Geltungsbereich und über den Teich der ehemaligen Tongrube in die Kiekenbruchsronne. Er ist ein Gewässer III. Ordnung. Ein Feuer im Jahr 2018 hat die erheblichen Einflüsse der Entwässerung der Wege- und Lagerflächen (Niederschlagswasser- und ggf. Löschwasserableitung) auf den Teich und die nachfolgenden Gewässer offenbart. Ein mit den Fachbehörden abgesprochenes grundsätzliches Entwässerungskonzept zeigt auf, dass die Auswirkungen durch Rückhaltung, Zwischenspeicherung und ggf. Entsorgung begrenzt werden können und der Bebauungsplan damit vollziehbar ist.

Weitere erhebliche Betroffenheiten, insbesondere auf die Schutzgüter Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter werden nicht erwartet.

3.3.4 Quellennachweise

Bundesrecht bzw. von bundesweiter Anwendung/ Bedeutung

- BAUGB: Baugesetzbuch i.d.F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).
- BAUNVO: Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- BBODSCHG: Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- BIMSCHG: Bundes-Immissionsschutzgesetz i.d.F. vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274 & 2021 S. 123),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).
- BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- 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.
- PLANZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58,
zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- WHG: Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des G vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Landesrecht bzw. von landesweiter Anwendung/ Bedeutung

- LROP: Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) i.d.F. vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378).
- LROP (ÄNDERUNG): Änderung des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen. Aktueller Sach- und Verfahrensstand (Abfrage 06.2022): Billigung des Entwurfs nach 2. Auslegung durch Kabinett (16.05.2022); Verzicht der Stellungnahme durch Landtag (29.06.2022).
- NIBIS®: Nieders. Bodeninformationssystem (www.nibis.lbeg.de/cardomap3). Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).
- NKOMVG: Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz. Vom 17.12.2010 (GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch G vom 23.03.2022 (GVBl. S. 191).
- NWaldLG: Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung. Vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 17.05.2022 (GVBl. S. 315).
- NWG: Niedersächsisches Wassergesetz. Vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 4 des G vom 28.06.2022 (GVBl. S. 388).
- UMWELTKARTEN: Umweltkarten Niedersachsen (www.umweltkarten-niedersachsen.de). Nieders. Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.

Kommunales Recht und Planungen

- RROP 2008: Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 vom 20.12.2007, in Kraft getreten 05.05.2008.
- RROP 2008, 1. ÄND.: Regionalverband Großraum Braunschweig: 1. Änderung des RROP 2008 "Weiterentwicklung der Windenergienutzung" vom 14.03.2019, in Kraft getreten 02.05.2020.
- RROP NEUAUFSTELLUNG: Regionalverband Großraum Braunschweig: Neuaufstellung des RROP für den Großraum Braunschweig. Aktueller Sach- und Verfahrensstand (Abfrage 06.2022): Planungsbeschluss der Verbandsversammlung vom 03.05.2018, bekanntgemacht: 07.05.2018.
- LRP: Landkreis Gifhorn (Hrsg.): Büro für Landschaftsplanung Birkigt – Quentin (Verf.): Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn. Adelebsen, 1994.
- FNP: Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan, Urfassung und 10. Änderung.

Fachplanungen im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans

- CZIKO 2019: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Zuge der Errichtung eines Gefahrstofflagers am südöstlichen Rand des Betriebsgeländes der Firma H. Butting GmbH & Co. KG in Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 17.06.2019.
- BIODATA: B-Plan "Industriegebiet Süd II", Knesebeck, Lk. Gifhorn. Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Artenschutz und zur Eingriffsregelung. Biodata GbR (Hrsg.); Mathias Fischer (Verf.). Braunschweig, 15.03.2021.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

CZIKO 2021: Forstfachliches Gutachten zur Herleitung des Kompensationsbedarfs gemäß den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG durch Beanspruchung von Wald im Rahmen der Erstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Süd II", Knesebeck, für die Firma H. Butting GmbH & Co. KG Knesebeck. Arpad Cziko (Verf.). Isenbüttel, 11.05.2021.

BMH: Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II" (1. Änderung), zugleich 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 6 "Strandbad" und 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 10 "Industriegebiet Süd" der Stadt Wittingen -OT Knesebeck-. 20022_R1. Bonk - Maire - Hoppmann PartGmbH (Hrsg.); Dipl.-Ing. M. Koch-Orant, Dipl.-Geogr. S. Parlar (Verf.). Garbsen, 19.11.2021.

4.0 Flächenbilanz

Nutzungen	Fläche	Anteil [%]
Baugebiet: Eingeschränktes Industriegebiet (Gle)	16,1 ha	79,6 ↓
Private Grünfläche	1,6 ha	8,1 ↓
Fläche für Wald	0,6 ha	2,8 ↓
Wasserfläche	1,9 ha	9,5 ↓
Summen Geltungsbereich	20,2 ha	100 ↵
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	3,6 ha	17,6 –

Die Flächengröße der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern geht nicht separat in die Gesamtfläche ein, da sie durch die zusammengenommen deckungsgleichen Grundflächen der privaten Grünfläche und der Wasserfläche bereits enthalten ist.

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Archäologische Denkmale

Der **Landkreis Gifhorn** (Kreisarchäologie) teilt in seiner Stellungnahme vom 10.03.2021 mit:

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

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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).

Bauhöhe

Die **Bundeswehr (BAIUSBw)** teilt in ihren Stellungnahme vom 08.02.2021 und 24.01.2022 mit:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Zuständigkeitsbereiches für Flugplätze gem. § 14 Luftverkehrsgesetz. Die Bundeswehr hat keine Bedenken bzw. keine Einwände, solange bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/ Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

Sollte diese Höhe bei einer späteren Bebauung überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Brandschutz

Der **Landkreis Gifhorn** (Brandschutz) teilt in seiner Stellungnahme vom 24.02.2022 mit:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/ Samtgemeinde-/ Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u.ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen, die zum Anleitern bestimmt sind, mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. § 1 DVO-NBauO.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,0 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Gewässerschutz

Der **Landkreis Gifhorn** (Untere Wasserbehörde) teilt in seiner Stellungnahme vom 24.02.2022 mit:

Vorhaben, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für Abwasser, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist für die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen eine Genehmigung gemäß § 58 WHG, für Einleitungen in Gewässer eine Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich.

Der **Unterhaltungsverband Ise** teilt in seiner Stellungnahme vom 31.01.2022 mit:

Hinweisen möchte ich an der Stelle, dass unter dem Plangebiet ein verrohrtes Gewässer (Kiekenbruchsröhne) verläuft, das als Gewässer II. Ordnung eingestuft ist und in der Unterhaltungspflicht des Unterhaltungsverbandes Ise steht. Davon ausgenommen ist die verrohrte Strecke auf dem Industriegelände. Wie in der Vergangenheit ist dafür Sorge zu tragen, dass die Rohrleitung, das von oberhalb zulaufende Wasser abführen kann und in seiner Funktion erhalten und unterhalten wird, wo dies nötig ist.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung des Vorentwurfs des Bauleitplans im Rathaus der Stadt Wittingen vom 08.02.2021 bis zum 12.03.2021 stattgefunden. Es bestand Gelegenheit zur Erörterung der Planungsabsichten. Anregungen zur Planung wurden nicht vorgebracht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.02.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.03.2021 aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zur Überarbeitung der Festsetzungen, der Begründung und zu ergänzenden Hinweisen geführt haben.

Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung im Rathaus der Stadt Wittingen vom 24.01.2022 bis zum 25.02.2022 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gem. § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom 21.01.2022 angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert. Es sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Ergänzungen in der Begründung führten. Die Plandarstellungen wurden beibehalten.

7.0 Zusammenfassende Erklärung

7.1 Planungsziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Industriegebiet Süd II" ist notwendig, um die bestehenden industriellen Nutzungen der Firma H. Butting GmbH & Co. KG im Geltungsbereich planungsrechtlich zu sichern, da die Fläche bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurde. Dazu werden im Geltungsbereich von insgesamt rd. 20,2 ha eingeschränkte Industriegebiete (rd. 16,1 ha) als bebaubarer Anteil sowie als nicht bebaubarer Anteil private Grünfläche (rd. 1,6 ha; mit Erhaltungsbindung), Fläche für Wald (rd. 0,6 ha) und Wasserfläche (rd. 1,9 ha; mit Erhaltungsbindung) festgesetzt. In der Industriegebietsfläche ist eine bisher baulich nicht genutzte kleine Fläche von rd. 0,8 ha zur Erweiterung des Betriebsstandorts eingeschlossen, die bisher als Wald genutzt wurde. Da der Geltungsbereich abgesehen von der kleinen Erweiterungsfläche bereits entsprechend den Festsetzungen genutzt wird, ist die Erschließung des Geländes grundsätzlich schon vorhanden.

7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung auf die Umwelt wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse ausführlich im Umweltbericht wiedergegeben werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe der geplanten Industriegebiete des vorliegenden Bebauungsplans zum Wohnen im Ort Knesebeck und an der Straße Schultenbergscher Damm wurde ein Schallgutachten eingeholt. Dabei wurde der gesamte, aktuell durch die Firma Butting genutzte sowie der südlich daran anschließende, bereits als Industriegebiete in Bebauungsplänen überplante Bereich in die Beurteilung einbezogen. Das Schallgutachten zeigt auf, unter welchen Bedingungen der Begrenzung der Schallemissionen der Industriegebiete eine mit dem Wohnen verträgliche industrielle Nutzung mit den allgemeinen Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist. Daher wurden entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen in der vorliegenden Planung Emissionskontingente und richtungsabhängige Zusatzkontingente festgesetzt. Des Weiteren wurde die Schallbelastung innerhalb des Geltungsbereichs infolge des Verkehrslärms der L 286 und der Eisenbahnstrecke untersucht. Im Ergebnis wurde ein Lärmpegelbereich zur Beachtung bei baulichen Anlagen für schutzwürdige Nutzungen

im Geltungsbereich festgesetzt. Durch die Regelungen zum Schallschutz wird das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung nur gering-erheblich betroffen.

Die erstmalige bauleitplanerische Inanspruchnahme einer zuvor als Wald genutzten Fläche hat das Verfahren einer Waldumwandlung erforderlich gemacht. Nach dem Ergebnis der fachplanerischen Begleitung ist eine Ersatzaufforstung notwendig, die eine Fläche von rd. 1,3 ha umfasst. Sie wird vertraglich gesichert außerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen. Der planungsbedingte Eingriff in den Naturhaushalt durch Versiegelung kann im Geltungsbereich nicht ausgeglichen werden. Die Aufforstungsfläche ist etwas größer als der Ausgleichsbedarf der Waldumwandlung. Damit konnte in der Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen werden, dass die Eingriffe leicht überkompensiert werden.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist grundsätzlich vorhanden. Ein Großfeuer auf dem Betriebsgelände im August 2018 hat zutage treten lassen, dass die Oberflächenentwässerung der Wege- und Lagerflächen überarbeitet werden muss. Die Neukonzeption der Oberflächenentwässerung wurde durch einen Fachplaner ausgearbeitet. Sie ist mit der unteren Wasser- und der unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn abgestimmt. Sie zeigt auf, dass eine weitgehende Begrenzung der Umweltauswirkungen der Niederschlagswasserableitung auch aus dem Bestandsbereich möglich und der Bebauungsplan damit vollziehbar ist. Die Ausbauplanung wird derzeit vorgenommen.

Weitere erhebliche Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter sind nicht zu erwarten, da lediglich auf 0,8 ha eine erstmalige Inanspruchnahme als Industriegebietsnutzung erfolgt, angrenzend zu den übrigen rd. 15,3 ha bereits vorhandene Industriegebietsnutzung. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitat- bzw. EU-Vogelschutzgebieten sind ausreichend groß (FFH-292 "Ise mit Nebenbächen" ca. 2,5 km; V-45 "Großes Moor bei Gifhorn" ca. 4,3 km), sodass deren Schutzziele nicht beeinträchtigt werden.

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

Die untere Bauaufsichtsbehörde kritisiert die Regelung einer textlichen Festsetzung, dass die unzulässigen "Abgrabungen größeren Umfangs" zu unpräzise und damit nicht anwendbar sei. Die Formulierung der textliche Festsetzung Ziffer 6 dient dazu die entsprechenden Regelungen des § 24 niedersächsischen Straßengesetzes zu baulichen Anlagen an Straßen, hier L 286, in den Bebauungsplan zu übertragen. Die kritisierte Formulierung "*größeren Umfangs*" wird dort verwendet. Die Stadt will an dieser Stelle keine eigenen Festsetzungsinhalte erfinden, sondern lediglich auf Anforderung der Straßenbauverwaltung (NLStBV) die Regelungen des NStrG, die ansonsten durch die Aufstellung eines Bebauungsplans verloren gingen, in ihre Satzung übertragen. Die Bauordnung wird sich dadurch auf beiden Seiten entlang der freien Strecke der Gifhorer Straße (L 286) mit diesbezüglich gleichen Rechtsinhalten auseinandersetzen müssen, unabhängig davon ob die östliche Seite im Plangeltungsbereich oder die westliche Seite der Straße betrachtet wird.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn hat in Ihrer Stellungnahme kritisiert, dass die Konzeption der Oberflächenwasserableitung noch nicht ausreichend durchgeplant ist, um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können. Für die Oberflächenentwässerung wurde 2020 ein Grobkonzept durch einen Fachplaner erarbeitet. Hierin sind auch die Aspekte der Löschwasserrückhaltung sowie die Lage im Wasserschutzgebiet berücksichtigt. In einem Abstimmungsgespräch am 26.08.2020 wurde dieses den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises vorgestellt. Es

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

bestand Einvernehmen über das Grobkonzept zwischen den Planungsbeteiligten, den unteren Naturschutz- und Wasserbehörden des Landkreises sowie dem Vorhabens-träger und dem Fachplanungsbüro. Im Folgenden wurden weitere Grundlagen erhoben und die Planung auf Basis des Grobkonzeptes vorangebracht. Eine Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen wird bis Ende 2024 angestrebt. Es ist ersichtlich, dass der Vollzug des Bebauungsplans möglich ist und er umgesetzt werden kann. Der Satzungs-beschluss ist daher zulässig.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStBV) kritisiert, dass in der textlichen Festsetzung zu der von Bebauung freizuhaltenden Fläche nach der Definition der unzulässigen baulichen Vorhaben abschließen folgender Satz enthalten ist: *"Hiervon abweichend kann eine nach den beiden vorstehenden Sätzen unzulässige Nutzung zugelassen werden, soweit dazu eine Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers vorliegt."* Der kritisierte Satz ermöglicht es der Baugenehmigungsbe-hörde, Vorhaben in der Bauverbotszone zuzulassen, soweit zu ihnen eine Zustimmung des Straßenbaulastträgers vorliegt. Dieser Zustimmungsvorbehalt des Straßenbaulast-trägers wahrt einerseits dessen Schutzansprüche. Andererseits ermöglicht er ggf. die einvernehmliche bauliche Nutzung der Bauverbotszone. In diesem Bereich sind bereits in genehmigter Nutzung das Gleis des Eisenbahnanschlusses sowie versiegelte Flächen für Lagerung und Kfz-Verkehr vorhanden. Es besteht von Seiten der Stadt Wittingen kein eigenes städtebauliches Interesse an der Bauverbotszone. Vielmehr sieht sie von ihrer Seite aus Vorteile darin, dass die in der Bauverbotszone vorhandenen Nutzungen auch im Falle von Anpassungsbedarf zulässig sein können, im Sinne einer nachhaltigen Weiternutzung eines vorhandenen Industriestandorts.

Weitere abzuwägende Inhalte von Stellungnahmen wurden nicht abgegeben.

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

Bodenordnende oder sonstige öffentliche Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden durch die vorliegende Planung nicht notwendig. Öffentliche Flächen werden nicht festgesetzt.

9.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung mit Umweltbericht hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.01.2022 bis zum im Rathaus der Stadt Wittingen öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am 30.06.2022 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren und deren Behandlung gebilligt.

Wittingen, den 14.07.2023

gez. Ritter
(Bürgermeister)

Siegel

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

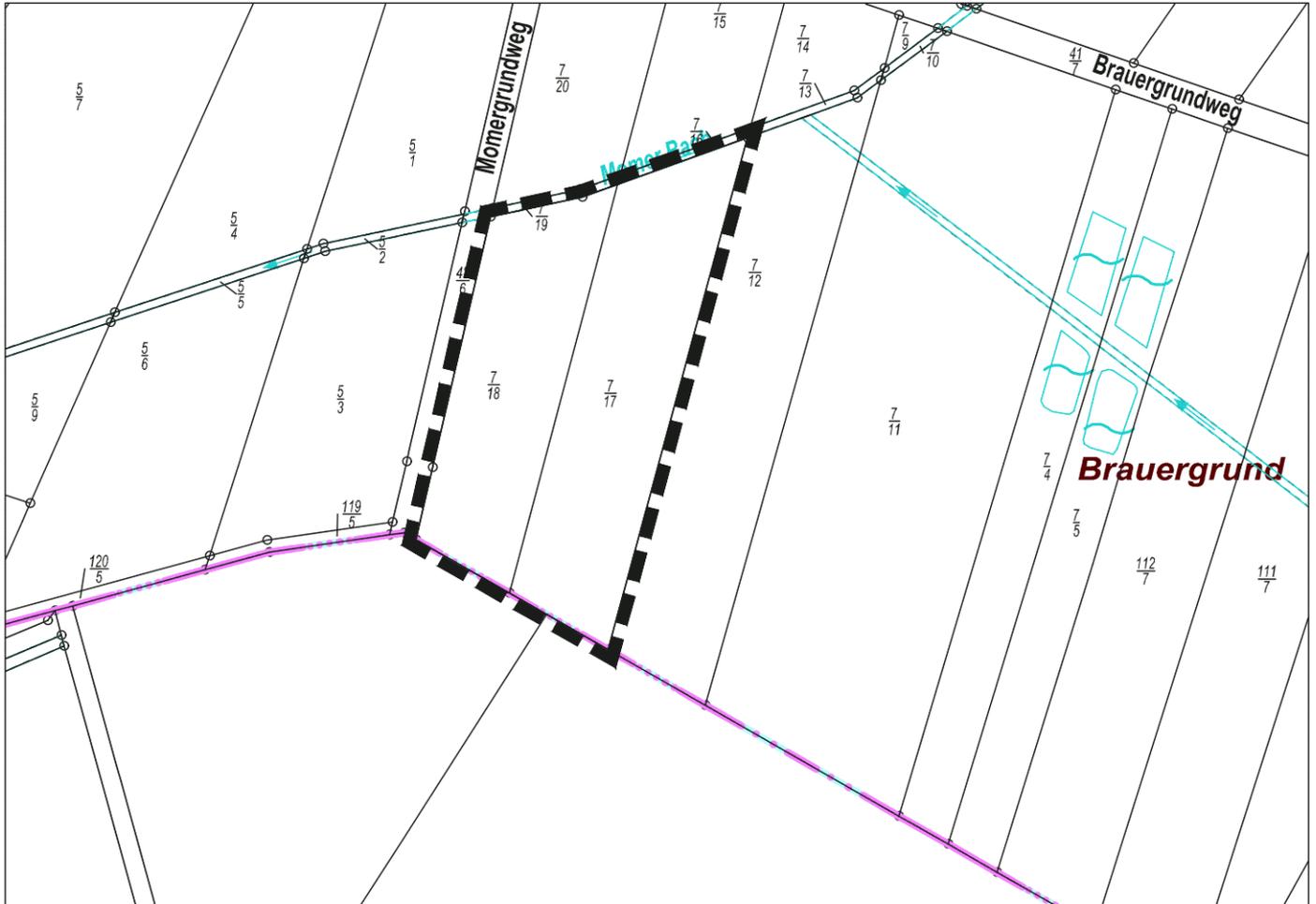
Anhang

Anhang 1: Gebietsabgrenzung Waldausgleichsfläche



Bebauungsplan
Industriegebiet Süd II

Gebietsabgrenzung Waldumwandlung



Die Ausgleichsfläche liegt im Süden der bebauten Ortslage Knesebeck, in der Flur 12 der Gemarkung Knesebeck, wie dargestellt.