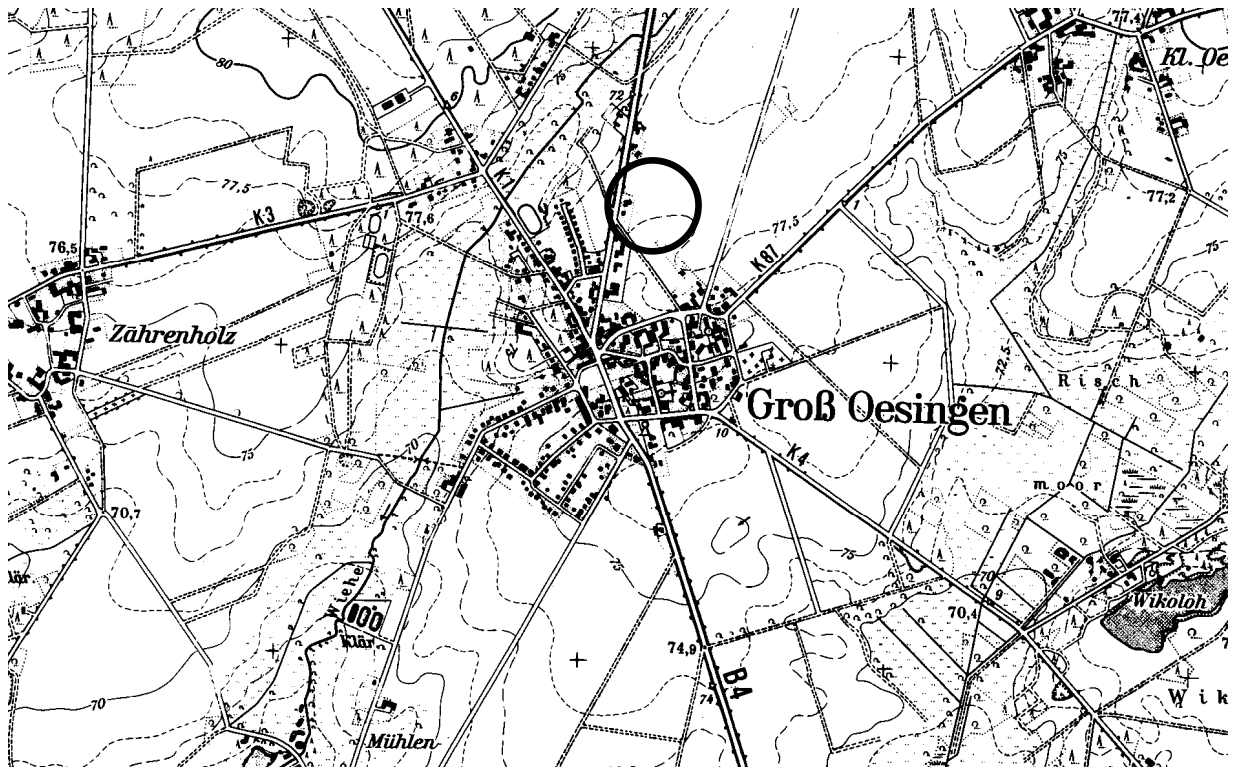


# Begründung zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost II"



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



In Kraft getretene Fassung

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. H. Lindenlaub; A. Körtge, K. Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	<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	3
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	4
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>5</b>
2.1 Baugebiete	5
2.2 Grünflächen	8
2.3 Verkehrsflächen	8
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Brandschutz	10
2.7 Immissionsschutz	11
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>16</b>
3.1 Einleitung	16
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	17
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	17
3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.	18
3.2.2 Entwicklungsprognose	23
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	24
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	25
3.3 Zusatzangaben	25
3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	25
3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	25
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
<b>4.0 Eingriffsbilanz</b>	<b>27</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>29</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>30</b>
<b>7.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>31</b>
<b>8.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>32</b>
<b>9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>32</b>
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>33</b>

---

## 1.0 Vorbemerkung

---

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

---

Die Gemeinde Groß Oesingen ist mit rd. 2.037 Einwohnern nach den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig Teil des ländlich strukturierten Raumes.

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) sowie Natur und Landschaft (3.1.2 01) sind bei der Energiegewinnung u. a. auch Effizienz und Umweltverträglichkeit (4.2 01) zu berücksichtigen. Die Nutzung einheimischer Energieträger und erneuerbarer Energien soll unterstützt werden (4.2 01).

Durch das Gemeindegebiet verläuft in Nord-Süd Richtung die Bundesstraße B 4 (Lüneburg - Uelzen - Gifhorn). Ein Eisenbahnhaltdepot der Eisenbahnnebenstrecke Celle - Wittingen besteht nördlich von Groß Oesingen - Mahrenholz.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig hat Wesendorf die Funktion eines Grundzentrums wahrzunehmen. Groß Oesingen ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen festgelegt <sup>1)</sup>. Grundzentren und Standorte mit grundzentraler Teilfunktion decken mit ihren Angeboten und zentralen Einrichtungen den allgemeinen, täglichen Grundbedarf.

Mit der vorliegenden Planung soll die innerörtliche städtebauliche Gemengelage entzerrt werden, indem ein ortsansässiger Fuhrbetrieb an den Ortsrand umsiedelt, ein zweiter Betrieb erhält eine direkte Zufahrt an die Bundesstraße B 4. Gleichzeitig soll die gewachsene Situation im Norden der Ortslage behoben werden. Z. Zt. nutzen LKW-Fahrer die unbefestigten Flächen für Rast- und Ruhezeiten.

Das RROP weist die Fläche teilweise als Siedlungsbereich und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus.

Da es sich um die Neuordnung der städtebaulichen Gemengelage handelt, erachtet die Gemeinde ein Herauslösen der östlichen Teilflächen aus den Festlegungen des RROP für sinnvoll.

---

### 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Wesendorf stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Bauflächen dar.

Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Nr. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Von der Planung sind mehrere rechtskräftige Bebauungspläne betroffen. Im Norden wurde entlang der Bundesstraße B 4 der Bebauungsplan " Oesingen Nord-Ost" am 28.11.1997 rechtskräftig. Hier ist von der Bundesstraße B 4 aus in ca. 100 m Tiefe

---

<sup>1)</sup> RROP 2008, zu 1.1.1 Zentrale-Orte-Konzepte

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer maximalen Firsthöhe von 8,00 m und eine Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet festgesetzt. Die südliche der beiden Gewerbegebietsflächen wurde im Zuge der 1. Änderung des Urplans in ein Sondergebiet Einzelhandel geändert. Die 1. Änderung wurde am 30.11.2000 rechtskräftig.

Im Süden des Plangeltungsbereichs wird der seit dem 28.06.2002 rechtskräftige Bebauungsplan "Im Felde" mit örtlicher Bauvorschrift ÖBV im nördlichen Teilbereich überplant. Hier wurde entlang der Bundesstraße B 4 in rd. 80 – 100 m Tiefe ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und eingeschossiger, offener Bauweise festgesetzt. Dahinter grenzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3, einem Vollgeschoss und einer zulässigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans (Rechtskraft am 01.05.2009) wurden die nördlichen Bauflächen des allgemeinen Wohngebietes unter Hinzunahme von bisher unbeplanten Flächen in ein eingeschränktes Gewerbegebiet geändert um ein ortsansässiges Fuhrunternehmen planungsrechtlich abzusichern. Die Straßenführung des Urplans wurde mit geändert. Um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten wurde das Gewerbegebiet gegliedert und es wurden flächenbezogene Schalleistungspegel und ein Wall als aktive Abschirmung mit einer Höhe von 3,00 m auf dem Gewerbegebiet festgesetzt.

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplanten Bereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne werden mit dem Satzungsbeschluss aufgehoben.

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

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aufgestellt, um die Möglichkeit zur Errichtung eines LKW-Stellplatzes zu schaffen, einen ansässigen Fuhrunternehmen eine direkten Zufahrt zur Bundesstraße B 4 zu eröffnen und die Verlagerung eines ortsansässigen Fuhrunternehmens aus der innerörtlichen Gemengelage in das Gewerbegebiet planungsrechtlich im Gebiet der Gemeinde Groß Oesingen vorzubereiten.

Das Konzept sieht derzeit die Erweiterung der im Norden der Ortslage bereits planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebietsflächen in geringem Umfang vor. Gleichzeitig werden im Süden für den zu verlagernden Fuhrbetrieb ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet als Gewerbegebiet umgeplant.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

Das geplante Gewerbegebiet liegt in einer Gemengelage am nördlichen Ortsrand von Groß Oesingen. An der Bundesstraße B 4, außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet sich eine planungsrechtlich gesicherte Tankstelle. Nördlich angrenzend liegt im Außenbereich ein landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnhaus. Im Plangebiet befindet sich innerhalb der OD die alte Tankstelle, die aufgegeben wurde und zukünftig umgenutzt wird. Nördlich der ehemaligen Tankstelle, auf dem Flurstück 372/29, befindet sich ein Wohnhaus, das nicht mit überplant wird. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück aufgrund der Parzellenunschärfe des Maßstabes als gewerbliche Baufläche mit erfasst. De facto ist es aber als ein Wohnen im Mischgebiet einzustufen, da keinerlei Affinität zu einer gewerblichen Nutzung besteht. Die Flurstücke 28/10 und 28/17 sind über die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans "Oesingen Nord-Ost" als Sondergebiet für Einzelhandel gesichert. Hier sucht die Gemeinde parallel zur laufenden Planung Investoren zur Errichtung eines Nahversorgers in Oesingen. Südlich der ehemaligen Tankstelle schließt ein über den Bebauungsplan "Im Felde" mit Örtlicher Bauvorschrift gesichertes großflächiges Dorfgebiet entlang der Bundesstraße B 4 an. Östlich des Dorfgebietes, das in der dritten Bautiefe eingeschränkt ist, schließt ein allgemeines Wohngebiet an. Die Wohnbauflächen, die mittlerweile vollständig verkauft sind, grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Hier hat das heranrückende Gewerbe auf den Bestand Rücksicht zu nehmen.

Nördlich des allgemeinen Wohngebietes befindet sich ein über den Bebauungsplan "Im Felde II, zugleich 1. Änderung "Im Felde" mit ÖBV gesichertes Fuhrunternehmen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet an. Das verträgliche Nebeneinander des allgemeinen Wohngebietes und dem Fuhrunternehmen wurde im o. g. Bebauungsplan geregelt. Eine Teilfläche des bestehenden Gewerbegebietes wurde mit in den vorliegenden Bebauungsplan mit aufgenommen, um dem Fuhrunternehmen durch die neu entstehende Straße eine direkte Zu- und Abfahrt durch das Gewerbegebiet an die Bundesstraße B 4 zu ermöglichen. Damit erfolgt eine Entzerrung der innerörtlichen Verkehre, die sich aus der Gemengelage ergeben haben.

## 2.1 Baugebiete

### - Gewerbegebiete (GE 1 - 6)

Für die überbaubaren Flächen des Plangebietes wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal aufgrund der Emissionen der Bundesstraße B 4 aber auch aufgrund der im Gewerbegebiet entstehenden Emissionen, besonders in den empfindlichen Nachtzeiten, ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sind aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht Bestandteil der ausnahmsweise zulässigen Nutzung. Das Gewerbegebiet wird auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens<sup>2)</sup> hinsichtlich der unterschiedlichen Emissionskontingente gegliedert. Darüber hinaus werden Richtungssektoren mit Zusatzkontingenten festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 der festgesetzt. Damit ist auch die Überschreitung durch

<sup>2)</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 13137, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen 2014 und Ergänzung zum Gutachten BMH Nr. 13137G, Garbsen 2015

Nebenanlagen erfasst, gleichzeitig wird für die neugeplanten Flächen ein möglichst großer Handlungsspielraum gegeben. Die Tankstelle, die im Norden an der Bundesstraße B 4 liegt, wurde bereits im Urplan planungsrechtlich abgesichert und wird daher nicht im Plan mit erfasst. Bei der Schalltechnischen Beurteilung fließt sie jedoch mit in die Betrachtung ein.

Im Süden des Plangeltungsbereichs werden bisher als Misch- und allgemeines Wohngebiet festgesetzte Flächen als Gewerbegebiet überplant, um ein ortsansässiges Unternehmen mit Fuhrpark, das seine Betriebsflächen aus der innerörtlichen Gemengelage verlagern will, planungsrechtlich mit abzusichern. Innerhalb dieser Flächen liegt die ehemalige Tankstelle an der B4. Diese ist mittlerweile überbaut. Da jedoch der Altlastenverdacht nicht ganz ausgeräumt werden konnte, wird die Begründung zum Punkt 2.6 Bodenschutz ergänzt, da inzwischen eine Untersuchung einer möglichen Bodenverunreinigung vorliegt. Die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche erfolgt nicht, da hier keine "nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung" vorliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB). Die Fläche ist als "Verdachtsfläche" nicht in das Altlastenkataster eingetragen.

Für die Teilflächen des Flurstücks 28/18, mit der Bezeichnung GE 2 und 3 handelt es sich um Vorhalteflächen der Gemeinde. Auf der Fläche GE 2 will sich ein Gewerbebetrieb neu in Groß Oesingen ansiedeln. Dieser benötigt über größere Betriebsflächen, so dass die ursprünglich geplante Gewerbefläche noch um rd. 2.500 m<sup>2</sup> erweitert wurde. Damit einhergehend erfolgte eine Erweiterung der Baugrenze. Die Fläche für die Regenrückhaltung wurde an die neu geschaffenen Gewerbebegrenzungsgrenzen verlegt. Nur nach Südosten wurden keine Versickerungsflächen festgesetzt, da hier die Straßentrasse für eine potentielle Erweiterung des Gewerbegebietes offengehalten werden soll. Das Maß der Nutzung bleibt auch für die neu hinzukommenden Flächen gleich. Da der ursprünglich gewählte Plangeltungsbereich hinter den Darstellungen des Flächennutzungsplans zurückgeblieben ist, sind die neu hinzukommenden aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch die Erweiterung der Gewerbegebietsflächen wird die Anpflanzungsfestsetzung, die das Gewerbegebiet im Urplan nach Osten begrenzt, überplant und muss entsprechend kompensiert werden. Im Norden wird die Eingrünung der Bauflächen im Übergang zur freien Landschaft aus dem Urplan übernommen und bis zum Beginn der Regenwasserrückhaltegräben fortgeführt. Die Baugrenze, die die Tankstelle umgibt wird südlich weitergeführt, da in Absprache mit der Baugenehmigungsbehörde der LKW-Stellplatz als Hauptanlage einzuordnen ist. Hier werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens noch geeignete Lärmschutzmaßnahmen für die nördlich im Außenbereich angrenzende Wohnbebauung und ggf. im Süden zu dem einzelnen Wohnhaus zu treffen sein.

Um eine einheitliche Höhenentwicklung im Gewerbegebiet vorzugeben, wird als einheitliches Maß 8,00 m der maximal zulässigen Höhe für zu errichtende Gebäude festgesetzt. Damit wird das festgesetzte Maß der Höhe aus dem Urplan fortgeführt. Eine Überschreitung des Höhenmaßes für erforderliche technische Anlagen wie beispielsweise Schornsteine oder Belüftungen ist zulässig.

Erschlossen wird die Fläche über die Bundesstraße B 4, die mitten durch die Ortslage von Groß Oesingen führt und im Westen an das Plangebiet angrenzt. Die Baugrenze ist wie im Urplan mit 6,00 m Abstand zur Haupterschließungsstraße festgesetzt, solange diese eine Breite von 12,00 m hat. Die Erschließungsstraße verjüngt sich nach der ersten Kurve. Je weniger Flächen erschlossen werden, desto schmaler wird die Straße. So stuft sich die Breite der Straßenverkehrsfläche von 12,00 m über 8,00 m auf 6,00 m ab. Ab einer Breite von 8,00 m hält die Baugrenze den erforderlichen Min-

destabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie, da hier eine zurückgesetzte Bebauung auf den Bauflächen optisch nicht mehr in der Haupteerschließungsachse in Erscheinung tritt. Generell halten die Baugrenzen mit ihren Seiten 3,00 m Abstand zu den Nachbargrundstücken, den Anpflanzungsfestsetzungen und den Flächen die der Regelung der Wasserversickerung dienen. Die einzigen Ausnahmen bilden hier die beiden LKW-Stellplätze, die bis auf 2,00 m an die Straßenbegrenzungslinie bzw. direkt an die Anpflanzungsfestsetzung im Norden heranreichen. Diese sind für die Stellplatzanlage notwendig und wurde schalltechnisch berücksichtigt. Da es sich hier nicht um bauliche Anlagen handelt, die sich dauerhaft in der Straßenansicht verfestigen oder die Anpflanzfestsetzung beeinträchtigen, wird hier von den Grundsätzen der baulichen Gestaltung abgewichen.

Weitere Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse oder Stellung der baulichen Anlagen werden bewusst nicht getroffen, da sie entweder der vorgesehenen Nutzung nicht gerecht werden können oder aber überflüssig sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die detaillierte Bauausführung der zukünftigen Nutzungen ohnehin im Genehmigungsverfahren detailliert geregelt wird.

#### **- eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 - 2)**

Die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen GEe 1 - 2 beziehen sich auf die übernommenen Festsetzungen des Bebauungsplans "Im Felde II, 1. Änderung". Die Gliederung hinsichtlich des Schallschutzes wie auch das Maß der Nutzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich die Darstellung des Lärmschutzwalls wurde zu Gunsten einer neugeplanten Ausfahrt über das Gewerbegebiet zur Bundesstraße B 4 gekürzt.

#### **- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Am Nordrand des Plangebietes wird zu den angrenzenden Ackerflächen eine Festsetzung getroffen, die auf diesen Flächen das Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden freien Landschaft regelt. Diese Maßnahme gilt insbesondere dem Ausgleich des Eingriffes in das Landschaftsbild. Die Gehölze werden eine gute Einbindung des neuen Baugebietes in das Landschaftsbild unterstützen.

#### **- Flächen für die Regenwasserrückhaltung**

Auf den nördlichen Gewerbegebietsflächen wird ein bestehendes Regenwasserrückhaltebecken erfasst. Die Lage wird nur symbolisch verortet um eventuell im Rahmen der Baugenehmigung geplanten Erweiterung der Fläche keine Festsetzungen zu treffen, die dieser Nutzungserweiterung entgegenstehen könnten.

Im nordöstlichen Teilbereich werden Flächen für die Regenwasserrückhaltung festgesetzt, dies dient der Aufnahme und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers. Es ist geplant Regenwassermulden anzulegen um eine vollständige Versickerung im Plangebiet zu erreichen.

Die Grünfläche mit der Überlagerung Regenwasserrückhaltung, die an die Fläche des GE 8 angrenzt, wird mit einem Leitungsrecht zugunsten eines Versorgungsträgers an der nördlichen Grenze überplant. Die Leitung dient der Versorgung der neuen Gewerbegebietsflächen mit Strom. Hier soll eine Bepflanzung auf einem Schutzstreifen von 2,00 m Breite vermieden werden, um einen Leitungsschaden durch Durchwurzelung zu vermeiden.

---

## 2.2 Grünflächen

---

### - öffentliche Grünflächen

Östlich der Erschließungsstraße wird eine öffentliche Grünfläche in 5,00 m Breite mit der Überlagerung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Hier sollen ebenfalls Regenwassermulden angelegt werden, das Ziel ist die vollständige Versickerung des anfallenden nicht verunreinigten Oberflächenwassers.

### - private Grünflächen

Südlich angrenzend an das Gewerbegebiet 6 wird eine private Grünfläche ebenfalls mit der Überlagerung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses zwischen dem Gelände des Fuhrunternehmens und dem allgemeinen Wohngebiet als Abstandsfläche und zur Versickerung des Regenwassers festgesetzt. Diese Fläche steht damit weder für eine Bebauung durch Haupt- noch durch Nebenanlagen zur Verfügung. Dieser Abstand wird außerdem aus schalltechnischen Gründen benötigt um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe sicherzustellen. Eine Begrünung in den Randflächen soll vorgenommen werden.

---

## 2.3 Verkehrsflächen

---

Das Gewerbegebiet hat über den bereits ausgebauten Stich der Erschließungsstraße einen direkten Anschluss an die Bundesstraße B 4 außerhalb der bebauten Ortslage. Diese vorhandene, teilweise ausgebaute Gemeindestraße soll nun weiter ausgebaut werden um die dahinter liegenden Gewerbegebietsflächen zu erschließen. Die Erschließungsstraße verjüngt sich nach der ersten Kurve. Je weniger Flächen erschlossen werden, desto schmaler wird die Straße. So stuft sich die Breite der Straßenverkehrsfläche von 12,00 m über 8,00 m auf 6,00 m ab. Über die Flächen werden auch bereits vorhandene, innerörtliche Gewerbegebietsflächen direkt an die Bundesstraße B 4 angeschlossen. Daher erfolgt eine Entlastung der Ortschaft Groß Oesingen.

---

## 2.4 Ver- und Entsorgung

---

Die Abfallentsorgungs- und -gebührensatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten, insbesondere der Anschluss- und Benutzungszwang.

Die Gewerbegebietsflächen werden in das bestehende Ver- und Entsorgungssystem eingebunden. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die Netzanlagen der LSW LandE-Stadtwerke Wolfsburg GmbH & Co. KG.

Es ist geplant, das anfallende nicht schädliche verunreinigte Oberflächenwasser vollständig im Planbereich, in Mulden zu versickern. Das nördlich der gewerblichen Flächen der Tankstelle und des LKW-Stellplatzes anfallende Oberflächenwasser wird in das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet und soll in den Naturkreislauf zurückgegeben und wie bisher auch versickert werden. Die ausreichende Dimensionierung wird im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen sein. Das belastete Oberflächenwasser des LKW-Stellplatzes und der Fuhrparkflächen wird über einzubauende Ölabscheider in die Abwasserleitung eingeleitet und gelangt nicht in die Umgebung.



Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die anfallenden Oberflächenwasser der Flächen der neu entstehenden Gewerbegebietsflächen GE2 und 3 sowie der neu hinzukommenden Flächen der Erschließungsstraße des Gewerbegebietes werden die in die östliche festgesetzten Grünflächen entwässert. Die Flächen des GE 4 bis 6 versickern ihr nicht verschmutztes Oberflächenwasser in die südlich angrenzende Grünfläche.

Um die geplante Regenwasserversickerung für den Planbereich zu beurteilen ergingen zwei Untersuchungen zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit. Das Geobüro Gifhorn führte zur Beprobung drei Kleinrammbohrungen auf den neu entstehenden Gewerbegebietsflächen GE2 und 3 sowie auf der dazwischen liegenden Straßenverkehrsfläche durch. Hierbei wurde bis auf eine Tiefe von 3,00 m beprobt, Grundwasser trat bei der Untersuchung nicht auf. Nach Messungen aus dem nächstgelegenen Bewässerungsbrunnen liegt der Grundwasserspiegel in diesem Bereich bei einer Tiefe von 13,65 m. Die vorgefundenen, durchlässigen Mittelsande besitzen eine Durchlässigkeit von rund  $k = 2 \times 10^{-5}$ , unter Berücksichtigung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA – A 138 ist für die beprobten Bereiche, gem. Gutachten, die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser möglich. <sup>3)</sup>

Die zweite Untersuchung beprobte den Bereich der neu entstehenden Gewerbegebietsfläche GE6. Die Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens in diesen Bereich des Plangebietes wurde durch zwei Rammkernsondieren durch das Umwelt- und Geotechnische Büro erbracht. Die Beprobung erfolgte ebenfalls auf eine Tiefe bis 3,00 m unter die Geländeoberkante, die vorgefundenen Feinsande besitzen eine Durchlässigkeit (kf-Wert) von  $4,8 \times 10^{-5}$ . Gemäß Gutachten liegt dieser Wert im durchlässigen Bereich, Grundwasser trat bei dieser Sondierung ebenfalls nicht auf. <sup>4)</sup>

Die ergangenen Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit kommen zu dem Schluss, dass die planmäßige Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers für die beprobten Bereiche in den Flächen für Regenwasserrückhaltung, auf Grundlage des vorgefundenen Bodenmaterials und der Tiefe des Grundwasserspiegels, möglich ist.

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt in den Mischwasserkanal in der Hauptstraße (B 4). Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die östlich gelegenen Flächen aufgrund des geringen Gefälles eine Schmutzwasserhebeanlage auf ihren Grundstücken einrichten müssen.

Mit dem Wasserverband Gifhorn wurde folgender Umgang mit den im Gewerbegebiet anfallenden Wässern abgesprochen:

1) Schmutzwasser:

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers von den geplanten Gewerbeflächen erfolgt im Druckwässerungssystem. Hierfür wird parallel zur Trinkwasserleitung eine Abwasserdruckleitung vom Einbindepunkt Mischwasserkanal bis auf ca. 140 m verlegt. Die erforderlichen Hauspumpwerke sind auf Kosten des Grundeigentümers herzustellen und privat zu betreiben.

2) Regenwasser:

- Das anfallende Oberflächenwasser kann anhand der festgestellten Bodenkennwerte und Grundwasserstände vor Ort nach DWA-A 138 schadlos auf den geplanten Gewerbegrundstücken gespeichert und zur Versickerung gebracht werden.

<sup>3)</sup> Beurteilung der Möglichkeit zur Regenwasserversickerung Gewerbegebiet Nord-Ost II in Groß Oesingen (Projekt-Nr. 141005); Geobüro Gifhorn; Gifhorn November 2014

<sup>4)</sup> Versickerungsmulde Groß Oesingen, Gew.-Gebiet Nord-Ost II: Feststellung der Versickerungsfähigkeit; Umwelt- und Geotechnisches Büro GbR; Oberholz November 2014

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Die hierfür erforderlichen privaten Versickerungsbecken sollten nach den hydraulischen Erfordernissen ausreichend bemessen sein und bei der Antragstellung auf Ver- und Entsorgung beim Wasserverband Gifhorn entsprechend nachgewiesen werden.
- Zusätzlich ist für den Bau von Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Oberflächenwasser ins Grundwasser nach WHG § 8 bei der Unteren Wasserbehörde (Landkreis Gifhorn) vor Baubeginn zu beantragen.
- Im Zuge der Antragstellung auf Einleitung ins Grundwasser sind eventuelle Vorbehandlungsanlagen für das verschmutzte Oberflächenwasser von den Lkw-Stellplätzen mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- Für die neue Straße (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) im Plangebiet ist von der Gemeinde eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in dem östlichen Versickerungsstreifen vorgesehen.

Gegebenenfalls anfallender Sondermüll ist, soweit er nicht wieder verwertet werden kann, auf die dafür besonders vorgesehenen Deponien zu verbringen. Dieses gilt auch für die Erschließungs- und Bauphase.

## **2.5 Brandschutz**

---

Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücksteilen gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind bevor die gewerbliche Nutzung beginnt zu erstellen. Die entsprechenden Regelungen und sonstigen Einzelheiten und erforderlichen Maßnahmen sind noch mit dem Brandschutzbeauftragten des Landkreises Gifhorn und der Freiwilligen Feuerwehr vor Ort abzustimmen und festzulegen.

## **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).

Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Bei der Entsorgung anfallenden Bodenaushubes bzw. Oberbodens sind die Regelungen dieser Verordnung und gegebenenfalls die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Dabei ist anfallender Überschussboden als Abfall im Sinne des § 3 dieses Gesetzes nach den Grundsätzen "Vermeidung vor Verwertung" und "Verwertung vor Beseitigung" zu entsorgen. Die Verwertung muss dabei ordnungsgemäß und schadlos sein. Bodenaushub und Oberboden, welcher unbelastet ist, kann zur Zentralen Entsorgungsanlage Wesendorf angeliefert werden.

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 be-

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

pflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen.

Von der Planung im GE4 ist die Fläche der ehemaligen Tankstelle Groß Oesingen (Flurstück 371/299) betroffen, die vor einiger Zeit aufgegeben und mittlerweile durch das Fuhrunternehmen durch ein Verwaltungsgebäude überplant wurde. Für den Altstandort der ehemaligen Tankstelle wurde eine Baugenehmigung am 20.02.2014 erteilt, mittlerweile ist der Standort mit einem Verwaltungsgebäude überbaut. In der Baugenehmigung sind keine Hinweise zur Untersuchung des Altlastenverdachts ergangen. Bei der Errichtung des neuen Gebäudes ist der Boden bis auf 0,80 m abgeschoben und beräumt worden. Hierbei wurden Sande angetroffen ohne Hinweise auf Verfärbungen und/oder alte Rohre oder Tanks der alten Tankstelle. Dieser Befund deckt sich mit der Aussage des ehemaligen Eigentümers der Tankstelle, dass die alten Rohre und Tanks entsorgt und der Boden ausgetauscht worden ist. Wären Bodenverunreinigungen im Rahmen der Baumaßnahme angetroffen worden, hätten diese ordnungsgemäß durch den Bauherren entsorgt werden müssen. Da der ausgekofferte Boden jedoch nicht untersucht wurde, ist nachträglich eine Untersuchung auf mögliche Bodenverunreinigungen erfolgt.

Für die Untersuchung durch das Geotechnische Büro GbR, Oberholz wurden am 09. Februar 2015 auf dem Betriebsgelände der Firma H. Rodewald in Groß Oesingen an drei festgelegten Untersuchungspunkten Baggerschürfgruben bis in eine Tiefe von ca. 4,00 m bis 4,50 m angelegt zur Entnahme von Bodenproben. Grundwasser wurde bei den Arbeiten nicht angetroffen. Aus den Schürfgrubensohlen wurde jeweils eine Bodenprobe entnommen. Diese Proben zeigten keine optischen und organoleptischen Auffälligkeiten. (Bericht vom 16.02.2015):

Die Bodenzusammensetzung, bis zu einer Tiefe von 3,00 m, wird durch feine und mittlere Sande bestimmt, Grundwasser stand in diesen Bereichen nicht an, der Boden kann die Tragwerkslasten durch Straßen, Gebäude sowie Ver- und Entsorgungsleitungen somit grundsätzlich aufnehmen.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage wurde ein schalltechnisches Gutachten <sup>5)</sup> erforderlich.

- Zitatbeginn

Das geplante *Gewerbegebiet* befindet sich unmittelbar östlich der *Bundesstraße 4*. Es schließt im Süden unmittelbar an die Bebauungspläne "Im Felde" und "Im Felde II" an. Die nächstgelegene, am stärksten betroffene, schutzbedürftige Nachbarbebauung befindet sich einerseits unmittelbar nördlich des Plangebiets, andererseits südlich und südöstlich sowie zwischen den zu betrachtenden Gewerbeflächen an der Bundesstraße 4.

Für die angesprochene Wohnbebauung unmittelbar südöstlich und südwestlich des Plangebietes liegen mit den o. a. Bebauungsplänen "Im Felde" und "Im Felde II" rechtskräftige Bebauungspläne vor, die sowohl *allgemeine Wohngebiete (WA)* gem. BauNVO), als auch *Dorfgebiete (MD)* ausweisen. Für die nördlich bzw. zwischen den geplanten Gewerbegebieten liegende Wohnbebauung wird die Einstufung der

<sup>5)</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 13137, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen 2014 und Ergänzung zum Gutachten BMH Nr. 13137G, Garbsen 2015

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Schutzbedürftigkeit nach § 34 bzw. § 35 BauGB vorgenommen. Nach Aussage der GEMEINDE GROß OESINGEN sind die entsprechenden Flächen als *Mischgebiete (MI)* einzustufen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplans "Im Felde II" sind GE-Flächen ausgewiesen. Für diese Flächen besteht bereits eine Emissionskontingentierung, welche im Hinblick auf die *Vorbelastung* zu berücksichtigen ist.

Am Westrand des Plangebiets bzw. vom Geltungsbereich des hier zu betrachtenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord-Ost II" umschlossen, befindet sich ein *Sondergebiet (SO)* mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (vgl. Bebauungsplan "Oesingen Nord-Ost"). Diese Fläche wird derzeit noch nicht genutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Angaben zum Immissionsschutz. Ein konkrete Planung bzw. ein Bauantrag liegen ebenfalls noch nicht vor. Aufgrund der beschriebenen Randbedingungen und der genannten Zweckbestimmung wird einerseits davon ausgegangen, dass sich die auf dieser Fläche potenziell zu erwartenden Geräuschemissionen im Wesentlichen auf die BEURTEILUNGSZEIT *tags* beschränken werden und dass andererseits unter schalltechnischen Gesichtspunkten davon ausgegangen werden kann, dass die Belange des Immissionsschutzes in einem späteren Einzelgenehmigungsverfahren, unter Berücksichtigung des dann bekannten, konkreten Ansiedlungsvorhabens geregelt werden können.

Im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord-Ost II" sollen die nach der BauNVO ansonsten in GE-Gebieten *ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen* nach Mitteilung der Gemeinde von vornherein ausgeschlossen werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist eine Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche entbehrlich.

Gemäß DIN 18005 sowie nach den *Verwaltungsvorschriften zum BauGB* soll für *Gewerbegebiete* ein "typischer" *flächenbezogener Schalleistungspegel* von 60 dB(A) und für *Industriegebiete* ein entsprechender Pegelwert von 65 dB(A) berücksichtigt werden.

[...]

Im Mittel kann daher zwischen 22 und 6 Uhr (BEURTEILUNGSZEIT *nachts*) von einem ggf. deutlich niedrigeren Emissionskennwert ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang muss auch beachtet werden, dass aus den innerhalb von *Gewerbegebieten* einzuhaltenden IMMISSIONSRICHTWERTEN ein deutlicher Unterschied der am Tage und in der Nacht tatsächlich auftretenden Geräuschemissionen resultiert. Nach vorliegenden Mess- und Rechenergebnissen muss andererseits davon ausgegangen werden, dass die o. g. *Flächen-Schalleistungspegel* am Tage ggf. eine Einschränkung der industriell/gewerblichen Nutzung bedeuten können.

Im Hinblick auf das Verfahren der **DIN 45691** ist zu beachten, dass in der Modellbildung der *Emissionskontingentierung* nach dieser Norm lediglich die geometrisch bedingte Pegelabnahme berücksichtigt wird. Zusatzdämpfungen durch *Luftabsorption*, *Bodeneffekte* usw., wie sie regelmäßig im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren gemäß TA Lärm / ISO 9613-2ix in Ansatz zu bringen sind, bleiben dabei unberücksichtigt. Das Ergebnis einer Abschätzung auf der Grundlage der DIN 45691 im Rahmen der städtebaulichen Planung führt daher regelmäßig zu einer Überschätzung in der Nachbarschaft zu erwartenden Immissionsbelastungen. Im Umkehrschluss werden aus den einzuhaltenden Randbedingungen (*Orientierungswerte*, *Planwerte*, *Richtwerte*) zu "strenge" Einschränkungen an die im emittierenden Gebiet zulässigen Schalleistungspegel abgeleitet. Die entsprechende Pegeldifferenz beträgt je nach geometrischen Verhältnissen rd. 2 – 5 dB(A). Demgemäß können die als "gebietstypisch" anzusehende *Emissionskontingente* gegenüber den in der DIN 18005 bzw.

den *VVBauG* genannten *flächenbezogenen Schalleistungspegeln* um mindestens 2 dB(A) reduziert werden.

[...]

Bei einem LKW-Stellplatz (zukünftig geplante Nutzung der Fläche [GE1]) ist regelmäßig von einer weitgehend kontinuierlichen Nutzung des Betriebsgrundstücks über 24 Stunden auszugehen. Dabei können die (schalltechnisch) ungünstigsten Betriebszeiten in die Nachtzeit fallen. Schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für vergleichbare Nutzungen zeigen, dass für diese Nutzungsart ein *flächenbezogener Schalleistungspegel* von rd. 52 bis 56 dB(A) in der Nachtzeit als "gebietstypisch" angesehen werden muss. Dieser Kennwert korrespondiert mit dem gebietstypischen *flächenbezogener Schalleistungspegel* für **Industriegebiete** bzw. *eingeschränkte Industriegebiete*.

Bezüglich der *Geräusch-Vorbelastung* durch Gewerbelärm vorhandener Betriebe bzw. Gewerbeflächen im Umfeld des Bebauungsplans ist folgendes anzumerken: Im Hinblick auf die bestehende **Tankstelle** am Nordwestrand des Plangebietes ist davon auszugehen, dass durch den vorhandenen Betrieb – aufgrund der Lage und Ausrichtung zu dem hier maßgebenden Beurteilungspunkt -, der ORIENTIERUNGS- resp. IMMISSIONSRICHTWERT für MI-Gebiete in den Beurteilungszeiten *tags* und *nachts* bereits ausgeschöpft wird.

Dieser Ansatz beschreibt im Hinblick auf die nachfolgenden Berechnungen den für die betroffene Nachbarschaft günstigsten Fall. Sollte die tatsächlich vorhandene Vorbelastung die jeweils maßgebenden IMMISSIONSRICHTWERTE überschreiten, so konnte das *Nicht-Relevanz-Kriterium* auch bei einer höheren *Zusatzbelastung* durch die geplante Anlage erfüllt werden. Bei einer *Vorbelastung* unterhalb der maßgebenden RICHTWERTE wäre der Summenpegel aus *Vor- und Zusatzbelastung* kleiner als nachfolgend dargestellt. In beiden Fällen wäre die mögliche Zusatzbelastung durch die hier betrachtete Anlage höher als bei dem hier gewählten Rechenansatz.

Die nachfolgende Untersuchung wird somit von vornherein darauf abgestellt, dass durch das neu geplante Gewerbegebiet im Bereich des Aufpunktes kein *relevanter Immissionsbeitrag* i. S. der Nr. 3.2.1 der *TA Lärm* verursacht werden darf.

Darüber hinaus ist insbesondere für die im Süden gelegene Wohnbebauung die plangegebene *Vorbelastung* durch die im **Bebauungsplan "Im Felde II"** festgesetzten Emissionskontingente (dort *flächenbezogene Schalleistungspegel*) in die Untersuchung einzustellen.

[...]

Ein an der *Bundesstraße 4* gelegener **Autohandel** – unmittelbar südlich des Plangebiets – befindet sich im Dorfgebiet (*MD*) (vgl. B-Plan "Im Felde"). Nachfolgend kann davon ausgegangen werden, dass die Anzahl möglicher Pkw-Fahrten auf dem Ausstellungsgelände i. V. mit den zum Verkauf stehenden Fahrzeugen bzw. Besucherverkehr als sehr gering einzustufen ist. Neben den o. a. Pkw-Fahrten sind darüber hinaus mögliche Geräuschemissionen im Zusammenhang mit der Pflege der Fahrzeuge zu beachten (z. B. Poliergeräte, Staubsauger o. a.). Des Weiteren kann angenommen werden, dass derartige Vorgänge ausschließlich in der Beurteilungszeit *tags* (zwischen 6 und 22 Uhr) stattfinden und als *dorf- bzw. mischgebietstypisch* eingestuft werden können. Mögliche Geräusche aus dieser Fläche können somit gegenüber den nachfolgend zu betrachtenden Geräuschemissionen vernachlässigt werden.

Aus den Ergebnissen einer ersten Vorabschätzung ist bekannt, dass der Ansatz uneingeschränkter, "gebietstypischer" Emissionspegel zu einer Überschreitung der jeweils zu beachtenden *Planwerte* und damit auch der *Orientierungswerte* im Bereich

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

der südlich bzw. südöstlich gelegenen schutzwürdigen Wohnbauflächen führt. Aus diesem Grunde ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten in jedem Fall eine Gliederung und Einschränkung des geplanten *Gewerbegebiets* erforderlich. Dabei wird von der in den nachfolgenden Tabellen aufgeführten **Lärmkontingentierung** ausgegangen. Nach Abstimmung mit der GEMEINDE GROß OESINGEN wird dabei ein Modell gewählt, dass im nördlichen Teil des Plangebiets die insgesamt möglichen Geräuschemissionen zugunsten einer potenziell angestrebten "Nachtnutzung" im Bereich eines geplanten LKW-Stellplatzes konzentriert werden. Das Modell setzt insoweit implizit voraus, dass sich die unmittelbar benachbarten Teilflächen [GE2] und [GE3] diesem Planungsziel unter schalltechnischen Gesichtspunkten "unterordnen".

Für die übrigen Flächen [GE4] bis [GE6] resultieren die Einschränkungen aus der Nachbarschaft zu den unmittelbar südlich bzw. südöstlich gelegenen WA-Flächen. Das Modell für diese Flächen wurde so gewählt, dass auf der 'zentral' gelegenen GE5-Fläche in der Nachtzeit – im Hinblick auf eine mögliche Nachtnutzung zumindest ein gegenüber den Flächen [GE4] und [GE6] höheres Emissionskontingent zulässig ist.

Emissionskontingente von weniger als rd. 45 dB(A) (je m<sup>2</sup>) bedeuten unter schalltechnischen Gesichtspunkten eine erhebliche Einschränkung; auf den entsprechenden Teilflächen sind keine nennenswerten Geräuschemissionen möglich. Eine Freiflächennutzung durch Fahrzeugbewegungen o. a. ist dort in der Regel ausgeschlossen. Bei baulichen Anlagen sind ggf. höhere Anforderungen an den baulichen oder technischen Schallschutz zu erfüllen. Aufgrund der unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzenden WA-Flächen ist die unmittelbar angrenzende Fläche [GE6] entsprechend stark einzuschränken.

Die Abgrenzung der nachfolgend angesprochenen Teilflächen und deren Lage innerhalb des geplanten *Gewerbegebiets* ist in dem Bebauungsplan dargestellt worden. Die unter Beachtung verschiedener Vorabschätzungen gewählten *Emissionskontingente* (L<sub>EK</sub>) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

**Tabelle 2 – Emissionskontingente in dB(A) je m<sup>2</sup>**

Teilfläche <sup>a)</sup>	Größe <sup>b)</sup> [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingente (L <sub>EK</sub> ) <sup>c)</sup>	
		6-22 Uhr	22-6 Uhr
[GE1]	3.900	65	54
[GE2]	2.100	65	46
[GE3]	4.500	60	40 <sup>**)</sup>
[GE4]	3.100	64	45
[GE5]	4.400	61	47
[GE6]	2.300	55	40 <sup>**)</sup>

a) vgl. Anlage 1, Blatt 2

b) auf 100 m<sup>2</sup> gerundet

c) Pegelangaben in dB(A) je m<sup>2</sup>

\*\*<sup>)</sup> gewerbliche Nutzungen i.d.R. nur innerhalb von Gebäuden möglich

Der Tabelle 2 ist zu entnehmen, dass auf den überwiegenden Teilflächen am Tage eine *GE-* bzw. *GEE-typische* Nutzung im Sinne der Ausführungen möglich sein wird. In der Nachtzeit (zwischen 22 und 6 Uhr) sind die Teilflächen [GE3] und [GE6] soweit eingeschränkt, dass in der Regel eine gewerbliche Nutzung lediglich innerhalb von Gebäuden möglich ist. Darüber hinaus ist die GE4-Fläche nachts nur eingeschränkt nutzbar. Eine Ausnahme bilden die Teilflächen [GE1], [GE2] und [GE5]. Hier ist eine *Gle-typische* bzw. *GE-typische* Nutzung im vorgenannten Sinn möglich.

[...]

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung dieses Ansatzes werden die zu beachtenden Orientierungswerte auch unter Beachtung der plangegebenen Geräuschvorbelastung in den am stärksten betroffenen Aufpunkten eingehalten bzw. allenfalls geringfügig – um weniger als 1 dB(A) – überschritten. Da die Änderung des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) als nicht messbar bezeichnet wird, erachtet die Gemeinde diese geringfügige Überschreitung als hinnehmbar.

[...]

### **- Zukünftige Nutzungen**

Im Rahmen des hier zu beurteilenden Bebauungsplanverfahrens sind konkrete Nutzungen oder hochbauliche Planungen regelmäßig als "Nutzungsbeispiele" zu verstehen, für die der nach der TA Lärm zu erbringende Immissionssschutznachweis (→ vgl. "detaillierte Immissionsprognose") in einem nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erstellen ist. Dabei sind einerseits die BEURTEILUNGSPEGEL für die am stärksten betroffenen Immissionsorte auf der Grundlage der TA Lärm zu ermitteln; andererseits sind die im angesprochenen Bebauungsplan getroffenen Regelungen zu den *Emissionskontingenten* zu betrachten.

Im Rahmen der hier vorliegenden Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren der GEMEINDE GROß OESINGEN ist unter allgemein schalltechnischen Gesichtspunkten im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung der Flächen bereits jetzt Folgendes anzumerken:

Nach den uns vorliegenden Informationen sind in einigen Bereichen Nutzungen geplant, bei denen u. a. auch mit nächtlichen Lkw-Fahrverkehren auf den Betriebsflächen gerechnet werden muss. Diesbezüglich ist darauf hinzuweisen, dass es aufgrund der Nahe der betrachteten Teilflächen [GE1] und [GE3] bis [GE6] zur nächstgelegenen Wohnbebauung – je nach Lage von künftigen Zufahrten und Fahrstrecken – durch "kurzzeitige Einzelereignisse" (Maximalpegel) zu einer Verletzung des so genannten "Spitzenpegel- Kriteriums" nach Ziffer 6.1 der TA Lärm kommen kann.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche [GE4] ist aus westlicher Richtung über die *Bundesstraße 4* vorgesehen. Für das bestehende Baustofflager der Fa. S. HEINING kann nach den uns vorliegenden Informationen davon ausgegangen werden, dass i. V. mit diesem Betrieb Geräuschemissionen *ausschließlich* in der Beurteilungszeit *tags* (6.00 bis 22.00 Uhr) erfolgen. Im Sinne der Ausführungen ist hier am Tag eine GE-typische Nutzung zulässig, welche mit der Nutzung des Baustofflagers 7 vereinbar ist. Im Bereich der Fläche [GE4] ist darüber hinaus ein Bürogebäude mit einer Werkstatt sowie Abstellmöglichkeiten für Lkw geplant. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht.

Grundsätzlich kann bei Einsatz eines Klein-LKWs mit Anhänger – 2 bis 4 Bewegungen am Tag davon ausgegangen werden, dass die geplanten Nutzungen mit den im Bebauungsplan festzusetzenden *Emissionskontingenten* am Tag ebenfalls zu vereinbaren sind.

Wie bereits beschrieben, ist unter Beachtung des ermittelten, maximal zulässigen *Emissionskontingents* die Nutzung der gewerblichen Baufläche in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nur in eingeschränktem Umfang möglich. Intensive Freiflächenutzungen z. B. Lkw-Fahrverkehre o. a. sind in der zuletzt genannten Beurteilungszeit nicht umsetzbar. Da sich die nächstgelegene Wohnbebauung hier unmittelbar nördlich und südlich der zu betrachtenden Teilfläche befindet (Aufpunkte (2b) bis (2d), (3a) und (3b)), sollten – auch unter Beachtung des bereits angesprochenen Maximalpegelkriteriums – nächtliche Lkw-Fahrverkehre *ausschließlich* über die neu geplante

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Erschließungsstraße aus nördlicher Richtung erfolgen. Dies gilt auch im Hinblick auf die Erschließung der Flächen [GE5] und [GE6].

Im Bereich der Fläche [GE6] konnte mit dem Bau einer Halle ein 'abschirmendes Hindernis' gegenüber einer Freiflächennutzung der Fläche [GE5] in Bezug auf die im Südosten gelegenen WA-Flächen errichtet werden. Gegebenenfalls sind im Hinblick auf eine Nachnutzung der Fläche (→ Lkw-Fahrverkehre) jedoch weitergehende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

▪ Zitatende

An den östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzen auch weiterhin landwirtschaftliche genutzte Flächen an, nördlich des Plangebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hierdurch kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktion Wohnen.

### **3.0 Umweltbericht**

---

#### **3.1 Einleitung**

---

Das Baugebiet "Gewerbegebiet Nord-Ost II" liegt im Norden der bebauten Ortslage von Groß Oesingen. Bei der Planung handelt es sich um die Erweiterung einer bestehenden Tankstellenanlage um einen LKW-Stellplatz, die Umsiedelung eines Fuhrunternehmens aus der innerörtlichen Gemengelage und den Anschluss eines bestehenden Fuhrbetriebes über die Flächen des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B 4. Zusätzlich entstehen zwei kleinere neue Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Die östlich neu hinzugekommenen Flächen werden bisher als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt

Bauliche Vorprägung besteht durch die südlich bebaute Ortslage und den nördlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich. Im Plangebiet befindet sich die aufgegebene und in der Nachnutzung befindliche alte Tankstelle. Nördlich davon, außerhalb des Plangeltungsbereichs an der Bundesstraße B 4 befindet sich ein Wohnhaus und nördlich der Zufahrt zum Gewerbegebiet die in Betrieb befindliche Tankstelle.

Es wird ein gegliedertes Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Auf der Baufläche wird zur Eingrünung nach Norden eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen. Eine schalltechnisch benötigte Abstandsfläche zum allgemeinen Wohngebiet, die nicht bebaut werden soll, wird als Grünfläche zur Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches werden ebenfalls Flächen für die Regelung der Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. In Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken, soll hier auf Baugebietsfläche und Grünfläche das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser vollständig in Mulden versickert werden.

Ein Großteil der Fläche ist bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geplant. Dieser sieht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Gewerbegebiet, eine GRZ von 0,4 für die Mischgebietsflächen und eine GRZ von 0,3 für das allgemeine Wohngebiet vor. Eine 5,00 m breite Anpflanzungsfestsetzung am Ost- und Nordrand



Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

sollte den Übergang in die freie Landschaft schaffen. Bei der alten GRZ ist eine Überschreitung bis 0,8 bzw. bis 50 % durch Nebenanlagen nicht ausgeschlossen worden. Mit der Erhöhung der GRZ soll eine bessere Ausnutzung der Fläche erfolgen.

Die Flächen der rechtskräftigen Bebauungspläne die durch den vorliegenden Bebauungsplan überplant werden umfassen ein Plangebiet von rd. 1,49 ha und haben flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Gewerbegebiet (GE mit einer GRZ von 0,6) rd. 0,23 ha
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe mit einer GRZ von 0,8) rd. 0,05 ha
- Mischgebiet (MI mit einer GRZ von 0,4) rd. 0,68 ha
- Allgemeine Wohngebiete (WA mit einer GRZ von 0,3) rd. 0,32 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,21 ha

Die rechtskräftigen Bebauungspläne werden der Neuplanung zur Ermittlung der Eingriffe in den Naturhaushalt gegenübergestellt und bilanziert. Erstmals beplant werden rd. 0,81 ha, die z. Zt. als Ackerfläche genutzt werden.

### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Groß Oesingen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord-Ost II" beschlossen um die Erweiterung einer bestehenden Tankstellenanlage um einen LKW-Stellplatz, die Umsiedelung eines Fuhrunternehmens aus der innerörtlichen Gemengelage und den Anschluss eines bestehenden Fuhrbetriebes über die Flächen des Gewerbegebietes an die Bundesstraße B 4. Zusätzlich entstehen zwei kleinere neue Gewerbeflächen, die sich im Besitz der Gemeinde befinden.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,55 ha. Davon waren 1,49 ha bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan überplant. Die restlichen Flächen sind Ackerflächen und werden erstmalig beplant. Durch die Überplanung werden flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang neu getroffen:

- Gewerbegebiet (GE). Diese teilen sich wie folgt auf:
  - GE mit einer GRZ von 0,8 rd. 2,13 ha
  - davon Regenwasserrückhaltung rd. 0,07 ha
  - davon Anpflanzungsfestsetzung rd. 0,04 ha
- Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe mit einer GRZ von 0,8) rd. 0,05 ha
- Grünfläche rd. 0,12 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,25 ha

### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor bzw. von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7)</sup> <sup>8)</sup>
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion <sup>9)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogrammes <sup>10)</sup>, des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Wesendorf und des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG berücksichtigt.

Für das Plangebiet wird zur Bewertung der Umweltbelange der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft in der Örtlichkeit zugrunde gelegt oder in den teilweise überplanten rechtskräftigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen gegenübergestellt.

Die Kompensation der Eingriffe kann nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden, die darüber hinaus erforderliche Kompensationsverpflichtung wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht (siehe Anlage).

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

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn bewertet den Bereich des Plangebietes im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften mit einer Grundbedeutung. Einzelziele und Maßnahmen werden in der Planung für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht benannt.

Das Kartenwerk (Map-Server) des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz – Abteilung Naturschutz sowie die Karten "Für den Naturschutz wertvolle Bereiche" geben keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung des Plangebietes für den Arten- und Biotopschutz.

Förmlich festgelegte Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden. Kenntnisse über gefährdete Arten, die in den einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, sind nicht bekannt.

Die Auswertung der o. g. Unterlagen ergab keine Hinweise auf eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Insgesamt besitzt der Änderungsbereich eine Grundbedeutung.

Das Regionale Raumordnungsprogramm weist die Flächen teilweise als bauleitplanerisch gesicherten Bereich und teilweise als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aus. In der Abwägung der Festlegung der Ziele der Raumordnung und der langfristigen ökologischen Nachhaltigkeit der beabsichtigten Planung gegeneinander bewertet die Gemeinde die Bereitstellung von Flächen für die Bündelung gewerblicher Bauflächen und damit eine Entzerrung der innerörtlichen Gemengelage als höherwertiger.

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau

<sup>9)</sup> Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>10)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig, Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008

Zwar wird ein Teil der Fläche langfristig durch die Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten dem Naturhaushalt durch Versiegelung entzogen, jedoch handelt es sich um einen bereits baulich vorgeprägten Bereich am Ortseingang.

### **- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### Bestand:

Bei dem Plangebiet in einer Größe von rd. 2,55 ha handelt es sich abzgl. der bereits bauleitplanerisch gesicherten Fläche von rd. 1,49 ha um rd. 1,06 ha Intensivacker. Das Plangebiet ist entlang der Bundesstraße B 4 von baulichen Anlagen umgeben. Im Osten grenzt freie Feldflur an.

Durch rechtskräftige Bebauungspläne sind verschiedene Flächen festgesetzt. Diese teilen sich wie folgt auf, für den nördlichen Bereich rd. 0,23 ha Gewerbegebiet, mit einer GRZ von 0,6 mit einer Überschreitung bis 0,8. Die Anpflanzungsfestsetzung, die auf der Baufläche festgesetzt wurde, beträgt 0,05 ha. Im Südosten wird eine rd. 0,05 ha große eingeschränkte Gewerbegebietsfläche mit erfasst, auf der ein Lärmschutzwall festgesetzt wurde. Weiterhin ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer Überschreitung bis 0,6. Hier wurden Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,06 ha auf der Baufläche getroffen. Die Fläche des allgemeinen Wohngebietes beträgt rd. 0,32 ha mit rd. 0,03 ha Anpflanzungsfestsetzungen. Als Straßenverkehrsfläche sind rd. 0,21 ha festgesetzt. Damit können rd. 0,94 ha versiegelt werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nicht vor.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant neu eine Fläche von insgesamt rd. 2,13 ha als Gewerbegebiet (die Fläche des eingeschränkten Gewerbegebietes wird im Folgenden nicht mit betrachtet, da die Gewerbegebiet unverändert bleibt, bis dass der darauf festgesetzte Lärmschutzwall zugunsten einer Durchfahrt gekürzt wurde):

- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (rd. 2,13 ha)  
Innerhalb des Gebietes ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Bisher war für die Bereiche der Urpläne (rd. 1,44 ha) Grundflächenzahlen von 0,3, 0,4 bis 0,8 festgesetzt mit einer zulässigen Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % bis maximal 0,8. Durch die Festsetzung wurde unter Berücksichtigung der maximalen Überschreitung gem. § 19 BauNVO eine Versiegelung von rd. 0,73 ha planerisch festgesetzt. Dies bedeutet eine Neuversiegelung von rd. 0,97 ha.
- Straßenverkehrsfläche  
In den rechtskräftigen Plänen waren rd. 0,21 ha Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Durch die vorliegende Planung entstehen rd. 0,25 ha Straßenverkehrsflächen. Damit werden rd. 0,04 ha Versiegelung vorbereitet.
- Rd. 0,12 ha Grünflächen entstehen durch die vorliegende Planung neu.

Damit entstehen durch die Planung rd. 1,01 ha neu versiegelte Flächen.

#### Prognose für die Umweltauswirkungen:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden hinterher folgende Flächen entstehen:

- Bebaute Fläche mit einem Versiegelungsgrad von max. 80 %
- Grünflächen z. T. mit Gehölzbepflanzungen, mit Lebensraumfunktion für Arten der Gehölzbrüter.

Es werden teilweise erhebliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Teillebensräumen vorgenommen, die Schaffung von Ersatzlebensräumen kann nur teilweise im Planbereich realisiert werden. Der darüber hinaus erforderliche Kompensationsbedarf wird auf externen Ausgleichsflächen erbracht (siehe Anhang).

### **- Schutzgut Boden**

#### Bestand:

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch eine Podsol bestimmt. Es handelt sich hierbei um schwach lehmige Sande, welche geringe Puffer- und Filtereigenschaften und ein geringes Bindungsvermögen aufweisen.

Altlasten wurden für die ehemalige Tankstelle im GE 4 im Plangebiet vermutet. Die Fläche ist mittlerweile überbaut. Es wurde nachträglich ein Bodengutachten angefertigt, dass keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bestätigen. Auch während der Baumaßnahmen wurden keine Bodenverfärbungen, die einen Hinweis auf Kontamination ergeben, gefunden. Insofern hat sich der Altlastenverdacht nicht erhärtet.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt gewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,50 ha, davon rd. 2,13 ha als Gewerbegebiet, rd. 0,12 ha als Grünfläche und rd. 0,25 ha als Straßenverkehrsfläche. Planerisch wird eine Versiegelung von rd. 1,95 ha vorbereitet, denen eine Versiegelung durch die rechtskräftigen Pläne von rd. 0,94 ha gegenüber gestellt wird. Damit wird eine Neuversiegelung auf rd. 1,01 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,04 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt. Im Bereich der bepflanzten Flächen und im Bereich der Freiflächen besteht keine Einschränkung.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. In diesen Bereichen werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend beseitigt. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der Nutzung und des angetroffenen Bodens als gering eingestuft.

### **- Schutzgut Wasser**

#### Bestand:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Grundwasser:

Der Boden hat eine geringe bis mittlere Kapazität an pflanzenverfügbares Wasser und ein geringes Bindungsvermögen. Damit ergibt sich eine hohe potentielle Grundwassergefährdung. Das Grundwasser liegt bei 13,65 m Tiefe.

Wasserschutzgebiete, Quellen etc. bestehen im Plangebiet nicht.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,50 ha, davon rd. 2,13 ha als Gewerbegebiet, rd. 0,12 ha als Grünfläche und rd. 0,25 ha als Straßenverkehrsfläche. Planerisch wird eine Versiegelung von rd. 1,95 ha vorbereitet, denen eine Versiegelung durch die rechtskräftigen Pläne von rd. 0,94 ha gegenüber gestellt wird. Damit wird eine Neuversiegelung auf rd. 1,01 ha vorbereitet.

Auf der Baufläche wird auf rd. 0,04 ha eine Baum-Strauchhecke gepflanzt, die die baulichen Anlagen in das Landschaftsbild einbindet.

Potenziell anstehende Veränderungen an klassifizierten Gewässern werden nicht vorgenommen. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze sowie im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches werden Flächen zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. In Ergänzung zu dem bereits vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken, soll hier auf Baugebietsfläche und Grünfläche das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser vollständig in Mulden versickert werden.

Die ergangenen Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit kommen zu dem Schluss, dass die planmäßige Versickerung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers für die beprobten Bereiche in den Flächen für Regenwasserrückhaltung, auf Grundlage des vorgefunden Bodenmaterials und der Tiefe des Grundwasserspiegels, möglich ist.

Die Leistungsfähigkeit in Bezug auf das Schutzgut ist im Bereich der Versiegelungen stark eingeschränkt und im Bereich der Freiflächen wenig eingeschränkt.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt sind in Folge der Neuversiegelungen erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Durch die vorliegende Planung wird eine Versiegelung von rd. 1,95 ha vorbereitet.

Das bedeutet eine Neuversiegelung auf rd. 1,01 ha. Bei rd. 0,94 ha tritt keine Veränderung ein. Das betriebsbedingte Gefährdungsrisiko für Stoffeinträge wird aufgrund der anlagebedingten Vorgaben als gering eingestuft.

### **- Schutzgut Mensch**

#### Bestand:

Nutzungsbedingt besitzt der überwiegende Teil des Änderungsbereichs eine geringe Bedeutung für die Erholungseignung aufgrund der baulichen Vorprägung (Tankstelle und ehemalige Tankstelle). Im Hinblick auf Schallimmissionen sind Vorbelastungen aufgrund der vorhandenen Tankstelle, der Bundesstraße und den ungeplant entstandenen LKW-Stellplatz festzustellen. Aufgrund der Nähe eines Wohnhauses im Außenbereich, eines planungsrechtlich nicht erfassten Wohngebäudes und des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebietes hat sich hier eine Gemengelage entwickelt, die städtebaulich neu geordnet werden muss.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,50 ha, von denen die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Planerisch wird eine Fläche für

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet. Im Hinblick auf die Bedeutung für die Erholung wird das Plangebiet seine bestehende Bedeutung nicht verändern. Es erfolgte eine Schalltechnische Untersuchung. Auf der Grundlage wurden Emissionskontingente zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plan festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen besitzt der Bereich keine besondere Bedeutung für das Schutzgut.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Erhebliche bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht erwartet.

**- Schutzgut Klima/ Luft**

Bestand:

Großklimatisch betrachtet liegt die Gemeinde Groß Oesingen gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplans im Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima Nordwestdeutschlands und dem submontanen Klima des Harzes zum kontinentalen Klima Mitteldeutschlands.

Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Baugebiete ausüben.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage dem Klima des Übergangsbereichs zwischen der Ortsrandlage und dem Freilandklima zuzuordnen. Nutzungsbedingt besitzt der Bereich geringe Funktionen im Hinblick auf die Kaltluftproduktion aufgrund der bereits erfolgten baulichen Überprägung und des Einflusses der direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden, stark befahrenen Bundesstraße B 4.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,50 ha, von denen die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Planerisch wird eine Fläche für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die nördlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,04 ha Baumstrauchheckenanpflanzung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

Prognose über die Umweltauswirkungen:

Bau- und anlagenbedingt werden durch die Planung Veränderungen des Mikroklimas vorbereitet, die zu einer Erhöhung der örtlichen Durchschnittstemperatur führen werden. Die Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch Stäube und Abgase werden voraussichtlich betriebsbedingt steigen.

**- Schutzgut Landschaft**

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Land-

schaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert. Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

Bei dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung handelt es sich um einen Bereich mit überwiegend naturfernen Biotoptypen. Es handelt es sich um eine mit baulichen Anlagen bestandene Fläche entlang der Bundesstraße B 4 (ehemalige und jetzige Tankstelle, Hofanlage und Wohngebäude) und im rückwärtigen Bereich um eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Planung:

Der Bebauungsplan überplant eine Fläche von insgesamt rd. 2,50 ha, von denen die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Planerisch wird eine Fläche für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vorbereitet. Flächen für Maßnahmen zur Ein- oder Durchgrünung des Bereichs werden durch die nördlich im Plangeltungsbereich gelegenen Anpflanzungsfestsetzungen von rd. 0,04 ha Baumstrauchheckenanpflanzung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Bestandssituation und Beeinträchtigungen wird das Schutzgut als beeinträchtigt bewertet.

#### Prognose über die Umweltauswirkungen:

Die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering bewertet, da bereits der Bestand als beeinträchtigt bewertet wurde.

### **3.2.2 Entwicklungsprognose**

Bei Durchführung der Planung kann die Zufahrt auf die Bundesstraße B 4 durch das Gewerbegebiet von einem bestehenden Fuhrunternehmen, das z. Zt. durch den Ort fahren muss, mitgenutzt werden. Ebenso wird ein bestehendes Fuhrunternehmen aus der innerörtlichen Gemengelage an den Ortsrand mit direkter Zufahrt zur Bundesstraße B 4 verlagert. Daneben bereitet der Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung des LKW-Stellplatzes und Neubebauung vor. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende unregelmäßige städtebauliche Situation mit dem ungeplanten LKW-Stellplatz und dem Nutzungsbestand, sowie den betrieblichen Zu- und Abfahrtsverkehren innerhalb der bebauten Ortslage weiter bestehen.

### **3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

#### **a) Naturräumliche Schutzgüter**

- Vermeidung/ Verminderung:

Um dem Vermeidungs- und Verminderungsgebot Rechnung zu tragen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- a) Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird für das Vorhaben ein überprägter und überplanter Raum beansprucht. Weniger beeinträchtigte Bereiche können hierdurch erhalten werden. Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch die Anpflanzungsfestsetzung als Eingrünung zur freien Landschaft und die festgesetzte Begrenzung der Höhenentwicklung gemindert.

- Kompensation:

Wertvolle Biotoptypen oder Landschaftsbereiche werden durch die Planung nicht beansprucht. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich der Beeinträchtigungen ist innerhalb des Plangebietes nicht möglich (siehe 4.0 Bilanzierung). Dafür werden zwei externe Ausgleichsflächen mit verschiedenen Maßnahmen in Anspruch genommen:

- a) Zur Kompensation der Eingriffe in naturräumliche Schutzgüter wird als Erstes eine Maßnahme mit standortgerechten heimischen Feldgehölzen durchgeführt.
- b) Als zweite Maßnahme erfolgt ein Waldumbau mit heimischen Gehölzen in einem bestehenden Wald.

Die externen Flächen der Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

#### **b) Bodenschutz und Grundwasser**

Die Verdichtung gegenüber der bestehenden Nutzung ist im Sinne des Bodenschutzes nachhaltig. Neue Infrastruktur und Erschließungsmaßnahmen können vermieden werden.

Eine Kompensation für die Beeinträchtigung der Schutzgüter durch die neu hinzukommende Versiegelung erfolgt teilweise im Plangebiet und auf externen Flächen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Für den LKW-Stellplatz werden Ölabscheider in die Bodenabflüsse eingebaut werden.

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

#### **c) Schutzgut Mensch**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.

#### **d) Kultur- und Sachgüter**

Eine Kompensation ist nicht erforderlich.



### **3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten**

---

Zur Klärung der städtebaulichen Gemengelage und Überführung in eine geordnete städtebauliche Entwicklung besteht keine Standortalternative.

## **3.3 Zusatzangaben**

---

### **3.3.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RRÖP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn, Flächennutzungsplan für die Samtgemeinde Wesendorf) ausgewertet und eine Bestandsaufnahme vor Ort durchgeführt, sowie die Planung den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplänen gegenübergestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsische Städtetagsmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Die Flächen sind als Anlage der Begründung beigefügt. Besondere Schwierigkeiten haben sich dabei insgesamt nicht ergeben.

### **3.3.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

### **3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt, um die städtebauliche Gemengelage städtebaulich neu zu ordnen und für die Gemeinde zusammenhängende Gewerbeflächen auszuweisen. Diese führt durch die Planung einer neuen Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu einer Entzerrung der innerörtlichen Verkehrssituation.

Mit der Festsetzung eines zusammenhängenden Gewerbegebietes im Norden der Ortslage wird eine Versiegelung in den überbaubaren Flächen vorbereitet, die teilwei-

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

se mit den Eingrünungsfestsetzungen an dem nördlichen Randbereich der Baufläche innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann. Größtenteils erfolgt der Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt extern.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte 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 Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften und Menschen für die Erweiterungsfläche vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima werden nicht vorbereitet.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

### 4.0 Eingriffsbilanz

#### a) Naturräumliche Schutzgüter

In der folgenden tabellarischen Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden die rd. 0,05 ha für des eingeschränkte Gewerbegebiet nicht mit betrachtet, da hier nur der auf den Bauflächen festgesetzte Wall verkürzt wird. Damit bleiben die Flächen in der Bilanz gleich.

Tabelle: Rechnerische Bilanz

Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Bio-toptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biotoptyp	Bio-toptyp/ Code	Fläche in ha	Wertfaktor	Flächenwert
Baugebiet											
Ist-Zustand						Planung					
0,23	Baufläche (GE)					2,13	Baufläche (GE)				
	- GRZ 0,6, Überschreitung bis 0,8	X	0,18	0	0		- GRZ 0,8	X	1,70	0	0
	- anzupflanzende Hecke	HSE	0,05	3	0,15		- anzulegende Regenrückhaltefläche		0,07	1	0,07
							- anzupflanzende Hecke	HSE	0,04	3	0,12
							- Scherrasen	GR	0,32	1	0,32
0,68	Baufläche (MI)					0,12	Grünfläche (Abwasserregulierung)	HSE	0,12	1	0,12
	- GRZ 0,4, Überschreitung bis 0,6	X	0,41	0	0	0,25	Straßenverkehrsfläche	X	0,25	0	0
	- anzupflanzende Hecke	HSE	0,06	3	0,18						
	- Scherrasen	GR	0,21	1	0,21						
0,32	Baufläche (WA)										
	GRZ 0,3, Überschreitung bis 0,45	X	0,14	0	0						
	- anzupflanzende Hecke	HSE	0,03	3	0,09						
	- Hausgärten	PHZ	0,15	1	0,15						
0,21	Straßenverkehrsfläche	X	0,21	0	0						
1,06	Acker	AS	1,06	1	1,06						
2,50					1,84	2,50					0,63
Flächenwert Ist-Zustand											1,84
Flächenwert Planung											0,63
Extern auszugleichende Werteinheiten										Defizit -	1,21

Es entsteht durch die vorliegende Planung ein Defizit von 1,21 Werteinheiten. Dieses wird durch eine externe Ausgleichsfläche im Westen des Gemeindegebietes ausgeglichen. Dafür soll auf dem Flurstück 139/2 Flur 2 der Gemarkung Groß Oesingen die Restfläche in Anspruch genommen werden. Teilbereiche der insgesamt 6.000 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche wurde bereits durch Ausgleichsmaßnahmen auf rd. 3.850 m<sup>2</sup> für andere Eingriffe in den Naturhaushalt in Anspruch genommen. Damit stehen noch 2.150 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

1. Externe Ausgleichsfläche

Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	
Ist-Zustand					Planung					
Intensiv bewirtschaftete Mähwiese	GIF	0,215	2	0,43	Naturnahes Feldgehölz	HSE	0,215	4	0,86	
				0,43					0,86	
Flächenwert Ist-Zustand										0,43
Flächenwert Planung										0,86
Extern auszugleichende Werteinheiten										+ 0,43

Auf den Flächen ist als Ausgleichsmaßnahme ein naturnahes Feldgehölz angelegt worden. Bei der Maßnahme ist ein Aufwertungspotential um zwei Wertstufen gegeben. Damit wird ein Ausgleich mit 0,43 Werteinheiten gegeben. Es verbleibt ein Defizit von 0,78 Werteinheiten. Diese werden auf einer zweiten externen Fläche auf den Flurstücken 51/16 und 51/17 aus Flur 4 der Gemarkung Groß Oesingen ausgeglichen. Hier wird auf einer Gesamtfläche 0,53 ha ein Waldumbau durchgeführt. Für die Fläche ist ein Antrag auf Erstaufforstung von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, Aktenzeichen 66-3295-14/868, mit Schreiben vom 08.07.2014 positiv beschieden worden. Auf den Flächen ist als Ausgleichsmaßnahme eine Waldanpflanzung in Anlehnung an die natürliche Waldgesellschaft des Erlen-Eschen-Waldes feuchter Standorte in der Form vorzunehmen, dass die Fläche zu einem naturnahen, leistungsfähigen Bestand entwickelt wird. Dazu sind Pflanzungen mit standortgerechten Artenmischungen durchzuführen. Bei der Maßnahme ist ein Aufwertungspotential um zwei Wertstufen gegeben.

Gleichzeitig ist das Grünland entlang des Ahnsberggrabens in 5,00 m Breite als Gewässerunterhaltungstreifen zu erhalten und durch Mahd, nicht vor dem 01. Juli zu unterhalten.

2. Externe Ausgleichsfläche

Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	Fläche in ha	Festsetzung/ Biototyp	Biototyp/ Code	Fläche in ha	Wert- faktor	Flächen- wert	
Baugebiet												
Ist-Zustand						Planung						
0,52	Sonstiges feuchtes Inten- sivgrünland	GIF	0,52	2	1,04	0,52	Erlen-Eschen- Wald	WE	0,52	4	2,08	
					1,04						2,08	
Flächenwert Ist-Zustand												1,04
Flächenwert Planung												2,08
Extern auszugleichende Werteinheiten												+ 1,04

Die Ausgleichsfläche 2 erzielt mit den festgesetzten Maßnahmen 1,04 Werteinheiten. Und erhält eine Wertsteigerung von 2 Werteinheiten. Mit der vorliegenden Planung werden 0,39 ha abgebucht, damit Verbleiben 0,13 ha für weitere Maßnahmen.

Rechnerisch ergibt sich auf beiden Teilflächen somit ein Kompensationswert von den geforderten 1,21 Werteinheiten. Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt auf-

grund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und den externen Ausgleichsflächen kompensiert.

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

## 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

### - Archäologie

Mit Stellungnahme vom 27.08.2014 weist die **untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** darauf hin, dass nach Unterlagen und Wissen der Bezirksarchäologie im geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt sind.

Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen (Herrn Dr. Wallbrecht, Tel. 05371/3014) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

### - Erschließung

Die **Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Wolfenbüttel)** weist mit der Stellungnahme von 29.08.2014 darauf hin, dass seitens des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Weitere Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Bund nicht geltend gemacht werden.

### - Abwurfkampfmittel

Das **Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen** gab mit Schreiben vom 31.07.2014 folgende Stellungnahme ab:

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsreich vorliegt.

### - Ver- und Entsorgung

Die **Untere Abfallbehörde des Landkreises** weist mit Schreiben vom 09.01.2015 auf Folgendes hin:

Zur Entsorgung von Sondermüll ist die "Niedersächsische Gesellschaft zur Endlagerung von Sonderabfall" (NGS) zuständig. Das Entsorgungsverfahren wird im Einzelfall festgelegt.

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die **Samtgemeinde Wesendorf** als Träger des **Feuerschutzes** weist mit Schreiben von 07.01.2015 auf folgenden Sachverhalt hin:

Eine netzunabhängige Löschwasserversorgung in Form eines Feuerlöschbrunnens für das Gebiet steht nicht zur Verfügung. Es befindet sich lediglich ein Beregnungsbrunnen im Plangebiet (siehe Anlage). Dieser Brunnen ist nach Aussage des Ortsbrandmeisters, da hier Zweifel an der erforderlichen Leistungsfähigkeit des Brunnens besteht, unbedingt zu überprüfen. Ob weitere Maßnahmen zur Löschwasserversorgung notwendig sind, sollte relativ zeitnah in Zusammenarbeit mit dem Brandschutzprüfer des LK Gifhorn und der Feuerwehr Gr. Oesingen geklärt werden.

#### **- Schall**

Das **Staatliche Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig** gibt mit Schreiben vom 14.01.2015 folgende Hinweise:

- Im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollte dringendst darauf geachtet werden, dass die in dem Schalltechnischen Gutachten berechneten Emissionskontingente von den Betrieben eingehalten bzw. unterschritten werden.
- Auf Seite 14 der Begründung zum B-Plan wird unter "Zukünftige Nutzungen" vom Gutachter des Schalltechnischen Gutachtens darauf hingewiesen, dass es durch "kurzzeitige Einzelereignisse" (Maximalpegel) zu einer Verletzung des so genannten "Spitzenpegel-Kriteriums" nach Ziffer 6.1 der TA Lärm kommen kann.

Bei einer Überschreitung der Spitzenpegel ist/kann mit Beschwerden der Bewohner der anliegenden Wohnbebauung gerechnet werden, was wiederum zu Einschränkungen für die Gewerbebetrieb führen wird.

Es sollte den zukünftigen Gewerbetreibenden im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren deutlich gemacht werden, dass die Einhaltung/Unterschreitung der Emissionskontingente sichergestellt sein muss.

## **6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens**

---

### **- Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf in der Zeit vom 04.08.2014 bis zum 11.08.2014 durchgeführt.

### **- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 28.07.2014 zur Stellungnahme bis zum 29.08.2014 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die vorgetragenen Anregungen führten zu Korrekturen des Plans und zu Ergänzungen der Begründung. Darüber hinaus wurden verschiedene allgemeine Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in die Begründung eingearbeitet.

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

Die vorgetragenen Anregungen führten zu weiteren Hinweisen in der Begründung.

### **- Öffentliche Auslegungen**

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 08.12.2014 bis zum 09.01.2015 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2014 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die vorgetragenen Anregungen zum Verfahren gem. § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB führten zu Ergänzungen in der Begründung und zum Eintrag eines Leitungsrechts im Plan. Daher wurde ein eingeschränktes Beteiligungsverfahren gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB nötig.

### **- Eingeschränktes Beteiligungsverfahren**

Zum Planverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurden die berührten Träger öffentlicher Belange, sowie die betroffene Öffentlichkeit mit Schreiben vom 06.02.2015 gem. beteiligt.

### **- Erneute öffentliche Auslegung**

Da nach dem eingeschränkten Verfahren ein Gewerbebetrieb auf die Gemeinde zugegangen ist, der neue Gewerbeflächen für eine Betriebsverlagerung benötigt die größer als die festgesetzten Flächen die sich im Gemeindebesitz befinden sind, wurde eine erneute öffentliche Auslegung für die Erweiterungsfläche vom 08.05.2015 bis 22.05.2015 nötig.

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

## **7.0 Zusammenfassende Erklärung**

---

### **7.1 Planungsziel**

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, ein Gewerbegebiet im Norden von Groß Oesingen festzusetzen. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt für den betroffenen Bereich gewerbliche Bauflächen dar.

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

---

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht (Pkt. 3.0 der Begründung) dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Zweckverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

---

Gemeinde Groß Oesingen, Samtgemeinde Wesendorf, Landkreis Gifhorn

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Wasser, Boden und Mensch von den Neuplanungen beeinträchtigt werden.

Die Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen führte zur Festsetzung von zwei externen Ausgleichsflächen sowie zu Anpflanzungsfestsetzungen.

Die in den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie den Natur- und Landschaftsschutz und den Umgang mit dem Oberflächenwasser sowie den Schallschutz und den Verkehr und die Erschließung.

Die Anregungen sind in die Begründung des Bebauungsplans übernommen worden.

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

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

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da im Bereich des Plangebietes nur zwei Grundstückseigentümer und die Gemeinde betroffen sind.

## **9.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Das Plangebiet wird über die vorhandene Bundesstraße B4 erschlossen. Diese ist ausgebaut. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet besteht bereits. Darüber kann auch der zusätzliche Verkehr, der durch die Erweiterung des Gewerbegebietes entsteht, abgewickelt werden.



## 10.0 Verfahrensvermerk

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.12.2014 bis 09.01.2015 öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 06.02.2015 wurde ein eingeschränktes Verfahren gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB durchgeführt.

Da nach dem eingeschränkten Verfahren eine zusätzliche Fläche mit in die Planung aufgenommen wurde, wurde eine erneute öffentliche Auslegung für die Erweiterungsfläche nötig. Diese wurde gem. § 4a (3) BauGB im Zeitraum vom 08.05.2015 bis 22.05.2015 durchgeführt.

Sie wurde in der Sitzung am 29.06.2015 durch den Rat der Gemeinde Groß Oesingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

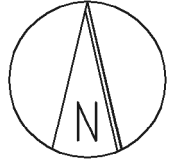
Groß Oesingen, den 27.07.2015

gez. Schulze  
(Bürgermeister)

Siegel


Anlagen

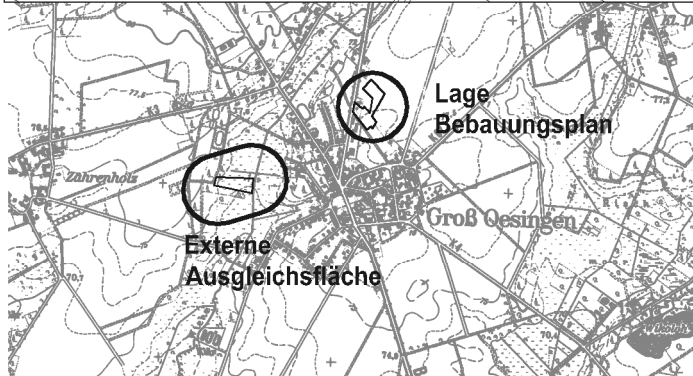
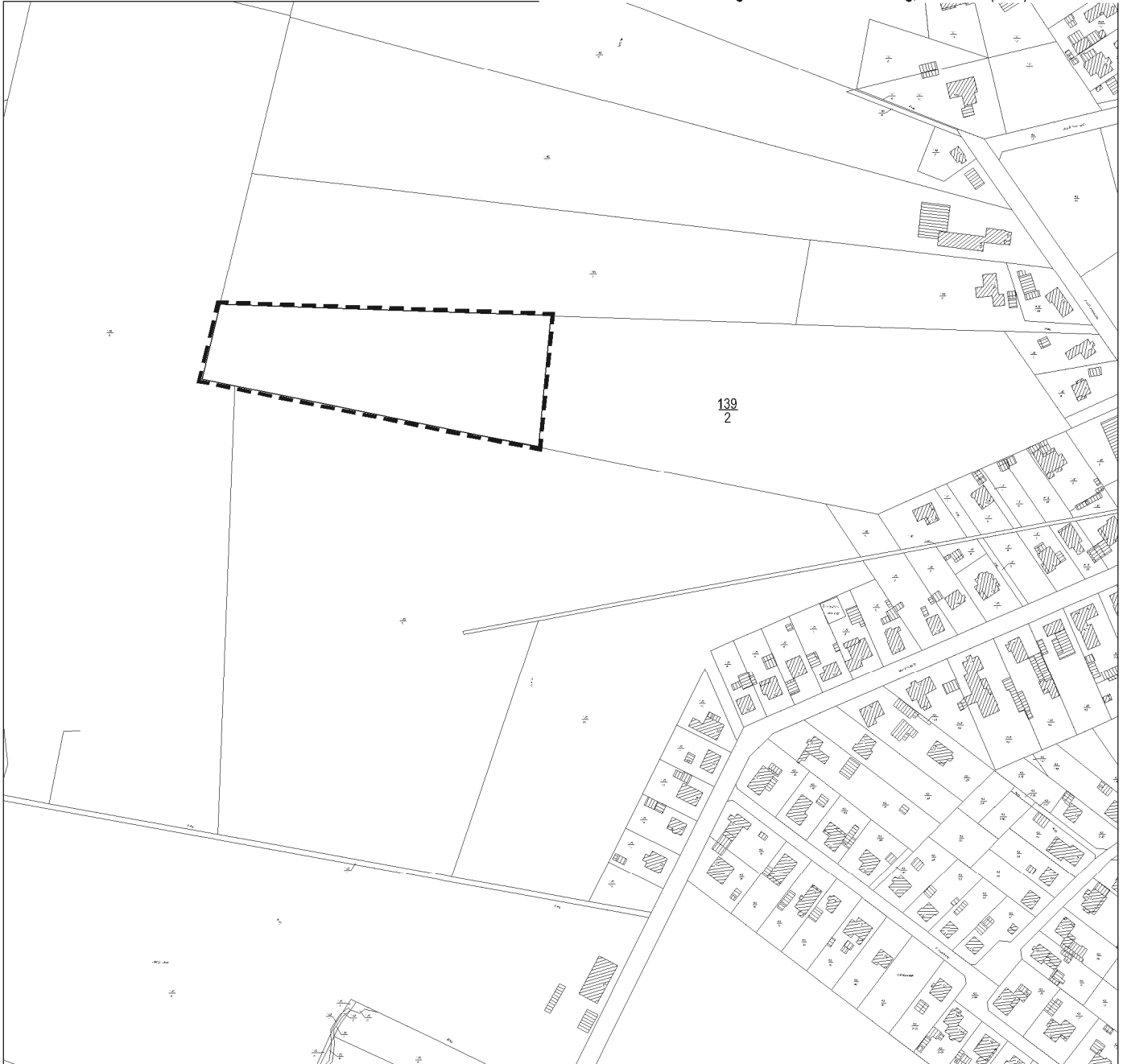
Bebauungsplan  
**Gewerbegebiet Nord-Ost II**



**Externe Ausgleichsfläche 1**  
**Anlage 1 zur Begründung**

Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte  
und Topographische Karte 1:25.000 (TK25)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011) 



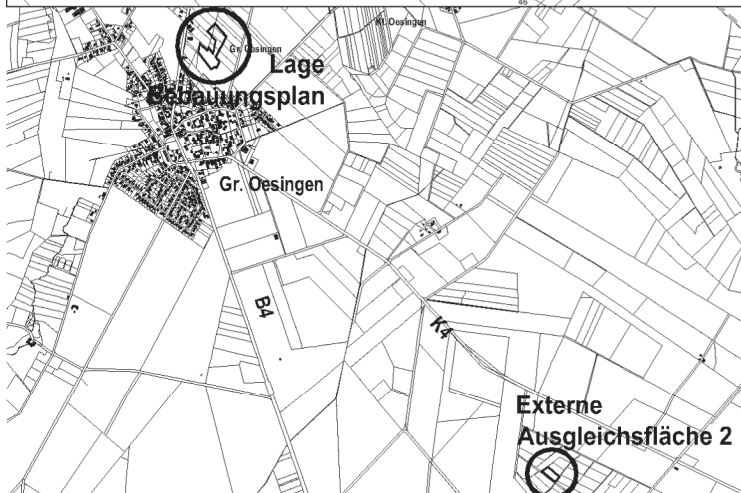
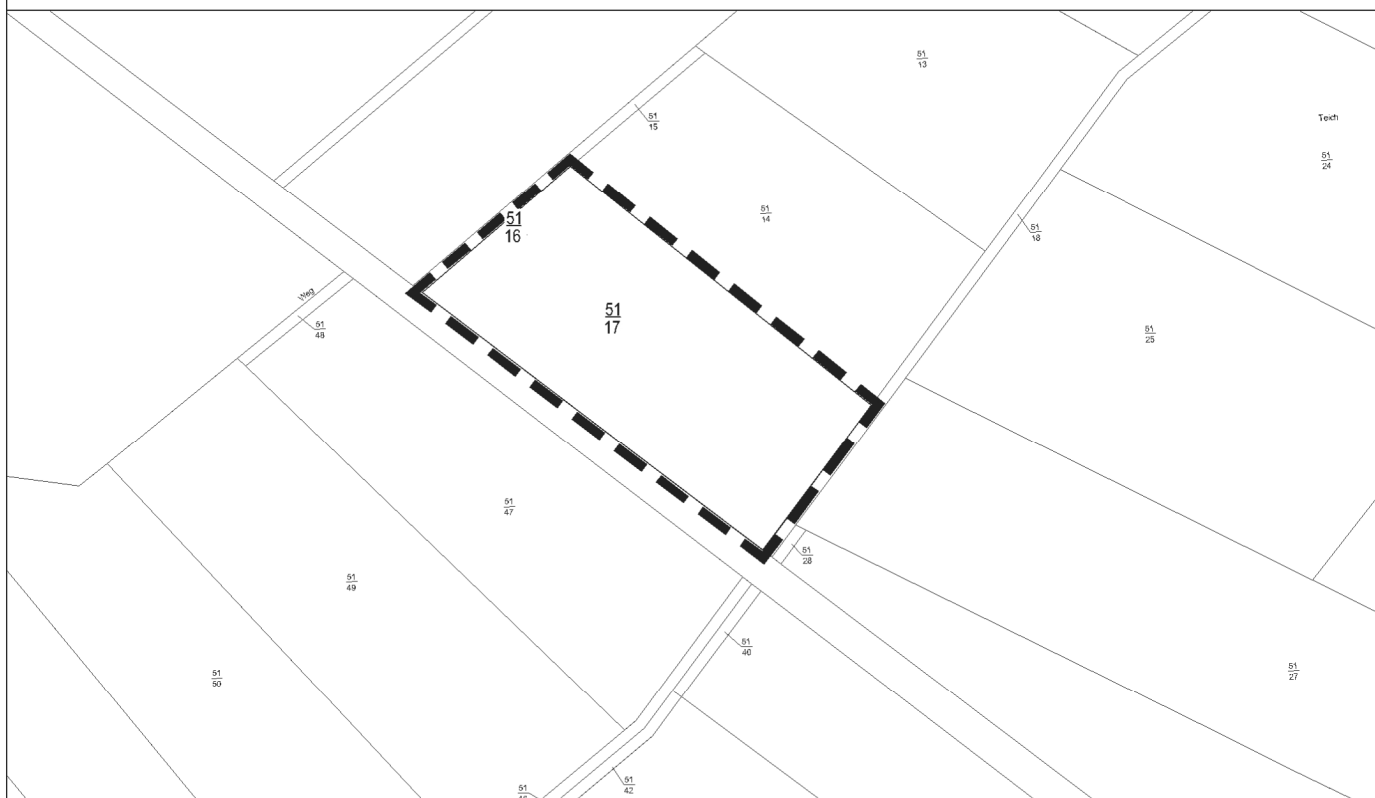
Die Ausgleichsfläche liegt im Osten der bebauten Ortslage Groß Oesingen, wie dargestellt.



Auf den Flurstücken 51/16 und 51/17, Flur 4, der Gemarkung Groß Oesingen erfolgt innerhalb einer größeren Gesamtfläche eine Kompensationsmaßnahme

Auf einer Fläche von rd. 0,52 ha wird eine Erstaufforstung in Anlehnung an die natürliche Waldgesellschaft des Erlen-Eschen-Waldes feuchter Standorte vorgenommen:

- a) Gleichzeitig ist das Grünland entlang des Ahsberggrabens in 5,00m Breite als Gewässerunterhaltungstreifen zu erhalten und durch Mahd, nicht vor dem 01. Juli zu unterhalten.
- b) Pflanzung mit standortgerechten Arten wie Esche, Schwarz-Erle, Weißdorn-arten, Rote Heckenkirsche, Bruchweide, Hasel, Birke.  
Davon werden rd. 0,29 ha für die vorliegende Planung in Anspruch genommen.



Die Ausgleichsfläche liegt im Südosten der bebauten Ortslage des Ortsteils Groß Oesingen der Gemeinde Groß Oesingen, wie dargestellt.