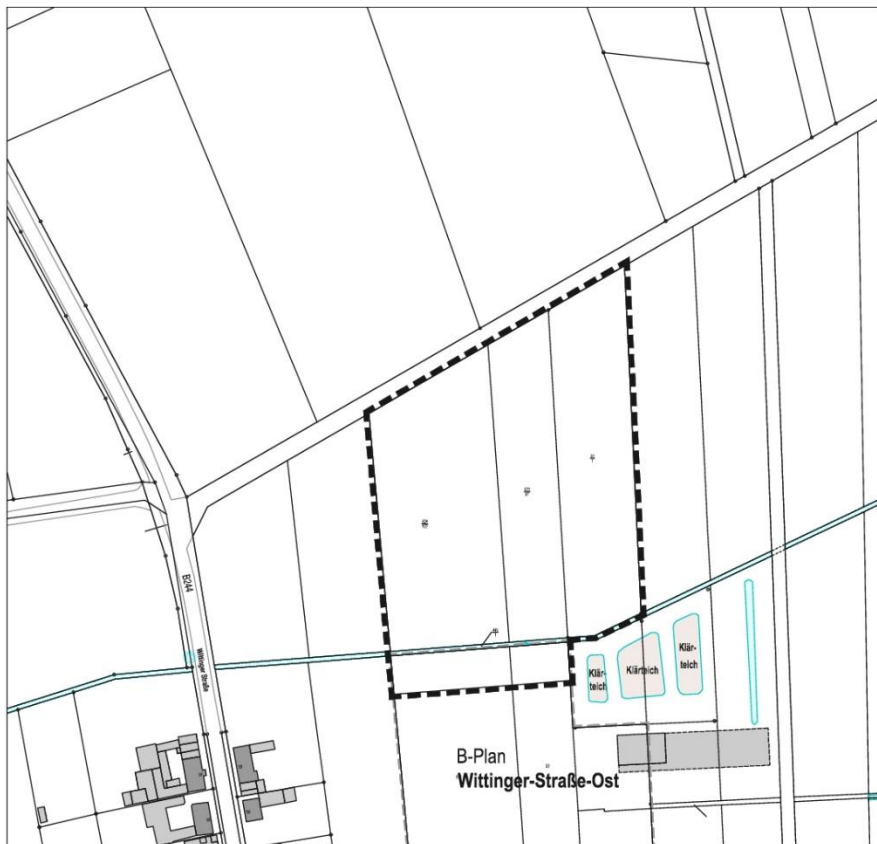


# Begründung zum Bebauungsplan "Industriegebiet Große Horst Weg I"

zugl. "Wittinger-Straße-Ost", 2. Änderung



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem 1: 25.000 (ALKIS®)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung, © 2019



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, A. Körtge, K. Müller

---

 Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

| <b>Inhaltsverzeichnis:</b>   | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| <b>1.0 Vorbemerkung</b>  | <b>3</b>     |
| 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung  | 3            |
| 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage  | 5            |
| 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans                                   | 5            |
| 1.4 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung   | 7            |
| <b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>  | <b>8</b>     |
| 2.1 Baugebiete   | 8            |
| 2.1.1 Art der baulichen Nutzung  | 9            |
| 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung  | 9            |
| 2.1.3 Bauweise, Baugrenzen   | 10           |
| 2.2 Verkehrsflächen /Erschließung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht   | 10           |
| 2.3 Grünordnung  | 11           |
| 2.4 Ver- und Entsorgung  | 11           |
| 2.5 Brandschutz  | 11           |
| 2.6 Bodenschutz  | 11           |
| 2.7 Immissionsschutz   | 12           |
| 2.8 Landwirtschaft   | 15           |
| 2.9 Kampfmittel  | 15           |
| 2.10 Denkmalschutz   | 15           |
| <b>3.0 Umweltbericht</b>   | <b>16</b>    |
| 3.1 Einleitung   | 16           |
| 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans  | 16           |
| 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes   | 16           |
| 3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen                               | 18           |
| 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung   | 18           |
| 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung  | 18           |
| 3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen | 25           |
| 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten   | 26           |
| 3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG   | 26           |
| 3.3 Zusatzangaben  | 27           |
| 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten   | 27           |
| 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)  | 27           |
| 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung  | 27           |
| 3.4 Quellenangaben   | 28           |
| <b>4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung</b>   | <b>29</b>    |
| <b>5.0 Flächenbilanz</b>   | <b>32</b>    |
| <b>6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>  | <b>33</b>    |
| <b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>  | <b>37</b>    |
| 7.1 Planungsziel   | 37           |
| 7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung   | 38           |
| <b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>   | <b>40</b>    |
| <b>9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>                           | <b>41</b>    |
| <b>10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>  | <b>41</b>    |
| <b>11.0 Verfahrensvermerk</b>  | <b>41</b>    |

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

## **1.0 Vorbemerkung**

---

### **1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung**

---

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.700 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide Landschaft <sup>1)</sup> zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) – darunter auch die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Zusätzlich werden für die Gebietseinheit Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) und Gebiete für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) u. a. auch in der bebauten Ortslage der Ortschaft Wittingen dargestellt. Der westlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Elbe-Seitenkanal sind die regional und überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Mittellandkanal, Elbe) zu erreichen.

Die Stadt Wittingen ist Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig. Für die Stadt gilt das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Der rd. 560 Einwohner zählende Ortsteil Radenbeck liegt ca. 11 km südöstlich der Stadt Wittingen. In dem RROP für den Großraum Braunschweig (2008) ist dieser Ortschaft keine besondere Entwicklungsaufgabe zugewiesen.

---

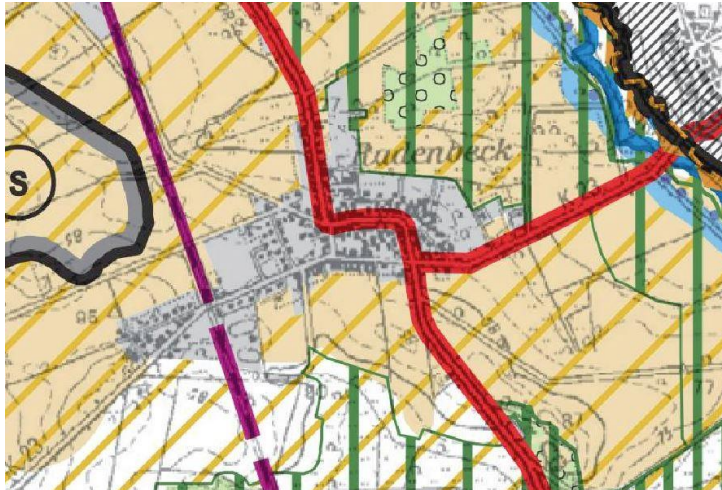
<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Die Fläche liegt eingebettet in Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft - aufgrund seiner besonderen Funktion (III 2.1 (7)) und aufgrund seines Standortpotentials (III 2.1 (6)). Zusätzlich sind die Flächen als Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (III 1.4 (9)) festgelegt. Östlich in einem Abstand von rd. 160 m grenzen Waldflächen an, welche der Entwicklung von Wald dienen. Westlich verlaufen die Trassen der stillgelegten aber immer noch gewidmeten Bahnstrecke Wittingen-Rühen der OHE sowie der Bundesstraße B 244.



Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig

Radenbeck liegt in unmittelbarer Nähe zu der Landesgrenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Das Vorhabengebiet selbst liegt rd. 1.200 m von der Landesgrenze entfernt.

Für den angrenzenden Bereich Sachsen-Anhalts gilt das Regionale Entwicklungsprogramm Altmark (REP Altmark). Östlich der Ohre verläuft ein Vorranggebiet Natur- und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Hierbei handelt es sich um das "Grüne Band" im Verlauf der ehem. innerdeutschen Grenze. Zusätzlich ist die Kreisstraße K 1119 in ihrer Vernetzungsfunktion dargestellt.



Ausschnitt aus dem REP Altmark

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Entlang des Flussverlaufes der Ohre liegt das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet "Ohreaue" mit der EU- Kennzahl 3230-331, beidseitig der Landesgrenzen. Zugleich besteht auf niedersächsischer Seite das Naturschutzgebiet BR 11134 "Mittlere Ohreaue".

Die Fläche wurde im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen bereits mit gewerblicher Baufläche überplant.

Die nächstgelegene Haltestelle des ÖPNV befindet sich unmittelbar südlich des bestehenden Betriebsgeländes im Bereich der Ortsmitte, welche von den Linien 163 "Wittingen-Brome" und 165 "Wittingen-Brome" der VB Bachstein angefahren wird. Zusätzlich bestehen Verbindungen für den Schul- und Werksverkehr über die Linien 125 "Lesien-Wittingen" und 151 "Wittingen-VW Werk".

## **1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage**

---

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Plangeltungsbereich seit seiner 18. Änderung gewerbliche Baufläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 28.09.2007 im Amtsblatt des Landkreises Gifhorn bekannt gemacht. Für einen östlichen Streifen kann aufgrund der Maßstäblichkeit des Flächennutzungsplanes die Entwicklung gesehen werden. Insofern wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Nr. 2 BauGB<sup>4)</sup> entwickelt.

Das Planungsziel ist die Absicherung des bestehenden Betriebes durch die Schaffung der rechtlichen Grundlage für die gewerbliche Betriebserweiterung zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 9 BauNVO eine Fläche im Norden der Gemarkung Radenbeck als Industriegebiet fest. Um die geplante Errichtung der Betonmischanlage innerhalb des Geltungsbereiches umsetzen zu können, wurde der Geltungsbereich nach den frühzeitigen Beteiligungen in Richtung Osten erweitert.

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

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

---

Das ortsansässige Bauunternehmen und Betonwerk plant, die Erweiterung seines Standortes in der Ortschaft Radenbeck in nördliche Richtung um rd. 4,6 ha. Das vorhandene Gelände ist weitgehend ausgenutzt, und lässt keine wesentlichen baulichen Erweiterungen zu. Neben der Erweiterung der Flächen für Hallengebäude und Lagerplätze soll ebenfalls der bestehende Beton-Mischturm auf den neuen Flächen erneuert werden. Zusätzlich soll eine neue Anbindung nördlich der Ortslage an die B 244 im Bereich des "Große Horst Weges" errichtet werden, welche zukünftig der Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen sowie der nördlichen Bestandsflächen dienen soll. In diesem Zusammenhang wird auch der "Große Horst Weg" auf einem Teilbereich ausgebaut werden müssen. Zugleich sollen die Flächen für den ruhenden Verkehr, hier im Speziellen für den LKW-Verkehr, im Rahmen der geplanten Anbindung neu geordnet werden.

---

<sup>4)</sup> Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits die beiden nördlich gelegenen Flurstücke 824/102 und 870/97 der Flur 1, Gemarkung Radenbeck mit gewerblicher Baufläche überplant, so dass für diesen Bereich keine Änderung mehr erforderlich wird. Auf den bereits über den Flächennutzungsplan gesicherten Flächen ist die Neuerrichtung des Mischturms geplant, weshalb der Firma an einer kurzfristigen Umsetzung des erforderlichen Bebauungsplanes gelegen ist. Für diese Fläche wird der Bebauungsplan "Industriegebiet Große Horst Weg I" zugl. "Wittinger-Straße-Ost", 2. Änderung (rd. 2,3 ha) aufgestellt. Die Überplanung des nördlichen Teilbereiches des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" wird erforderlich, um die Durchgängigkeit zwischen den Bebauungsplänen zu gewährleisten sowie die Baugrenzen und Lärmschutzeinrichtungen neu zu regeln.

Für die verbleibenden Flächen wird die Änderung des Flächennutzungsplanes mit seiner 43. Änderung erforderlich sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg II" (rd. 2,9 ha). In diesem Bebauungsplan wird auch die neue Erschließung an die Bundesstraße geregelt, welches i. d. R. einen größeren Zeitraum benötigt, da der Bebauungsplan für die neue Anbindung zugleich die erforderliche Planfeststellung ersetzen soll. Aufgrund der geplanten Nutzungen wird im Flächennutzungsplan die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und in den Bebauungsplänen die Festsetzung von Industriegebiet erforderlich.



"Industriegebiet Große Horst Weg I"

"Industriegebiet Große Horst Weg II"

Grundvoraussetzung für die Standortsuche war hierbei die räumliche und funktionale Nähe zu den Bestandsflächen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die durch ein Fachgutachten erfasst wurden und entsprechend zu kompensieren sind (siehe Umweltbericht).

Durch den Betrieb und durch die entstehenden Verkehre (LKW, PKW) werden Schallemissionen erzeugt, die in einem schalltechnischen Gutachten beurteilt wurden. Als erforderliche Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Weitere Maßnahmen zur Einhaltung zulässiger Immissionswerte an schutzwürdigen Nutzungen sind ggf. im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.



#### 1.4 Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Eine Planungspflicht besteht auch, z. B. bei vorhandener und zu erwartender Konfliktsituation (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung). Dabei ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung und ein verträgliches Nebeneinander der beabsichtigten und der vorhandenen Nutzung zu gewährleisten. Dieses kann über eine abgeschichtete Festsetzung der Art der Nutzung (WR – WA – MI/ MD – GE – GI), Gliederung der Nutzung unter Wahrung des Gebietscharakters, über Emissionskontingente, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen etc. erfolgen.

Die Konfliktbewältigung hat grundsätzlich nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu erfolgen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist dieser in dem Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB manifestiert, nach dem die betroffenen privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dabei sind auch angrenzende Gebiete in die Abwägung und damit Konfliktbewältigung einzubeziehen. Allerdings können nicht immer sämtliche Konflikte im Rahmen der städtebaulichen Planung abschließend einer Lösung zugeführt werden. Eine Verlagerung auf die nachfolgende Genehmigungsebene ist möglich. Voraussetzung für eine Verlagerung ist jedoch, dass zum einen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu einer Verschärfung oder Verfestigung von Konflikten (z. B. bei Gemengelagen) führen, zum anderen eine Konfliktbewältigung auf der nachgelagerten Ebene überhaupt möglich ist. Letzteres ist regelmäßig der Fall, wenn bei der Plandurchführung der Konflikt durch Verwaltungshandeln in Übereinstimmung mit der planerischen Konzeption bewältigt werden kann<sup>5)</sup>. Dabei reicht es im Regelfall aus, wenn die Gemeinde eine prognostische Beurteilung vornimmt.

Grundsätzliche Problematik besteht in dem Verhältnis zwischen der Konfliktlösung einerseits und der planerisch gebotenen Zurückhaltung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes andererseits. Eine abschließende Lösung sämtlicher Konflikte muss und kann i. d. R. nicht auf Ebene des Bebauungsplanes getroffen werden. Hierbei gilt der Grundsatz, dass eine Auseinandersetzung mit den entstehenden Konflikten stattgefunden hat und eine Verlagerung auf nachgelagerte Genehmigungen im Sinne eines Konflikttransfers grundsätzlich möglich ist sowie die Grundzüge der Planung nicht betroffen werden.

Solange ein Bebauungsplan für ein konkretes Vorhaben aufgestellt wird, kann ein direkter Bezug zu den von ihm ausgehenden Emissionen und die vorhandene Umgebungsbebauung hergestellt werden und konkrete Aussagen zu Schutzabständen etc. getroffen werden.

Aufwändiger stellt sich die Konfliktbewältigung im Zuge von Angebotsplanungen dar. Hier liegt i. d. R. kein konkretes Bauvorhaben zugrunde. Anhand der getroffenen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung gem. § 9 BauNVO (Industriegebiet) sind sämtliche in dieses Spektrum zulässigen resp. zugelassenen industriellen Nutzungen möglich. Inwiefern der Nutzungskatalog bei der Umsetzung in vollem Umfang in Anspruch genommen wird, kann in der Planungsphase nicht abschließend festgelegt werden. In den Planüberlegungen hat die Gemeinde diejenigen Nutzungen zugrunde gelegt, die bei einer vollständigen Ausnutzung der Festsetzungen – im Sinne einer "worst case" Betrachtung – das gesamte mögliche Konfliktpotential widerspiegelt. Erst nach Ermittlung dieses Umfangs erfolgt entweder durch Festsetzungen eine Konflikt-

---

<sup>5)</sup> BVerwG, Beschluss vom 30.08.1994 – 4B 105.94

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

lösung im Rahmen des Bebauungsplanes (z. B. Festsetzung von Emissionskontingenten, Ausschluss von Störfallbetrieben) oder durch Abwägung im Rahmen der Begründung und damit Aufzeigen von möglichen Lösungen für eine Konfliktlösung auf der nachgelagerten Genehmigungsebene. Dabei ist nicht ausschließlich auf notwendige Schutzabstände abzustellen; in die Planüberlegungen können auch technische Maßnahmen wie z. B. bauliche Vorkehrungen einbezogen werden. Letztendlich kann auch eine Ablehnung eines immissionsschutztechnischen Genehmigungsantrages der Konfliktlösung beitragen, unter der Voraussetzung, dass das jeweilige Fachrecht diese Möglichkeit eröffnet.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass ein Bebauungsplan nicht immer sämtliche Konflikte abschließend regeln kann oder muss. Es ist grundsätzlich eine Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzuges möglich. Der Umfang der Verlagerung sowie der von der Gemeinde zu treffenden Planüberlegungen ist abhängig von dem Planverfahren. Hierbei ist jeweils im Einzelfall zu entscheiden.

Im vorliegenden Fall schließt die Stadt Störfallbetriebe aufgrund der Nähe zu Arbeitsstätten sowie der B 244 aus. Gleichfalls wird mittels Emissionskontingenten eine schalltechnische Regulierung der Fläche vorgenommen. Insofern werden nicht sämtliche in einem Industriegebiet möglichen Nutzungen umsetzbar sein. Die Überprüfung der Zulässigkeit weiterer Nutzungen hat im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens zu erfolgen.

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

Die Planung erfolgt, um nördlich der Ortslage Radenbeck ein Industriegebiet zu erstellen. Um den Anschluss an den südlich angrenzenden Bestand herstellen zu können, wird ein rd. 20 m breiter Streifen des bestehenden Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" in den Plangeltungsbereich einbezogen. Für diesen werden im Sinne der Durchlässigkeit beider Gebiete Änderungen im Bereich der Anpflanzfestsetzungen sowie des Baufensters vorgenommen. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" werden für diesen Teilbereich beibehalten. Insofern setzt sich die Begründung im Folgenden vordringlich mit dem neu geplanten Industriegebiet auseinander; bei Betreff des bestehenden Gewerbegebietes wird dieses gesondert erwähnt.

## **2.1 Baugebiete**

---

### **Industriegebiet (GI)**

Der Plan ist, obwohl für einen konkreten Betrieb vorgesehen, ein sog. Angebotsplan. Da hier ohne die Festsetzung von Nutzungsausschlüssen alle Arten der Nutzungen gem. § 9 BauNVO zugelassen wären, werden über eine textliche Festsetzung bestimmte Arten baulicher Nutzung ausgeschlossen (s. 2.1.1). Zusätzlich wird das Industriegebiet schalltechnisch reguliert, so dass es sich um ein eingeschränktes Industriegebiet (Gle) handelt. Aufgrund des geplanten Nutzungsspektrums erfolgt für die Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Industriegebietes.

In der Stadt Wittingen existieren weitere uneingeschränkte Industriegebiete z. B. im Bereich des Hafens Wittingen – Bebauungsplan "Hafen- und Industriegelände Wittingen" –, welche eine uneingeschränkte Nutzung zulassen. Insofern macht die Stadt von



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

einer baugebietsübergreifenden Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und deren Eigenschaften im Verhältnis zueinander gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gebrauch.

### **Gewerbegebiet (GE)**

Im Süden des Planbereiches wird das eingeschränkte Gewerbegebiet G<sub>Ee</sub> 1 des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" in den Geltungsbereich einbezogen, um den baulichen Übergang zu dem neu geplanten Industriegebiet herstellen zu können. Hierzu wird die Baugrenze geöffnet sowie der Wall mit Anpflanzfestsetzung im Norden entfernt. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" werden beibehalten.

#### **2.1.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Nach § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Gle** bestimmte Arten von Nutzungen nicht zulässig sind. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, die als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig wären, sowie Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG. Der Ausschluss erfolgt zum einen, um die südlich angrenzende industrielle Nutzung und die verbundenen Arbeitsplätze, zum anderen die Verkehre auf der B 244 zu schützenden. Zugleich dient die Einschränkung des Nutzungskataloges der Reduktion von Emissionen. Der Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe erfolgt aus städtebaulichen Gründen, hier auch aufgrund der raumordnerischen Funktionszuweisung der Ortschaft Radenbeck. Im Sinne der raumordnerischen Hierarchie sind Einzelhandelsbetriebe vordringlich an Mittel- resp. Oberzentren anzusiedeln. Dieses berücksichtigt die Stadt bei ihrer Planung.

#### **2.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

---

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl, der Bauweise und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund des Nutzungsbedarfs mit 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt über die maximale Gesamtgebäudehöhe. Bezugsebene ist die Höhenlage über Normalnull (ü. NN).

Die Bestandshöhen des Geländes fallen von rd. 78,5 m ü. NN im Nordwesten auf rd. 76,5 m ü. NN im Südosten.

Um auf dem Areal Hallen und Gebäude mit einer Gesamthöhe von rd. 20 m auf einer höhengleichen Bodenplatte errichten zu können, wird für die Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen von einer Bezugshöhe von 79,39 m ü. NN ausgegangen. Die Höhe bildet bereits bei dem Bebauungsplan "Wittinger-Straße-Ost" den Bezugspunkt für die Höhenentwicklung und wird insofern für das geplante Industriegebiet einheitlich gewählt. Die absolute Höhe ergibt sich somit zu 99,39 m ü. NN, wobei eine textliche Festsetzung die ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit dieser Höhe durch technische Anlagen und Bauteile regelt. Für die geplante Beton- Mischanlage wird partiell eine größere Höhe von bis zu 30 m benötigt. Dieses lässt der Bebauungsplan mittels textlicher Festsetzung auf eine Fläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> zu.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Der Bebauungsplan ermöglicht die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes, welches fast vollständig verdichtet ist. Um sicherzustellen, dass eine durchgängige Bebaubarkeit zwischen den bereits bestehenden Flächen des Gewerbegebietes und des Industriegebietes gewährleistet werden kann, wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

### **2.1.3 Bauweise, Baugrenzen**

---

Da bei der Festsetzung eines Industriegebietes üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, wird abweichend von der offenen Bauweise eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze im Süden an den angrenzenden Bebauungsplan angepasst und Norden mit einem Abstand von 3,0 m zu der Grundstücksgrenze gewählt. Entlang der Grabenparzelle wird der Abstand mit 6 m dem Bereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg II" angepasst.

Zusätzlich wird die Überschreitung der Baugrenze durch Treppen, Vordächer etc. um bis zu 1,0 m zugelassen. Im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zur Grabenunterhaltung ist die Überschreitung nur dann zulässig, wenn die Unterhaltung nicht behindert wird. Bei Inanspruchnahme bedarf es hierzu des gesonderten Nachweises.

## **2.2 Verkehrsflächen /Erschließung/ Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

---

Der Erschließung der geplanten Baufläche kommt eine vordringliche Bedeutung zu.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die bestehenden südlichen Flächen erfolgen. Hierzu wird eine Querung des Grabens erforderlich, welche in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu regeln ist. Zusätzlich besteht ggf. das Erfordernis weitere Teile des Grabens mit baulichen Anlagen zu überbauen. Inwiefern und in welchem Umfang die Möglichkeit einer Grabenverrohrung besteht, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. In der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn wird zwar die Genehmigungsfähigkeit einer Verrohrung für eine Überfahrt über den Pionkengraben als möglich angesehen, weitere Verrohrungen werden aber eher kritisch gesehen aufgrund der Anforderungen gem. WHG. Der Bebauungsplan sichert insofern zeichnerisch den Graben sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und lässt als bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB eine bauliche Inanspruchnahme sowie Überbauung des Grabens nur in Bereichen zu, in denen eine rechtliche Regelung im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt ist. Insofern wird der Umfang der Nutzung der Grabenparzelle resp. der Inanspruchnahme des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zur Grabenunterhaltung auf die Genehmigungsebene verlagert (s. auch Kap. 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanung).

Für die Unterhaltung des Pionkengrabens ist der Unterhaltungsverband Ohre im Bereich des Grabens II. Ordnung zuständig; im Bereich des Grabens III. Ordnung übernimmt er die Unterhaltung für die Stadt Wittingen. Aus Sicht des Verbandes ist ein einseitiger Räumstreifen ausreichend. Sollte ein Wechsel der Grabenseite erforderlich werden, sind ausreichend breite Überfahrten vorzusehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Große Horst Weg II" wird die Erschließung neu geregelt. Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt dann über eine neu anzulegende Zufahrt von der B 244.

---

## 2.3 Grünordnung

---

Weitreichende Festsetzungen zur Grünordnung werden nutzungsbedingt und im Sinne einer besseren Ausnutzbarkeit der Flächen nicht getroffen. Im Südwesten wird der im Gewerbegebiet vorhandene Wall aufgenommen. Weiterhin sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen. Hierbei handelt es sich um Leuchten mit 3.000 k oder weniger (warm-weiß). Die Leuchten sollten mindestens die Schutzart IP 54 aufweisen.

---

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Planung werden die im Bereich des Gewerbegebietes "Wittinger-Straße-Ost" vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze in den Änderungsbereich hinein zu erweitern sein. Für Trink- und Schmutzwasser geht der Wasserverband Gifhorn davon aus, dass eine Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungsnetzes des Wasserverbandes nicht erforderlich wird, sondern die vorhandenen privaten Leitungssysteme ergänzt und erweitert werden.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal des Wasserverbandes ist nicht möglich. Eine großflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes ist, auch im Hinblick auf mögliche Belastungen voraussichtlich nicht möglich. Insofern wird, wie für das bestehende Gewerbegebiet schon vorhanden, eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen, aus der entsprechend dem bisherigen Abfluss aus dem Plangebiet eine gedrosselte Ableitung in den nächsten Vorfluter (Pionkengraben) erfolgen kann. Die erforderlichen hydraulischen Berechnungen sind derzeit in Bearbeitung/Abstimmung. Hierbei ist vorgesehen, nördlich der bestehenden Klär- und Regenrückhaltebecken, nördlich des Pionkengrabens, die erforderliche Regenwasserrückhaltung zu errichten.

---

## 2.5 Brandschutz

---

Grundsätzlich gilt, dass die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sicherzustellen sind. Für Gewerbe- und Industriegebiete sind gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW mindestens 96 m<sup>3</sup>/Std. für einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Darüber hinaus sind die Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Nds.) i. V. m. DIN 14090 zu beachten.

Ein Brandschutzkonzept wird parallel zu den jeweiligen Bauvorhaben erarbeitet. Es ist vorgesehen die Löschwasserversorgung über Brunnen oder/und Zisternen sicherzustellen. Für zukünftige Ergänzungsbauten ist rechtzeitig die Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Gifhorn und den Feuerwehren vor Ort vorzunehmen.

---

## 2.6 Bodenschutz

---

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

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

## 2.7 Immissionsschutz

---

Mit Blick auf die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets und für bestehende Nutzungen im Umfeld, wurde das Vorhaben einer schalltechnischen Untersuchung<sup>6)</sup> unterzogen. In Anbetracht der Aufstellung von zwei Bebauungsplänen, "Industriegebiet Große Horst Weg I" und "Industriegebiet Große Horst Weg II" wurden die Auswirkungen aus beiden Planungen berücksichtigt; gleichfalls die neue Straßenanbindung an die B 244, welche rechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg II" gesichert wird. Der Vollständigkeit halber, werden die Ergebnisse des Verkehrslärms auch an dieser Stelle aufgeführt. Das schalltechnische Gutachten betrachtet dabei insbesondere die auf die vorhandenen Nutzungen einwirkenden Verkehrslärmimmissionen von der B 244, die aus dem Ausbau des Knotenpunktes auf der B 244 resultierenden sowie die vom Betrieb des Industriegebietes ausgehenden Lärmemissionen auf umgebende Nutzungen.

Der Gutachter berücksichtigt für die Ermittlung des Straßenverkehrslärms die Ergebnisse vorliegender Verkehrsdaten der Verkehrsmengenkarte Niedersachsen 2015 der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr. Für den Abschnitt der Wittinger Straße (B 244) gibt die Verkehrsmengenkarte Verkehrsmengen DTV 2015 von 2.000 Kfz/24h mit einem LKW-Anteil von 20 % an. Dabei setzt das Schallgutachten innerhalb der geschlossenen Ortslage eine Geschwindigkeit von 50 km/h und Außerorts von 100 km/h an.

Die Beurteilung der Verkehrslärmsituation der B 244 erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005<sup>7)</sup> unter Beachtung der Regelungen der DIN 4109<sup>8)</sup>. Für den Planbereich besteht eine Vorbelastung aus Verkehrslärm.

Im Falle eines Neubaus oder einer wesentlichen Änderung (erheblicher baulicher Eingriff durch den der Beurteilungspegel des von dem zu ändernden Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms um mindestens 3 Dezibel (A) oder auf mindestens 70 Dezibel (A) am Tage oder auf mindestens 60 Dezibel (A) in der Nacht erhöht wird) eines öffentlichen Verkehrsweges ist für den Baulastträger die Regelung gem.

---

<sup>6)</sup> Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen "Industriegebiet Große Horst I" bzw. "Industriegebiet Große Horst II" der Stadt Wittingen, Garbsen, den 10.07.2019

<sup>7)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

<sup>8)</sup> DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", November 1998, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

16. BImSchV<sup>9)</sup> maßgebend, um abschätzen zu können, inwiefern Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bebauung erforderlich werden können.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um ca. 3 dB(A), wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum – bei ansonsten unveränderten Rahmenbedingungen – verdoppelt (+ 3 dB(A)) bzw. halbiert (- 3 dB(A)) wird. Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als Halbierung bzw. Verdoppelung der Geräuschimmissionsbelastung beschrieben.

In der 16. BImSchV sind die Immissionsgrenzwerte (IGW) bei vergleichbaren Gebietskategorien i.d.R. jeweils um 4 dB(A) höher, als entsprechende Orientierungswerte der DIN 18005-1, Blatt 1<sup>10)</sup>, wie folgende Tabelle zeigt:

| <b>Immissionsgrenz-, Richt- und Orientierungswerte</b> |  |                                  |   |                                     |
|--|--|----------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b>Gebiet gem. BauNVO</b>                              | <b>18005 DIN Orientierungswerte Gewerbe u.ä.</b> | <b>TA-Lärm</b>                   | <b>16. BImSchV Immissionsgrenzwerte</b> | <b>Sanierungsgrenzwerte Verkehr</b> |
|  | dB(A)<br>Tag/Nacht <sup>1)</sup>                 | dB(A)<br>Tag/Nacht <sup>1)</sup> | dB(A)<br>Tag/Nacht <sup>1)</sup>        | dB(A)<br>Tag/Nacht <sup>1)</sup>    |
| § 4<br>Allgemeines Wohngebiet (WA)                     | 55/40 (45) <sup>2)</sup>                         | 55/40                            | 59/49                                   | 70/60                               |
| § 6<br>Mischgebiet (MI)                                | 60/45 (50) <sup>2)</sup>                         | 60/45                            | 64/54                                   | 72/62                               |
| § 8<br>Gewerbegebiet (GE)                              | 65/50 (55) <sup>2)</sup>                         | 65/50                            | 69/59                                   | 75/65                               |

1) Tag: 06.00 – 22.00, Nacht: 22.00 – 06.00 Uhr

2) Der in Klammern stehende Wert steht für Verkehrslärm nachts.

### Verkehrslärm

Bei der neu zu errichtenden Anbindung mittels Linksabbieger an die B 244 handelt es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff, insofern ist gemäß der sechzehnten Verordnung zum Bundesimmissionsschutz (16. BImSchV) für die betroffene Nachbarbebauung zu prüfen, ob die Baumaßnahme einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen auslöst.

Entsprechend der Betriebsbeschreibung wird es durch die Betriebserweiterung zusätzlich zu 240 LKW-Bewegungen tags (6.00 – 22.00 Uhr) kommen, welche vollständig über die neue Zufahrt abgewickelt werden sollen. Darüber hinaus soll es zu einer Verlagerung von rd. 90 LKW-Bewegungen tags (6.00 – 22.00 Uhr) und 3 LKW-Bewegun-

<sup>9)</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. 06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

<sup>10)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung", Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

gen nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von der bestehenden Zufahrt auf die B 244 zu der geplanten Zufahrt kommen. Bei den Verkehren der neuen Erschließungsstraße wird von einer hälftigen Aufteilung auf der Bundesstraße in nördlicher sowie südlicher Richtung ausgegangen.

Das Gutachten kommt zu der Aussage, dass Lärmpegelerhöhungen in der Ortslage Radenbeck im Bereich der am stärksten betroffenen Bebauung (zwischen bestehender und neuer Zufahrt) bis zu 1,1 dB(A) tags. Aufgrund der ausschließlich zusätzlichen LKW-Bewegungen tags kommt es in dem Beurteilungszeitraum nachts zu keinen Pegelerhöhungen. Bei den ermittelten Pegeln handelt es sich um Änderungen von < 3 dB(A). Darüber hinaus werden die relevanten Bezugspegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts durchgehend unterschritten. Maßnahmen organisatorischer Art zur Verkehrslärminderung sowie Lärmschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### **Gewerbelärm:**

Das Gutachten berücksichtigt im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung auch die Gewerbelärmvorbelastung aus den südlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen resp. die in dem Bebauungsplan "Wittinger-Straße-Ost-Erweiterung" festgesetzten Kontingente. Für die Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" sowie die sich weiter südlich befindenden Nutzungen, welche nicht über einen Bebauungsplan erfasst sind, wurden zusätzlich Messungen durchgeführt. Die maßgebende schutzbedürftige Wohnbebauung befindet sich im Südwesten des Plangebietes, östlich der Bundesstraße 244, welche den Schutzanspruch eines Misch-/Dorfgebietes besitzen (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Für die Berechnung wurde der auch weiterhin festgesetzte Lärmschutzwall auf der Westseite des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" mit einer Schirmhöhe von 4 m eingestellt.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 <sup>11)</sup> unter Beachtung der Regelungen der TA Lärm <sup>12)</sup>. Mittels dieser Grunddaten errechnet das Gutachten die Geräusch- Vorbelastung aus den bestehenden Nutzungen, welche die jeweiligen Orientierungswerte um 4 dB(A) oder mehr unterschreiten. Auf der Grundlage wurde die zulässige Zusatzbelastung an den relevanten Immissionspunkten unter Einhaltung der zugehörigen Orientierungswerte berechnet.

Für die geplanten Industriegebietsflächen ergeben sich somit die flächenbezogenen Schalleistungspegel mit

| Teilfläche | LEK, tags 6.00 – 22.00 Uhr | LEK, nachts 22.00 – 6.00 Uhr |
|------------|----------------------------|------------------------------|
|            | [dB(A)]                    | [dB(A)]                      |
| Gle 3      | 65                         | 50                           |
| Gle 4      | 68                         | 53                           |
| Gle 5      | 70                         | 55                           |

Maßgebend für die Bemessung ist der Aufpunkt Wittinger Straße Nr. 30, an dem die Orientierungswerte eingehalten werden. An den übrigen Aufpunkten werden die Orientierungswerte um mehr als 1 dB(A) sowohl tags als auch nachts unterschritten.

Um das abstrakte Planungsinstrument "flächenbezogener Schalleistungspegel" auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelvorhaben handhabbar zu machen bzw.

<sup>11)</sup> DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

<sup>12)</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998 S. 503)

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

um Schallpegelminderungen durch abschirmende Maßnahmen (Wall, Wand, Gebäude etc.) zu berücksichtigen, lässt der Bebauungsplan entsprechende Ausnahmen textlich zu. So kann eine geschickte Anordnung der Gebäude bzw. Ordnung der Betriebsabläufe dafür sorgen, dass der tatsächlich nutzbare ("wahre") Schallleistungspegel höher als der "immissionsbezogene" Kennwert ist.

Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des zugehörigen Genehmigungsverfahrens abschließend zu erbringen.

## **2.8 Landwirtschaft**

---

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Nördlich des Baugebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der zur Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist. Dieser ist für die örtliche Landwirtschaft unverzichtbar und wird auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Falls der landwirtschaftliche Wirtschaftsweg während der Bauphase in Anspruch genommen werden sollte, sind einvernehmliche Lösungen mit der Stadt sowie der zuständigen Feldmarkinteressentenschaft zu suchen.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen.

## **2.9 Kampfmittel**

---

Eine Luftbildauswertung bezüglich Abwurfkampfmittel wurde von der Fa. Wiesensee bei dem zuständigen LGLN beantragt. Mit Schreiben vom 15.11.2019 wurde seitens des LGLN mitgeteilt, dass sich kein Handlungsbedarf aus den ausgewerteten Luftbildern ergibt.

Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN zu benachrichtigen.

## **2.10 Denkmalschutz**

---

Bodendenkmale sind im Planbereich nicht bekannt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

### **3.0 Umweltbericht**

---

Im Hinblick auf die Umweltprüfung wurde der im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad ermittelt. Dabei wird die gesamte bauliche Entwicklung durch die Bebauungspläne "Industriegebiet Große Horst Weg I" und "Industriegebiet Große Horst Weg II" in die Bemessung eingestellt. Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Die Planung sieht eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von über 2,0 ha vor, so dass entsprechend Nr. 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) es sich um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen handelt, welches einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls bedarf. Auf Grundlage des § 50 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Anlage 1).

### **3.1 Einleitung**

---

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

#### **3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Industriegebiet zu schaffen, das der Entwicklung eines in der Ortschaft Radenbeck ansässigen Unternehmens dient.

Auf insgesamt rd. 2,13 ha setzt der Bebauungsplan eingeschränktes Industriegebiet (Gle) erstmalig fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 1,70 ha vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl bildet zugleich die Obergrenze des Grades der Versiegelung; eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommt nicht zum Tragen.

Um eine Zersplitterung von Betriebsabläufen zu vermeiden, ist dieser Betrieb darauf angewiesen, durch die vorliegende Planung weitere bauliche Maßnahmen umsetzen zu können. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg I" der Stadt Wittingen werden in einem ersten Schritt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Betriebes geschaffen.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege erforderlich.

#### **3.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

---

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

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>13)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>14) 15)</sup>
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>16)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>17)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) <sup>18)</sup>, des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen und des Landschaftsrahmenplans <sup>19)</sup> des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Für die Grundlagenermittlung der betroffenen Belange von Natur und Landschaft erfolgte am 05.03.2019 eine Biotoptypenerfassung.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell" <sup>20)</sup>.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die westlich in rd. 100 m Entfernung verlaufende B 244 sowie aus den bestehenden gewerblich genutzten Flächen. Für eine qualifizierte Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf die Bevölkerung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB wurde begleitend zum Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Lärmauswirkungen von den Verkehren der Bundesstraße auf das Plangebiet sowie der vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzung auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld betrachtet. Zusätzlich erfolgte aufgrund des Knotenausbaus eine Überprüfung des Verkehrslärms im Sinne einer "wesentlichen Änderung" der 16. BImSchV <sup>21)</sup>. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

---

<sup>13)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>14)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>15)</sup> DIN 18005

<sup>16)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>17)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>18)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

<sup>19)</sup> Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

<sup>20)</sup> Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

<sup>21)</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsschutzverordnung – 16.BImSchV) vom 12. 06.1990, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt, Jahrgang 1990, Teil 1

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

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

Die Prüfung erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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

#### **3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

##### **allgemein**

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortschaft Radenbeck und umfasst rd. 2,31 ha. Die Nutzung erfolgt als Grün- und Ackerland. Im Norden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an das Plangebiet an.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Industriegebiet auf Ackerland bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein bedingt naturferner Biotoptyp wird zum größten Teil durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Versiegelungen ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Die Erweiterung der Siedlungsstruktur umfasst 2,31 ha nördlich der bebauten Siedlung. Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind im Rahmen einer Potentialabschätzung untersucht worden. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

##### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

Durch die Planung werden die Voraussetzungen geschaffen, den vorhandenen Betrieb auch zukünftig an dem Standort in Radenbeck zu halten und so zur Arbeitsplatzsicherung und -erweiterung in der Stadt Wittingen beizutragen.

#### **3.2.2 Bestand und 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 drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

### **a) Schutzgut Fläche**

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 2,31 ha Ackerland für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Stadtgebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

### **b) Schutzgut Mensch**

Für die Bewertung des Schutzgutes Mensch ist die Lebensqualität des Menschen maßgebend. Diese wird i. d. R. anhand der Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sowie Erholungs- und Freizeitfunktionen definiert.

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets sind mit Ausnahme möglicher Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr nicht zu erkennen. Bezogen auf den Gewerbelärm wurden in dem Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sicherstellen. In die Betrachtung eingeflossen sind hierbei die Vorbelastungen durch Gewerbelärm. Der vorliegende Bebauungsplan hat entsprechende Festsetzungen zum aktiven Schallschutz wie z. B. Fortbestand des Lärmschutzwalls oder Festsetzung von Emissionskontingenten getroffen. Der Bebauungsplan schließt Störfallbetriebe gem. § 50 BImSchG zum Schutz der Wohn- und Arbeitsbereiche aus.

So ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen vorwiegend auf eine reguläre Ackerbewirtschaftung und den üblichen Fahrverkehr begrenzen.

Altlagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Eine besondere Erholungsfunktion der überplanten Flächen für die Bevölkerung ist nicht gegeben. Einzig der Feldweg wird von Spaziergängern genutzt, welches zukünftig auch weiter erfolgen kann.

Durch die Entwicklung des Industriegebietes werden weitere Flächen für die Errichtung von Anlagen oder Anlagenteilen geschaffen, welche erst einmal für sich genommen zu einer Erhöhung der Emissionen führen kann. Aufgrund der getroffenen schalltechnischen Festsetzungen werden diese insoweit reduziert, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft auch weiterhin sicher eingehalten werden können.

Insgesamt sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch als **gering erheblich** einzustufen.

### **c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **- Biototypen**

Für den Planbereich besteht entsprechend der Regionalplanung eine Festlegung als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" aufgrund der besonderen Funktion und des Standortpotentials der Landwirtschaft. Zugleich handelt es sich bei den Flächen um Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in rd. 950 m Entfernung in Richtung Osten. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Ohreaue" (EU-Kennzahl 3230-331), welches im Verlauf der Ohre sowohl auf niedersächsischer als auch auf sachsen-anhaltinischer Seite verläuft. In Niedersachsen besteht hier zugleich das

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Naturschutzgebiet BR 00134 "Mittlere Ohreaue". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

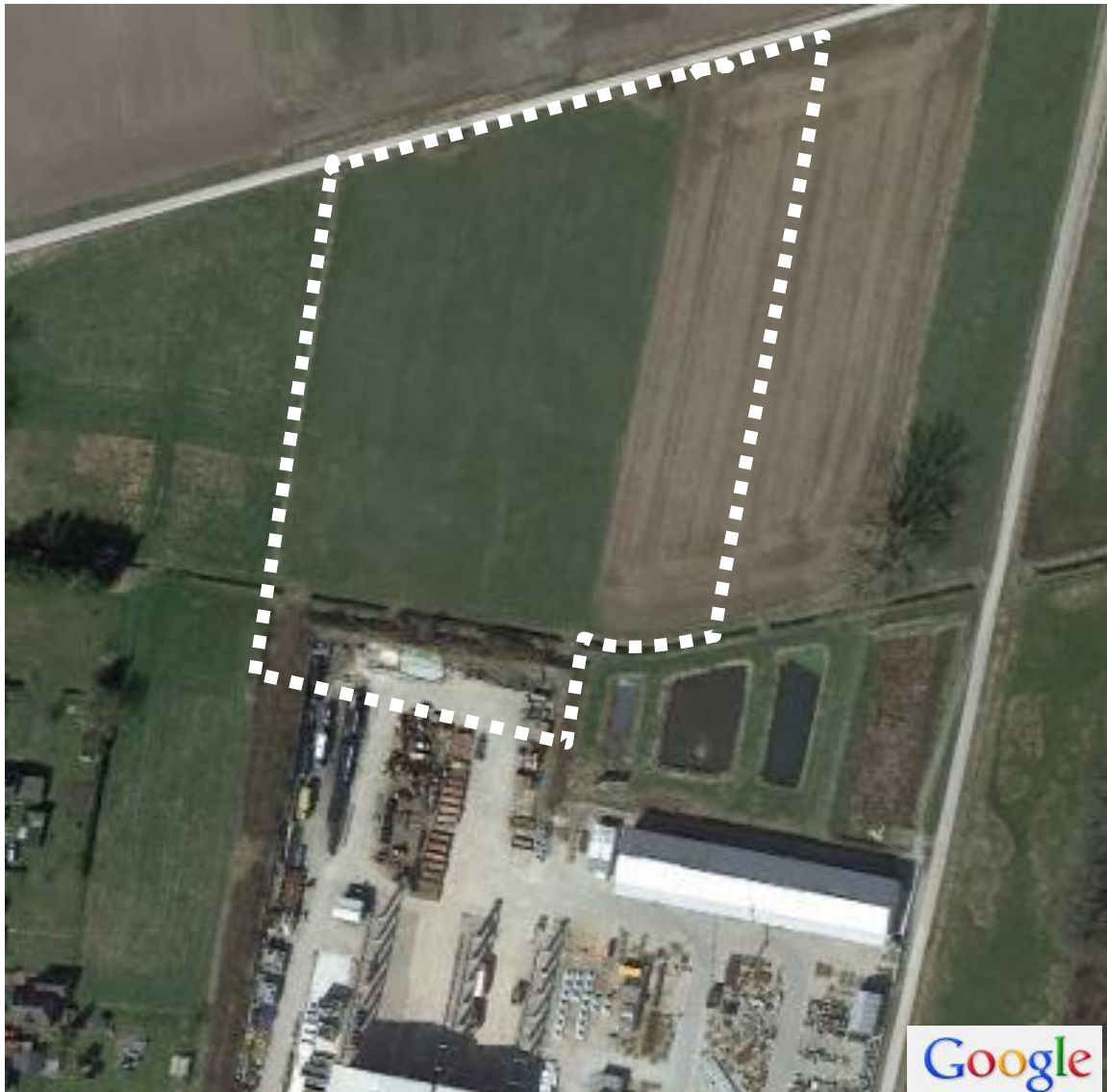
Entsprechend der Nutzung wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich mit Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Der östlich angrenzende Wald ist als Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften gekennzeichnet. Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen und Entwicklungsplan (Karte 2) sehen für die Fläche den Erhalt von Grünlandstrukturen vor. Zusätzlich ist der Bereich als Landschaftsschutzgebiet 12 dargestellt, welches nicht umgesetzt ist.

Die Stadt berücksichtigt grundsätzlich die allgemeinen Ziele der beiden Pläne durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die naturschutzfachlich geringer bewerteten Flächen und unter Beachtung gewisser Abstände zu den wertvoller eingestuft bzw. unter besonderen Schutzstatus gestellten Flächen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt. Die nächsten, in größerem Zusammenhang bestehenden wertvollen Bereiche für Brutvögel 2010 befinden sich unmittelbar südlich des Planbereiches auf den bereits baulich in Anspruch genommenen Flächen, als Ausläufer der Bereiche um den Verlauf der Ohre. Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme im März 2019 handelt es sich bei dem Plangebiet um Acker auf anmorigen Böden (AS), der zum Zeitpunkt der Begehung (05.03.2019) als Grünland (GI) und Ackerland (AS) genutzt wurde. Im Süden des Planbereiches verläuft ein Graben für die Felddrainage von Westen kommend, bis zum die Ohre begleitenden Talradgraben.

Durch die angestrebte Entwicklung eines Industriegebietes wird es zu vollständiger Zerstörung der vorhandenen Biotoptypen im Planbereich kommen.



### - Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Ackerfläche zählt hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biotoptypen (von geringer Bedeutung). Die Brachflächen im Planbereich sowie die Gehölzstrukturen südlich des Planbereiches hingegen sind höherwertig einzustufen, da sie eine potentielle Brut- und Niststätte für die Avifauna darstellt. Zusätzlich können Fledermäuse die Leitstrukturen des östlich gelegenen Waldes nutzen; die vorgelagerten Flächen können als Nahrungshabitat dienen.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Gutachten<sup>22)</sup> zum Vorkommen von vorrangig Avifauna und Amphibien als Potentialabschätzung erstellt. Aufgrund der Strukturen im Plangebiet ist mit keinem besonderen Vorkommen von Wiesenvögeln oder Fledermäusen zu rechnen. Als Nahrungshabitat besitzen die Flächen eine be-

<sup>22)</sup> PINK-Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation: Ökologisches Fachgutachten, Erweiterung Firma Wiesensee in Radenbeck, Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche, Hankensbüttel, Dezember 2019

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

grenzte Eignung. Aufgrund der nicht durchgängigen Wasserführung des Grabens besitzt dieser für Amphibien keine Bedeutung. Die Grünstrukturen weisen eine artenarme Heuschreckenfauna auf. Insgesamt ist aufgrund der Ackernutzung sowie der sehr artenarmen Grünlandstrukturen und der einhergehenden eingeschränkten Artenvielfalt von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

#### **d) Schutzgut Boden**

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Gley- Braunerde bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande und lehmige Sande über sandigem Lehm, die eine mittlere bis hohe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine mittlere Nährstoffnachlieferung und ein mittleres bis hohes Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Gleye im Winter und im Frühjahr nass, luftarm und kalt, im Sommer und im Herbst trocken, rissig und fest. Es handelt sich um einen Boden der Urstromtäler, der vorwiegend für Grünlandnutzung und Bewaldung geeignet ist.

Gleye besitzen eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Die Böden weisen ein hohes Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist hoch. Die Böden besitzen eine hohe Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Im Planbereich liegt eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 38 – 46, die Ackerzahl bei 40 – 48.

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
  - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
  - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
  - a) Rohstofflagerstätte,
  - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
  - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
  - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz<sup>23)</sup> sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Garten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen –hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen die Grünflächen eine mittlere Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen in dem Industriegebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Stadt aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Offengewässer sind im Plangebiet mit dem Pionkengraben vorhanden. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer III. Ordnung, welches im Bereich der Einleitstelle der südöstlich gelegenen Klärteichanlage zum Gewässer II. Ordnung wird. Über den Talrandgraben 3 entwässert dieser dann südlich der K 92 in die Ohre.

Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 200 – 250 mm/ Jahr. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich zwischen 90 – 140 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 100 – 150 mm als gering angegeben. Während der südliche Planbereich als grundwasserverzehrend eingestuft wird, liegt die Grundwasserneubildungsrate im überwiegenden Bereich bei 200 mm/Jahr.

Die angestrebte höhere Versiegelung wirkt sich negativ auf den Grundwasserhaushalt sowie die Grundwasserneubildung aus. Aufgrund der fehlenden Anschlussmöglichkeit an ein öffentliches Niederschlagswasser- Kanalnetz ist das Wasser vollständig auf dem Grundstück zurückzuhalten und der Versickerung zuzuführen. In den nicht versiegelten Bereichen wird das Niederschlagswasser entweder durch Versickerung dem Boden wieder zugeführt oder mittels Drainageleitungen und ggf. Regenrückhalteeinrichtungen versickert resp. in eine Regenwasserrückhaltung eingeleitet. Hier ist geplant, nördlich des Pionkengrabens in dem Industriegebiet ein Regenwasserrückhaltebecken als technisches Bauwerk zu errichten. Über dieses wird ein gedrosselter Abfluss in den Pionkengraben erfolgen. Dabei werden entsprechend der geplanten Anlagen im Rahmen der Genehmigungsplanung auch Auswirkungen bei Unfällen oder im Brand- oder Katastrophenfall und die Vermeidung von daraus resultierenden Schäden nachzuwei-

---

<sup>23)</sup> Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

sen sein. Hierbei ist Grundsätzlich die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 zu berücksichtigen.

Durch gezielte, vollständige Versickerung resp. Rückhaltung mit gedrosselter Einleitung wird es zu kleinflächigen Veränderungen des Grund- und Schichtenwassers kommen. Bei Einhaltung sämtlicher rechtlicher Bestimmungen und Erfordernisse ist von keiner wesentlichen Verschlechterung für das weitere Gewässernetz auszugehen. Insofern ist die Beeinträchtigung als **wenig erheblich** einzustufen.

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch die Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich in geringem Maße durch Abgase des Straßenverkehrs, der bestehenden gewerblichen Nutzungen und der Siedlung, welche in den Nahbereichen der Emissionsquellen ansteigen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist mäßig eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich von Bedeutung (Wertstufe 2).

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Die Beeinträchtigungen sind im gering erheblichen Bereich einzustufen.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet ist Teil der landwirtschaftlich geprägten, deutlich ausgeräumten Landschaftseinheit der Ostheider Sandgebiete zuzuordnen, die an dieser Stelle eine entsprechende Gliederung aufweist. Neben den Gehölzen im Osten dominiert östlich des Planbereiches die in Nord- Süd- Richtung verlaufende Ohre das Bild.

Das Landschaftsbild ist als beeinträchtigt zu bewerten (Wertstufe 3).

Die Planung verursacht ein weiteres Wachsen der Bebauung in die freie Landschaft. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Baulichkeiten in der Höhe, wird der bisherige Zustand des Ortsrandbildes jedoch nicht erheblich verschlechtert. Die nördlich und östlich angrenzende Bestockung wird nicht überplant und bietet somit auch weiterhin eine Minderung der Sichtbarkeit. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung nicht vor.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sind der Stadt für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

#### **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 Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als Industriegebiet sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgüter prägen wird.

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

#### **a) Schutzgut Fläche**

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Stadt nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

#### **b) Schutzgut Mensch**

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm oder Gewerbelärm sind planungsrechtlich auszuschließen. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dessen Ergebnis weitere Festsetzungen zum Schutz des Wohnens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum baulichen Schallschutz getroffen wurden.

#### **c) 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. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Vermeidung- und Minimierung trifft der Bebauungsplan Regelungen zur Außenbeleuchtung, um die Lockwirkung für Insekten zu minimieren.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden.

#### **d) Schutzgut Boden**

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Stadt auszugleichen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- 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.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist in nennenswertem Umfang nicht möglich. Hier wird im weiteren Planverlauf ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erstellen und abzustimmen sein.

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

#### **f) Schutzgut Klima/ Luft**

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### **g) Schutzgut Landschaft**

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen.

#### **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb. Aufgrund der baulichen Einfassung im Süden und im Westen durch den Siedlungskörper sowie der Waldflächen im Osten, wird die vorliegende Planung als naheliegender betrachtet.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Stadt unter Berücksichtigung ihrer Aufgaben zur Sicherung von Arbeitsstätten auf andere Flächen ausweichen. Dieses wäre für den vorhandenen Betrieb jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar, da er einerseits auf die unmittelbare Nähe der betriebsteile zueinander angewiesen ist, andererseits eine vollständige Umsiedlung wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

### **3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG**

---

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtli-

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

nie")<sup>24)</sup> auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

### **3.3 Zusatzangaben**

---

#### **3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

#### **3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

---

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Unabhängig davon wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Stadt von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

#### **3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet Große Horst Weg I" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes nördlich der Ortslage von Radenbeck geschaffen werden. Auf insgesamt rd. 2,32 ha setzt der Bebauungsplan erstmalig Industriegebiet (GI) in einer Größe von rd. 2,13 ha, Gewerbegebiet (GE) in Überplanung des Bestandes auf rd. 0,18 ha und den vorhandenen Graben mit rd. 0,02 ha fest. Im Bereich des Grabens wird auf der Parzelle ein

---

<sup>24)</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzt; hier sieht die weitere Planung die Verrohrung des Grabens vor. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 in dem Industriegebiet bereitet der Plan erstmalig eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 1,70 ha vor. Zuzüglich der bereits zulässigen Versiegelung in dem Gewerbegebiet wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 1,84 ha bauplanungsrechtlich zulässig.

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

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Acker- und Grünlandstrukturen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

### **3.4 Quellenangaben**

---

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)
- Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Industriegebiet Große Horst I“ bzw. Industriegebiet Große Horst II“ der Stadt Wittingen, Garbsen, den 10.07.2019
- PINK-Planungsbüro für integrativen Naturschutz und Kommunikation: Ökologisches Fachgutachten, Erweiterung Firma Wiesensee in Radenbeck, Bewertung der Eingriffs- und Ausgleichsfläche, Hankensbüttel, Dezember 2019

#### 4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

---

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" <sup>25)</sup> (herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag) angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.***

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

- **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- *Lebensraumfunktion der Biotoptypen*
- *Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen*
- *Natürlichkeit der Biotoptypen*

---

<sup>25)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

• **Schutzgut Boden**

- *Natürlichkeit des Bodens*

• **Schutzgut Wasser**

- *Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen*

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- *Filterleistung der Biotoptypen*
- *klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig 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. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.*

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen.*

▪ Zitatende

Für die verbleibenden Flächen kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** zu erwarten sind.

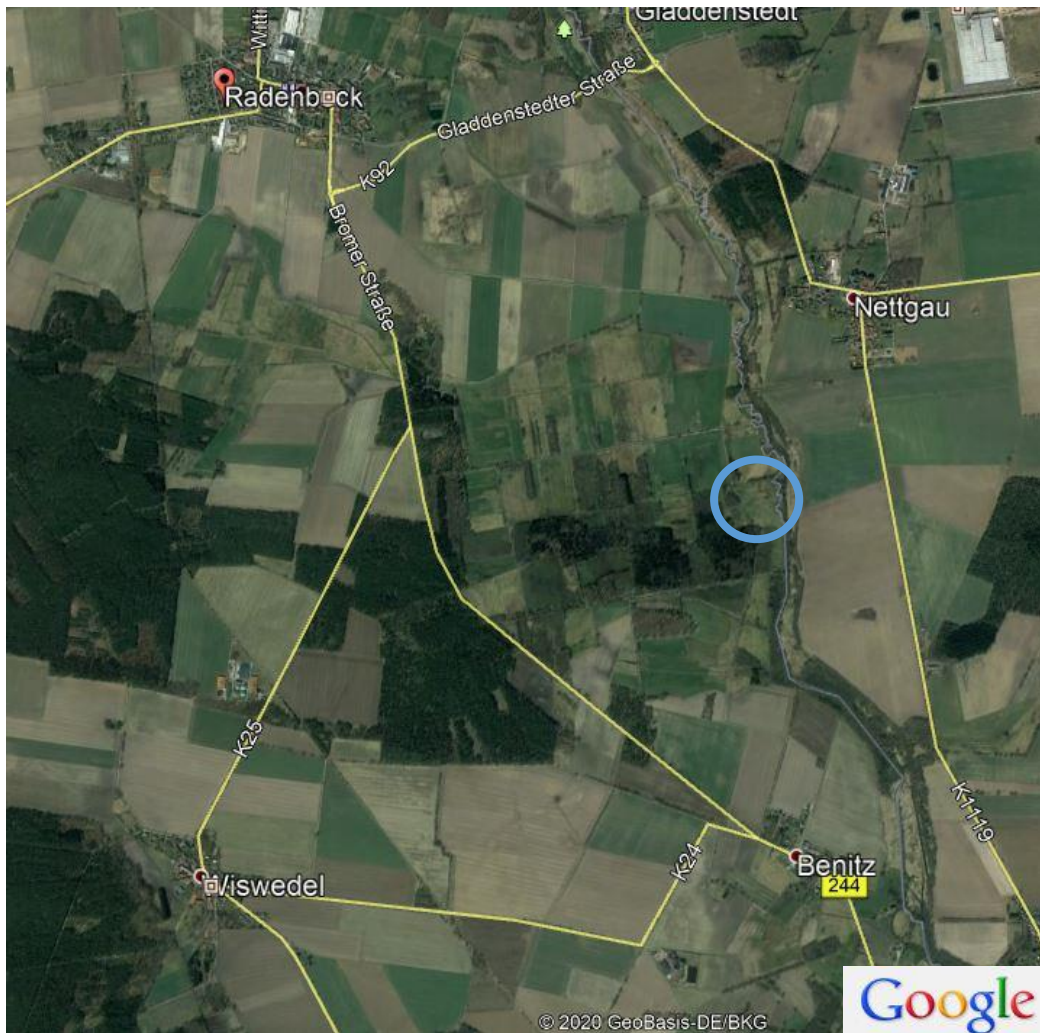
Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

| <b>Rechnerische Bilanz<br/>Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen</b>  |                   |                  |             |  |                   |                  |                           |
|---|-------------------|------------------|-------------|--|-------------------|------------------|---------------------------|
| Ist- Zustand  |                   |                  |             | Planung  |                   |                  |                           |
| Ist- Zustand<br>der Biotoptypen   | Fläche<br>(in ha) | Wert-fak-<br>tor | Flächenwert | Fläche<br>(Planung)  | Fläche<br>(in ha) | Wert-fak-<br>tor | Flächenwert<br>der Fläche |
| <b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>  |                   |                  |             | <b>Eingriffsfläche (Baugebiet)</b>   |                   |                  |                           |
| Acker (AS)  | 0,73              | 1                | 0,73        | Industriegebiet<br>(OGI)   |                   |                  |                           |
| Artenarmes In-<br>tensivgrünland<br>(GI)  | 1,40              | 2                | 2,80        | - versiegelbare<br>Fläche<br>2,13 * 0,8                                      | 1,70              | 0                | 0                         |
|   |                   |                  |             | - verbleibende<br>nicht versie-<br>gelte Fläche:                             | 0,43              | 1                | 0,43                      |
| Gewerbegebiet<br>(OGE)  | 0,18              |                  |             | Gewerbegebiet<br>(OGE)   |                   |                  |                           |
| - versiegelbare<br>Fläche   | 0,12              | 0                | 0           | - versiegelbare<br>Fläche<br>0,18 * 0,8                                      | 0,14              | 0                | 0                         |
| - bepflanzter<br>Wall (HFS)   | 0,06              | 3                | 0,18        | - bepflanzter<br>Wall (HFS)  | 0,02              | 3                | 0,06                      |
|   |                   |                  |             | - verbleibende<br>nicht versie-<br>gelte Fläche:                             | 0,02              | 1                | 0,02                      |
| Stark ausgebaut-<br>er Bach (FXV)   | 0,02              | 2                | 0,04        | Stark ausgebaut-<br>er Bach (FXV)  | 0,02              | 2                | 0,51                      |
| <b>Summe:</b>   | <b>2,33</b>       |                  |             | <b>Summe:</b>  | <b>2,33</b>       |                  |                           |
| <b>Flächenwert (Ist-Zustand)<br/>der Eingriffsfläche <math>\Sigma</math></b>      |                   |                  | <b>3,71</b> | <b>Flächenwert<br/>(Planung)<br/>der Eingriffsfläche <math>\Sigma</math></b> |                   |                  | <b>0,51</b>               |
| Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)   |                   |                  |             |  |                   |                  | <b>0,51</b>               |
| - Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand)                                  |                   |                  |             |  |                   |                  | <b>3,71</b>               |
| <b>= Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-)</b> |                   |                  |             |  |                   |                  | <b>- 3,20</b>             |

Der Flächenwert der Planung beträgt 0,51 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 3,71 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 3,20 Werteinheiten. Dies entspricht einer Fläche von 3,71 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

Hierfür sollen auf den Flurstücken 63/2, 63/3 und 63/4, Flur 2, Gemarkung Radenbeck und dem Flurstück 15/1, Flur 1, Gemarkung Benitz (Flecken Brome) Flächen extensiviert (Intensivgrünland zu Extensivgrünland) werden. Geplant ist eine zweischürige Mahd, die erste nicht vor dem 15.07. eines Jahres. Für die Ausgleichsmaßnahme wird eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Wittingen eingetragen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn



Lage im Raum: externe Ausgleichsfläche

## 5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

| Nutzung                      | Fläche         | Anteil       |
|------------------------------|----------------|--------------|
| Industriegebiet              | 2,13 ha        | 92 %         |
| Gewerbegebiet                | 0,18 ha        | 8 %          |
| - davon Anpflanzfestsetzung  | 0,02 ha        |              |
| Graben                       | 0,02 ha        | 1 %          |
| <b>Summe Geltungsbereich</b> | <b>2,33 ha</b> | <b>100 %</b> |

## 6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

### Landkreis Gifhorn

#### Brandschutz, Stellungnahme vom 30.09.2019

Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z. B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

#### Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden.

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Industrie- und Gewerbegebiete mit min. 96 m<sup>3</sup>/h 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.
2. Werden im Industriegebiet oder Gewerbegebiet größere Objekte angesiedelt (z. B. BMZ $\geq$ 9) kann zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich sein. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes und wird im Brandschutzkonzept des Objektes festgelegt.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleiten bestimmt sind mehr als 8m 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). Die Errichtung zusätzlicher Löschwasserentnahmestellen ist in diesem Fall zu prüfen.

#### Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerweh- 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 Fläche für die Feuerwehr).

**Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 30.09.2019**

Im südlichen Bereich des geplanten Gewerbe- und Industriegebietes verläuft in West-Ost-Richtung das Gewässer III. Ordnung Pionkengraben, der unterhalb der Klärteichanlage zum Gewässer II. Ordnung wird und östlich in den Talrandgraben 3 entwässert, der wiederum südlich der Kreisstraße 92 in die Ohre mündet.

Der Bebauungsplan sieht eine Verrohrung des Grabens vor, die in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren geregelt werden soll (Begründung 2.2 Verkehrsflächen/Erschließung, s. 10 und 3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung, S. 25). Die Verrohrung des Pionkengrabens stellt eine wesentliche Umgestaltung und somit einen Gewässerausbau dar und bedarf einer wasserrechtlichen Planfeststellung bzw. Plan genehmigung. Die Verrohrung ist jedoch voraussichtlich nicht genehmigungsfähig, da die Anforderungen nach §§ 6, 27 ff und 67 WHG zum Erhalt eines naturnahen Zustands des Gewässers und zum Verschlechterungsverbot und Verbesserungsgebot nicht erfüllt werden. Genehmigungsfähig wäre eine Überfahrt zur Erreichung der Fläche nördlich des Gewässers.

Gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung zur Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn ist an Gewässern III. Ordnung ein beidseitiger 5,0 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Bei der Beplanung der Flächen ist zu beachten, dass dieser Streifen freigehalten werden und mit Räumgeräten befahrbar sein muss. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen innerhalb eines Abstands von 5,0 m ab Böschungsoberkante nicht hergestellt werden. Stoffe dürfen nach § 32 Abs. 2 WHG an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit oder des Wasserabflusses nicht zu besorgen ist. Bei der weiteren Planung ist zu beachten, dass ein Abstand von mindestens 5m zur Böschungsoberkante einzuhalten ist und ggf. Schutzmaßnahmen wie Aufkantungen, Verwallungen und/oder Bepflanzungen vorzusehen sind, um Einträge in das Gewässer zu verhindern.

Die Auswirkungen auf das oberirdische Gewässer III. Ordnung und insbesondere auf den Oberflächenwasserkörper der Ohre zwischen Quelle und Verteilerwehr sind im Umweltbericht zu betrachten, hierbei sind auch Auswirkungen bei Unfällen oder im Brand- oder Katastrophenfall und die Vermeidung von daraus resultierenden Schäden darzustellen.

Der Bebauungsplan trifft nur unzureichende Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Die Erschließung ist als nicht gesichert anzusehen, solange keine positive Aussage zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet getroffen werden kann.

**Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 17.04.2020**

In der überarbeiteten Fassung des Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg I" im Ortsteil Radenbeck sind der Pionkengraben sowie ein 5 m breiter Streifen nördlich am Gewässer als Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zeichnerisch gesichert. Es wurde eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB für eine bauliche Inanspruchnahme sowie ggf. eine Überbauung des Grabens aufgenommen. Eine bauliche Inanspruchnahme des Grabens und des nördlichen Unterhaltungstreifens kann insoweit ausschließlich in den Bereichen erfolgen, für die eine wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen eines gesonderten Verfahrens erteilt ist. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

Grundsätzlich ist gemäß § 6 Abs. 1 der Verordnung zur Schau- und Unterhaltungsordnung der Gewässer III. Ordnung im Landkreis Gifhorn an Gewässern III. Ordnung ein

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

beidseitiger 5 m breiter Streifen entlang der oberen Böschungskante so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Dieser Streifen muss mit Räumgeräten befahrbar sein. Im Einzelfall können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn dadurch die ordnungsgemäße Gewässerunterhaltung nicht behindert bzw. beeinträchtigt wird. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern sind gemäß § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässeränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird, als es den Umständen nach unvermeidbar ist. Die Herstellung und die wesentliche Änderung von Anlagen nach § 36 WHG, auch von Aufschüttungen oder Abgrabungen in und an oberirdischen Gewässern bedürfen der Genehmigung der Wasserbehörde (§ 57 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)). Über die Genehmigung wird im immissionsschutzrechtlichen Verfahren entschieden, Genehmigungsvoraussetzung ist die Herstellung des Einvernehmens mit der unteren Wasserbehörde.

Stoffe dürfen nach § 32 Abs. 2 WHG an einem oberirdischen Gewässer nur so gelagert oder abgelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit oder des Wasserabflusses nicht zu besorgen ist. Es sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, um Einträge in das Gewässer wirksam zu verhindern. Zu berücksichtigen sind auch Auswirkungen bei Unfällen oder im Brand- oder Katastrophenfall und die Vermeidung von daraus resultierenden Schäden.

Der Oberflächenwasserkörper "Ohre zwischen Quelle und Verteilerwehr" befindet sich in einem schlechten ökologischen Zustand. Eine weitere Verschlechterung ist unzulässig.

Die Auswirkungen auf das oberirdische Gewässer III. Ordnung und insbesondere auf den Oberflächenwasserkörper der Ohre zwischen Quelle und Verteilerwehr sind im Umweltbericht nach wie vor nicht betrachtet. Sie sind als Grundlage für das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren in einem Fachbeitrag zu ermitteln und zu bewerten.

### **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel Stellungnahme vom 27.09.2019**

Der o. a. Bebauungsplanentwurf weist ein Baugebiet in einer Entfernung von größer 90 m östlich der Bundesstraße 244 im Abschnitt 530 außerhalb der für Radenbeck festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze aus.

Die verkehrliche Erschließung ist über eine neue Anbindung mit einer Gemeindestraße an die Bundesstraße geplant. Diese wird in einem gesonderten Bauleitplanverfahren (Industriegebiet Großer Host Weg II) betrachtet und steht im direkten Zusammenhang. Bis zur Fertigstellung der neuen Anbindung ist die Erschließung über die südlichen Flächen geplant.

Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Eine Nutzung über die Zufahrt des Wirtschaftsweges bei Station 582 ist nicht zulässig solange der Knotenpunkt gemäß dem Bebauungsplan "Industriegebiet Großer Host Weg II" ausgebaut ist.

Ich weise darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Mit Einleitung der Planfeststellung am 29.09.2017 für den Bau des Radweges Zasenbeck-Benitz, Bauabschnitt I gelten die Beschränkungen des § 9a Abs. 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes (Veränderungssperre).

Der Radweg ist im derzeitigen Planungsstand auf der Westseite der Bundesstraße geplant, das Abwägungsergebnis der Planfeststellungsbehörde steht jedoch noch aus und Änderungen auch in der Seitenwahl sind möglich.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung habe ich keine Anmerkungen vorzubringen. Ich bitte Sie jedoch die Flächen, die für Kompensationsmaßnahmen ggf. erforderlich sind, mit genauen Angaben zur Lage (Gemarkung, Flur, Flurstück) zu kennzeichnen und in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen. Eine Betroffenheit mit eigenen Kompensationsmaßnahmen muss geprüft werden könne.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Anregungen und Bedenken im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, stimme ich dem o.a. Bebauungsplangentwurf in straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht zu.

#### **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Stellungnahme vom 08.10.2019**

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Im Untergrund des Planungsgebietes liegen wasserlösliche Gesteine in so großer Tiefe, dass bisher kein Schadensfall bekannt geworden ist, der auf Verkarstung in dieser Tiefe zurückzuführen ist. Es besteht im Planungsgebiet praktisch keine Erdfallgefahr (Erdfallgefährdungskategorie 1 gemäß Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdenden Gebieten" vom 23.2.1987, AZ. 305.4 – 24 110/2 –). Auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen kann daher bei Bauvorhaben im Planungsbereich verzichtet werden.

Im Untergrund des Planungsgebietes steht nach den uns vorliegenden Unterlagen (Kartenserver des LBEG) lokal setzungsempfindlicher Baugrund an. Es handelt sich hierbei um Torf, Mudde, Schlick mit großer Setzungsempfindlichkeit u. a. aufgrund hoher organischer Anteile und/oder flüssiger bis weicher Konsistenz.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzten Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 197-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 197-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Vorabinformationen zum Baugrund können dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NBIS (<https://nibis.lbeg.de/cardomap3/>) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Aus Sicht des Fachbereiches **Landwirtsch./Bodenschutz** wird zu o. g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u. a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten,

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelage und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## **7.1 Planungsziel**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des ortsansässigen Bauunternehmens und Betonwerkes in der Ortschaft Radenbeck in nördliche Richtung um rd. 2,3 ha vorzubereiten. Das vorhandene Gelände ist weitgehend ausgenutzt, und lässt keine wesentlichen baulichen Erweiterungen zu. Neben der Erweiterung der Flächen für Hallengebäude und Lagerplätze soll ebenfalls der bestehende Beton-Mischturm auf den neuen Flächen erneuert werden. Um sicherzustellen, dass eine durchgängige Bebaubarkeit zwischen den bereits bestehenden Flächen des Gewerbegebietes und des Industriegebietes gewährleistet werden kann, wird der nördliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Wittinger-Straße-Ost" in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

Die Erschließung erfolgt über das südliche Betriebsgrundstück. Eine neue Anbindung an die B 244 wird erst mit Umsetzung des nachgelagerten Bebauungsplanes "Industriegebiet Große Horst Weg II" zum Tragen kommen.

Auf insgesamt rd. 2,13 ha setzt der Bebauungsplan eingeschränktes Industriegebiet (Gle) erstmalig fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,8 bereitet der Plan eine Gesamtversiegelung auf insgesamt maximal rd. 1,70 ha vor. Die festgesetzte Grundflächenzahl bildet zugleich die Obergrenze des Grades der Versiegelung; eine weitere Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kommt nicht zum Tragen.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Mischwasserkanal des Wasserverbandes ist nicht möglich. Eine großflächige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes ist, auch im Hinblick auf mögliche Belastungen voraussichtlich ebenfalls nicht möglich. Insofern wird, wie für das bestehende Gewerbegebiet schon vorhanden, eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen,



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

aus der entsprechend dem bisherigen Abfluss aus dem Plangebiet eine gedrosselte Ableitung in den nächsten Vorfluter (Pionkengraben) erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der Abwägung, wurde auf Grundlage der geplanten Industrierweiterung ein Schallgutachten sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Das Schallgutachten betrachtete die Beeinträchtigung des Plangebietes aufgrund der Verkehre der westlich verlaufenden Bundesstraße 244 sowie der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung.

Im Ergebnis kommt das Schallgutachten zu der Aussage, dass zum Schutz der bestehenden Bebauung eine Kontingentierung der Fläche mittels schalltechnischer Emissionskontingente zu erfolgen hat. Diese setzt der Bebauungsplan fest. Störfallbetriebe i. S. v § 50 BImSchG werden textlich ausgeschlossen.

Im Zusammenhang mit der Planung wurde ein Artenschutzgutachten vordringlich zum Vorkommen von Avifauna und Amphibien als Potentialabschätzung erstellt. Aufgrund der Strukturen im Plangebiet ist mit keinem besonderen Vorkommen von Wiesenvögeln oder Fledermäusen zu rechnen. Als Nahrungshabitat besitzen die Flächen eine begrenzte Eignung. Aufgrund der nicht durchgängigen Wasserführung des Grabens besitzt dieser für Amphibien keine Bedeutung. Die Grünstrukturen weisen eine artenarme Heuschreckenfauna auf. Insgesamt ist aufgrund der Ackernutzung sowie der sehr artenarmen Grünlandstrukturen und der einhergehenden eingeschränkten Artenvielfalt von keiner wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten. Vielmehr wird ein wichtiger Betrieb vor Ort gehalten und damit auch ein Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in dem Stadtgebiet geleistet.

Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Fläche durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen. Diese sind, bedingt durch die typischen Nutzungsstrukturen eines Industriegebietes, nur außerhalb des Plangebietes auszugleichen.

Hierfür sollen auf den Flurstücken 63/2, 63/3 und 63/4, Flur 2, Gemarkung Radenbeck und dem Flurstück 15/1, Flur 1, Gemarkung Benitz (Flecken Brome) Flächen extensiviert (Intensivgrünland zu Extensivgrünland) werden.

## **7.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

---

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes sowie die Schutzgüter Mensch und Kultur und sonstige Sachgüter im Einzelnen in ihrem Bestand ermittelt und die zu erwartenden Auswirkungen geprüft.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in rd. 950 m Entfernung in Richtung Osten. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Ohreaue" (EU-Kennzahl 3230-331), welches im Verlauf der Ohre sowohl auf niedersächsischer als auch auf sachsen-anhaltinischer Seite verläuft. In Niedersachsen besteht hier zugleich das Naturschutzgebiet BR 00134 "Mittlere Ohreaue". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine mittlere Bedeutung.

Aufgrund der Nähe zu der Bundesstraße 244 und der einhergehenden Lärmemissionen, sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Dieses kann z. B. durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen; grundsätzlich sind Emissionen durch die Landwirtschaft nicht auszuschließen.

Die natürlichen Funktionen des Bodens sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m Tiefe beschränken. In den versiegelten Bereichen –hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,00 m geben. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung wird es zu einem hohen Grad der Versiegelung und insofern zur Beanspruchung der Schutzgüter Boden und Fläche kommen.

Durch die erforderliche Versickerung des Niederschlagswassers resp. gedrosselte Einleitung in den Pionkengraben liegt für das Schutzgut Wasser kein erheblicher Eingriff vor.

Das Plangebiet ist Teil der landwirtschaftlich geprägten, deutlich ausgeräumten Landschaftseinheit der Ostheider Sandgebiete zuzuordnen, die an dieser Stelle eine entsprechende Gliederung aufweist. Neben den Gehölzen im Osten dominiert östlich des Planbereiches die in Nord- Süd- Richtung verlaufende Ohre das Bild. Durch die vorhandene Abschirmung der Flächen durch die Gehölzbestände, die eingeschränkte Erholungsnutzung sowie die gewerbliche Vorprägung ist von keinen wesentlichen Beeinflussungen des Landschaftsbildes auszugehen.

Für die sonstigen Schutzgüter wie Kultur und sonstige Sachgüter sind die Plangebiete von untergeordneter Bedeutung, da sich hier weder Kulturdenkmale noch sonstige schützenswerte Sachgüter befinden und die Plangebiete insgesamt auch keinerlei Erholungseignung aufweisen. Auch eine Ausweisung als Schutzgebiet ist nicht gegeben und auch nicht vorgesehen.

Bezüglich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurde eine rechnerische Bewertung des Eingriffes durchgeführt. Die Bilanzierung der planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgte auf der Grundlage der Modellbewertung des Städtetags-Modells.

Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden und Fläche vorbereitet werden. Diese werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Den in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Planrealisierung wurde weitestgehend dadurch entsprochen, dass hierauf Hinweise in der Begründung erfolgten.

Die KONU regt an, den Flächenverbrauch zu überdenken. Hier stellt die Stadt den Bedarf der Sicherung und Entwicklung eines bestehenden Betriebes über den geäußerten Bedarf. Auch die Errichtung eines Betonmischturms – wie bereits auf den bestehenden Flächen vorhanden – wird nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung des Orts- und Landschaftsbildes führen. Die nördlich und östlich angrenzende bestehende Bestockung wird nicht überplant und bietet somit auch weiterhin eine Minderung der Sichtbarkeit. Eine besondere Funktion für die Erholung ist nicht gegeben.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

Bezogen auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde erfolgt ein Hinweis in der Begründung auf das vorhandene Grabensystem und die verbundenen Schutz- und Unterhaltungsmaßnahmen zur Beachtung. Der rechtskräftige Bebauungsplan "Wittinger-Straße-Ost" sieht innerhalb seines Planbereiches keinen Räumstreifen südlich des Pionkengrabens vor; insofern wird davon ausgegangen, dass eine Beräumung auch einseitig, von Norden, erfolgen kann. Dieses wurde mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt. In dem Übergangsbereich der Bauflächen zwischen dem Bebauungsplan "Wittinger-Straße-Ost" und "Industriegebiet Große Horst Weg I" wird eine Verrohrung erforderlich, welche eine Überbauung ermöglicht. Dieses ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens abzustimmen. Bezüglich der Stellungnahme zu den angrenzenden Gewässern II. und III. Ordnung, dem Umgang mit dem Niederschlagswasser und dem Umgang im Havariefall wurde entsprochen, indem Verweise in der Begründung erfolgten.

Gleichfalls wurden die Belange der Landwirtschaft zur weiterhin erforderlichen Zuwegbarkeit, Vermeidung der Vernässung von Flächen und landwirtschaftlichen Emissionen in die Begründung aufgenommen.

Von privater Seite wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

---

## 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 02.09.2019 bis einschließlich 30.09.2019 statt.

### - Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 30.08.2019 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 30.09.2019 aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

### - Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 13.03.2020 vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung fand vom 16.03.2020 bis einschließlich 17.04.2020, verlängert aufgrund der Covid19 Pandemie bis zum 30.04.2020, statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt. Es wurden wesentliche Sachverhalte vorgetragen, welche eine erneute Auslegung erforderten.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Radenbeck, Landkreis Gifhorn

### **9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

### **10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist verkehrlich über den Bestand erschlossen. Für den Feldweg ist ein Geh-  
Fahr -und Leitungsrecht geplant. Die Ver- und Entsorgung der technischen Infrastruktur muss erheblich erweitert werden. Dieses ist im Zuge der Baugenehmigungsplanung erforderlich.

### **11.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am 25.06.2020 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 29.06.20

gez. Ritter  
(Bürgermeister)

Siegel