



Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan „Rohrwiesen II“
zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrwiesen“

Ortsteil Triangel

Teil A

Begründung gemäß § 2a Nr. 1 BauGB

Urschrift, Stand 18.04.2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

Planverfassende

Dipl.-Geogr. Michael Schmidt, DVAG
Laura-Charline Bulat, Stadtplanerin M.Sc.



**Amtshof Eicklingen
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG**

Mühlenweg 60
29358 Eicklingen
Tel.: 05149 186080
Fax: 05149 186089
Mail: info@amtshof-eicklingen.de

INHALT

1	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	4
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT	4
1.3	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS	5
2	PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN	7
2.1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	7
2.2	REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM 2008	7
2.3	FREIRAUMKONZEPT FÜR DEN REGIONALVERBAND GROßRAUM BRAUNSCHWEIG (FREK 3.0)	8
2.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG	8
3	GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN	11
3.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 UND NR. 5 BAUGB)	11
3.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB)	13
3.3	BAUWEISE SOWIE DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB) .	14
3.4	STRABENVERKEHRSLÄCHEN UND VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	14
3.5	VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIEßLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG (9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB).....	15
3.6	GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)	15
3.7	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND FLÄCHEN, DIE AUF EINEM BAUGRUNDSTÜCK FÜR DIE NATÜRLICHE VERSICKERUNG VON WASSER AUS NIEDERSCHLÄGEN FREIGEHALTEN WERDEN MÜSSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 A + D BAUGB)	15
3.8	FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 B BAUGB)	16
3.9	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)	17
3.10	FLÄCHEN, DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN EINES ERSCHLIEßUNGS-TRÄGERS BELASTET SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB).....	17
3.11	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB).....	18
4	ERSCHLIEßUNG	20
4.1	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	20
4.2	ENTWÄSSERUNG.....	21
4.3	ABFALLBESEITIGUNG.....	22
4.4	ÜBRIGE VER- UND ENTSORGUNGEN.....	22
5	GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN	22
6	FLÄCHENBILANZ	23
7	HINWEISE	24
7.1	KREISARCHÄOLOGIE.....	24
7.2	LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN	24
7.3	WASSERGEFÄHRDENDE STOFFE.....	24
7.4	UNTERE BODEN- UND IMMISSIONSSCHUTZBEHÖRDE	24
7.5	WASSERVERBAND / GEMEINDEBRANDMEISTER	24
7.6	BRANDSCHUTZ	25
8	MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG	26
8.1	BODENORDNUNG.....	26
8.2	BEHANDLUNG DES BODENS.....	26
8.3	ERSCHLIEßUNG	26
9	VERFAHRENSÜBERSICHT	27
10	VERFAHRENSVERMERK	28

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022, stellen die Gemeinden Bauleitpläne auf oder ändern sie, sobald und soweit es für die städtische Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) ist ein Bebauungsplan, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften, mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen sowie Angaben zur Sicherung der Erschließung enthält.

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung eines großflächigen Gewerbegebiets. Hierzu wird auch auf einer Teilfläche sowohl inhaltlich als auch eine Änderung des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans „Rohrwiesen“ notwendig (2. Änderung), die künftig Teil des Bebauungsplans „Rohrwiesen II“ sein wird.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Triangel der Gemeinde Sassenburg wird seit langer Zeit durch gewerbliche Entwicklungen geprägt. Sie begannen im Jahr 1871 mit der Rohstoffgewinnung von Torf im Großen Moor, einem der Schwerpunkte für Torfgewinnung in Niedersachsen. Ab 1896 existierte in unmittelbarer Nähe ein torfbefeuertes Kraftwerk für die umliegenden Betriebe, hier wurden in den folgenden Jahrzehnten u.a. Torf-Dämmplatten hergestellt. Auf dem Gelände befand sich auch lange Zeit ein Spanplattenwerk. Nach der Wende 1989 veränderten sich die gewerblichen und industriellen Nutzer, so wanderte das Spanplattenwerk nach Sachsen-Anhalt ab. Zuletzt begann das Gewerbegebiet Triangel eine neue positive Entwicklung, z.B. im Industriepark Triangel. Zudem wurden umfangreiche Flächen mit Photovoltaikanlagen ausgewiesen und der Bebauungsplan Rohrwiesen I aufgestellt.

Insbesondere die umfangreichen Neuausrichtungen der Automobilindustrie im Rahmen der Bewältigung der Klimafolgen, führten vermehrt zu Nachfragen nach weiteren Gewerbeflächen. Die Gemeinde Sassenburg reagiert darauf und weist im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Gewerbeflächen eine weitere Gewerbefläche aus, um für künftigen gewerbliche Anfragen und Anforderungen vorbereitet zu sein. Der Ortsteil Triangel wird dadurch als Schwerpunkt für gewerbliche Ansiedlungen in der Gemeinde Sassenburg gestärkt und zukunftsorientiert ausgerichtet.

Die bisher als Teilfläche des Bebauungsplans „Rohrwiesen“ ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird für den Ausgleich des Eingriffs beim Bebauungsplan „Rohrwiesen II“ benötigt.

1.3 Beschreibung des Plangebiets

1.3.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage von Triangel, einem Ortsteil der Gemeinde Sassenburg, die wiederum nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn im gleichnamigen Landkreis liegt. Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus Flächen, die dem 48,3 km² umfassenden „Großen Moor“ zugehören sowie zu lagunären Ablagerungsflächen am nördlichen Rand des Aller-Urstromtals.

Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an, ebenso im Westen. Im Osten sind es gewerbliche Flächen, im Süden sind es landwirtschaftlichen Flächen sowie das Sport- und Freizeitheim mit Sportflächen am Ende der Straße „Hasenbuschweg“.



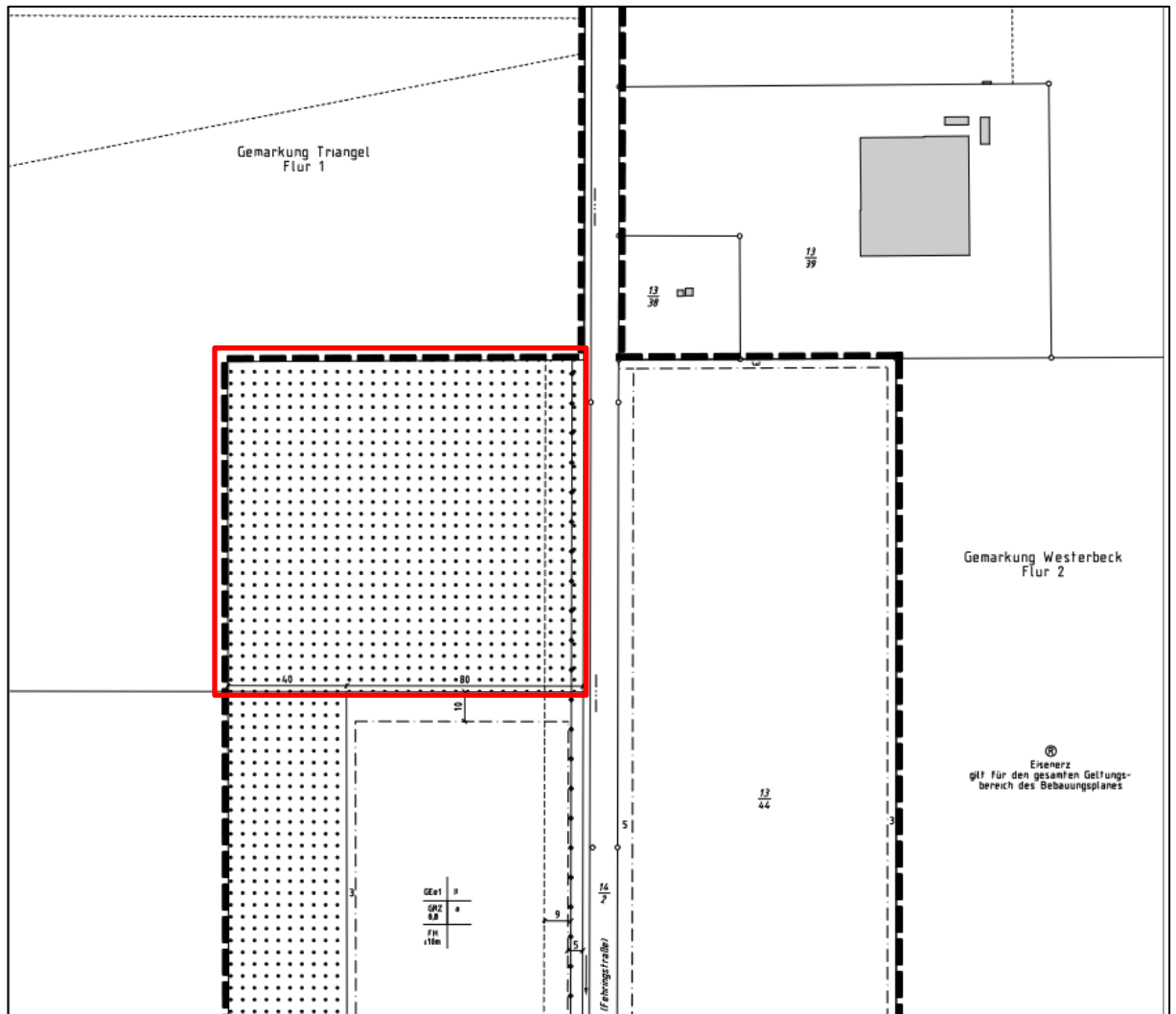
Lage des Geltungsbereiches. Quelle: GeoBasis-DE/BKG (© 2009) via Google Satellite

1.3.2 Beschreibung der Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans

Bei den Flächen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans handelt es sich um bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen. In der Höhe des Sport- und Freizeitheims befindet sich zwischen dem „Hasenbuschweg“ und der „Fehringstraße“ ein Gehölz.

1.3.3 Änderungsfläche des Bebauungsplans „Rohrwiesen“; 1. Änderung

Im Jahr 2014 ist der Bebauungsplan „Rohrwiesen“, 1. Änderung, rückwirkend Inkraftgetreten. Er weist für eine Teilfläche des Flurstücks 62/18 in der Gemarkung Triangel Flur 1 die Ausweisung „Fläche für Landwirtschaft“ aus.



Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Rohrwiesen“, 1. Änderung, zugleich 1. Änderung Bebauungsplan „Dorfwinkel“ vom 21.03.2014/17.06.2021

Diese Fläche wird in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überführt und künftig als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohrwiesen, 1. Änderung, zugleich 1. Änderung Bebauungsplan „Dorfwinkel“, wird um diese Fläche verkleinert.

2 PLANUNGSRECHTLICH ZU BEACHTENDE VORGABEN

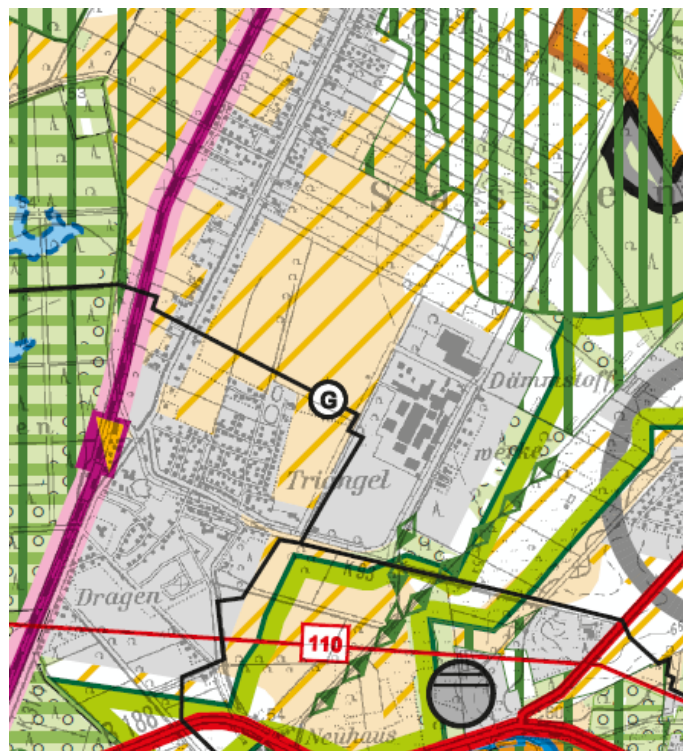
2.1 Angabe der Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) sowie
- die NBauO.

2.2 Regionales Raumordnungsprogramm 2008

Zentrale Aufgabe der Regionalplanung ist es, die übergeordneten öffentlichen Ansprüche an den Raum auf regionaler Ebene zu sichern, zu ordnen und zu entwickeln. Verantwortlich ist der Regionalverband Großraum Braunschweig. Das RROP 2008ff. legt die angestrebte räumliche Entwicklung für die Region fest. Dabei werden Vorgaben des Landesraumordnungsprogrammes (LROP) Niedersachsen berücksichtigt. Das Plangebiet „Rohrriesen II“ ist ein Vorbehaltsgebiet „Landwirtschaft“ aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und zusätzlich aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft, in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung für die Landwirtschaft möglichst nicht beeinträchtigt werden soll. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend zu einem großflächigen Gewerbegebiet, in dem sich in früherer Zeit das Spanplatten- und Dämmstoffwerk befand. Heute befinden sich hier vor allem Zulieferbetriebe der Automobilindustrie.

Das Plangebiet wird von einem linienhaften Vorranggebiet Rohrfernleitung (Gas) gequert. Andere Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie nicht mit der vorrangigen Nutzung Leitungstrasse vereinbar sind.



Ausschnitt aus dem Regionales Raumordnungsprogramm von 2008. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

2.3 Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig (FREK 3.0)

Das FREK 3.0 soll als fachliche Grundlage für die Freiraumentwicklung bei der Neuaufstellung des RROP dienen. Die regionale Freiraumentwicklung und die Siedlungsentwicklung greifen beim Freiraumkonzept ineinander.

Das Plangebiet „Rohrwiesen II“ ist in dem Konzept als ein Vorbehaltsgebiet mit besonderer Bedeutung und Funktion für die Landwirtschaft ausgewiesen. Tatsächlich grenzt das vorhandene Gewerbegebiet direkt östlich und südlich an.



Ausschnitt aus dem FREK 3.0 Freiraumkonzept für den Regionalverband Großraum Braunschweig 2020. Quelle: Zweckverband Großraum Braunschweig

2.4 Flächennutzungsplanung

In der Darstellung des aktuell gültigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Sassenburg ist fast der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In einem Teil des Geltungsbereichs, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, sind die landwirtschaftlichen Flächen mit der Ausweisung von „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB“ überlagert. Diese Ausweisung diente ursprünglich dem Schutz der Ortslage von Triangel vor Emissionen durch das östlich angrenzende Dämmstoff- und Spanplattenwerk, deren Tätigkeiten mittlerweile weggefallen sind. Dargestellt ist auch eine schmale Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB). Zudem eine 20 KV-Stromleitung und die Ferngasleitung Wesendorf-Gifhorn.

Die neue gewerbliche Baufläche ergänzt die vorhandenen Gewerbeflächen, die sich in unmittelbarer Nähe befinden. Mit der Erweiterung stellt Triangel das gewerbliche Zentrum der Gemeinde Sassenburg dar. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der jüngsten wirtschaftlichen Entwicklungen in der räumlichen Nähe der Gemeinde

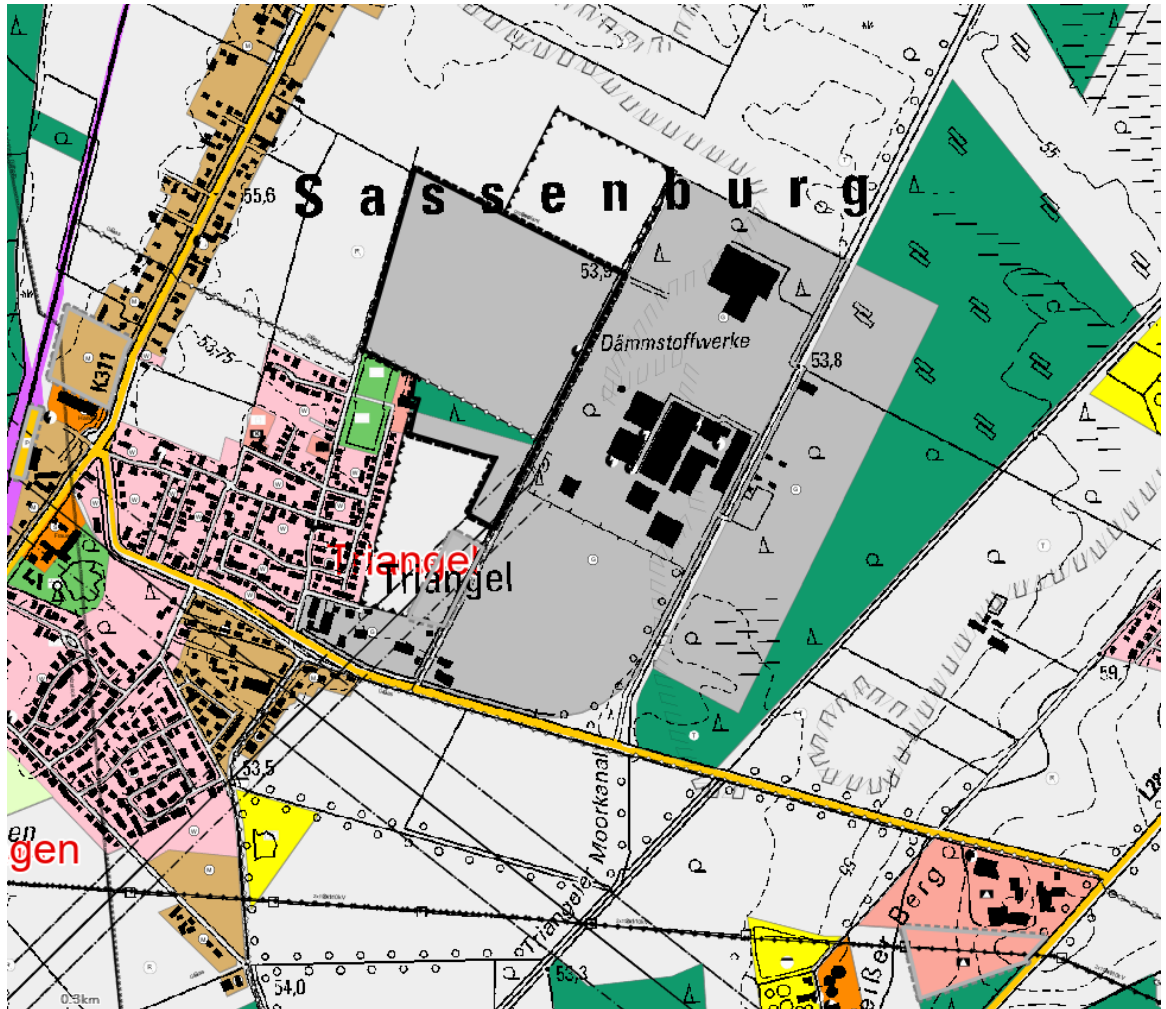
Sassenburg nachvollziehbar, weil kein anderer Ortsteil der Gemeinde ähnlich günstige wirtschaftsgeographische Lagebeziehungen aufweisen kann.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg für die Ortslage Triangel. Blatt 5 Triangel und Neuhaus, 2011

Damit die Gemeinde das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Die landwirtschaftliche Fläche wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO umgewidmet. Die großflächige „Fläche für Immissionsschutzanlagen“ entfällt weitgehend, da ihr ursprünglicher Grund entfallen ist. Eine „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB“ wird aus einem anderen Grund neu ausgewiesen. Die Gemeinde führt daher das Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durch (§ 8 Abs. 3 BauGB). Damit ist sichergestellt, dass die Gemeinde bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhält.

Auf der Darstellung des Regionalverband Großraum Braunschweig wird die Sinnhaftigkeit der Erweiterung der gewerblichen Flächen im Ortsteil Triangel noch deutlicher. Insbesondere die Nähe zur B 188 und zur A 39 sowie zu dem nur 16 km entfernten Standort eines neuen VW-Werkes in Warmenau, prädestiniert diese Fläche.



Lage des Plangebiets im räumlichen Bezug zur Ortslage Triangel. Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplankataster des Regionalverbands Großraum Braunschweig. <https://webgis.regionalverband-braunschweig.de/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5e7f896296724c6cbb003d4bb3e1a109&find=Sassenburg> (Zugriff 17.10.2022)

3 GRUNDZÜGE DER PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird künftig im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sassenburg nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als „gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO). Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Regel aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln sollen (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), ergibt sich für die hier verbindlich zu beplanende Fläche die Ausweisung nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 BauNVO) ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO. Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind in dem Gewerbegebiet Rohrwiesen II gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Betriebszugehörige Tankstellen, die nicht dem allgemeinen Bedarf dienen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus § 8 Abs. 3 BauNVO, auch Betriebswohnungen, sind in diesem Bebauungsplan nicht gelassen. Sie vertragen sich nicht mit den in der näheren Umgebung vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen. Ausgeschlossen werden auch alle möglichen großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die allein oder in Agglomeration zueinander eine Verkaufsfläche von mehr als 800 m² aufweisen. Darauf hat der Regionalverband Großraum Braunschweig in seiner Stellungnahme vom 26.11.2020 aufmerksam gemacht.

Für das Gewerbegebiet werden entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen in Form einer Gewerbelärm-Kontingentierung getroffen. Sie betreffen das gesamte Plangebiet und dienen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung.

Die Gewerbeflächen werden daher vollständig in die eingeschränkten Gewerbegebiete GEe 1 und GEe 2 gegliedert. In den beiden gegliederten Gebieten GEe 1 und GEe 2 dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die folgende für bestimmte Tageszeiten angegebene LEK nicht überschreiten¹:

Gebietsbezeichnung	LEK Tag	LEK Nacht
GEe 1	54 dB(A)m ²	39 dB(A)m ²
GEe 2	52 dB(A)m ²	37 dB(A)m ²

Die Tageszeiten beziehen sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr).

Das Bundesverwaltungsgericht hat festgestellt², dass ein Gewerbegebiet vollständig beschränkt werden kann, wenn in einem anderen Gewerbegebiet derselben

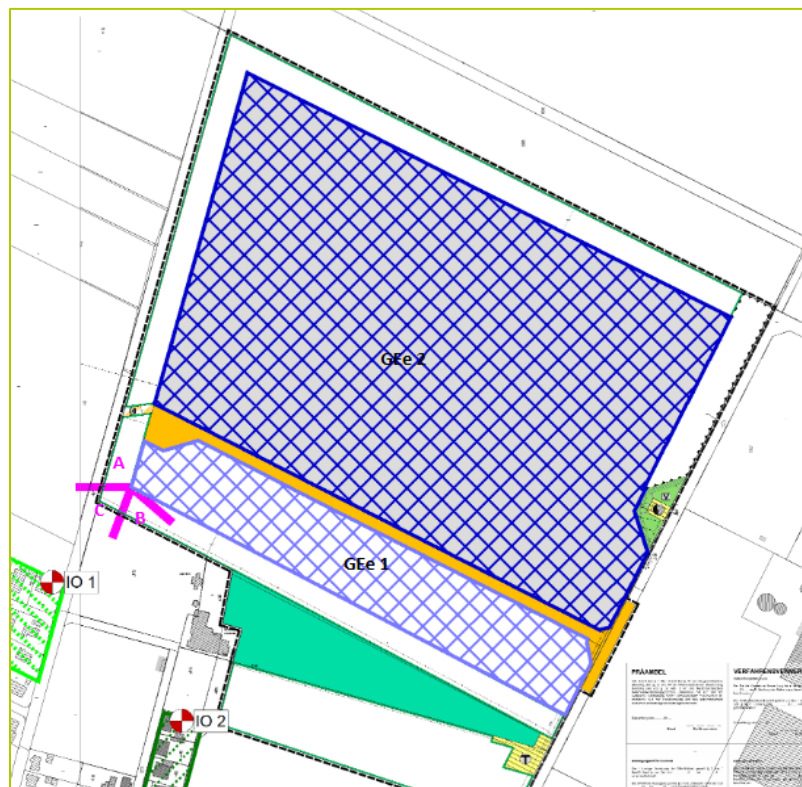
¹ DEKRA Automobil GmbH (2021): Prognose von Schallimmissionen, S. 17f.

² BVerwG-Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16.0

Gemeinde keine Emissionsbeschränkungen gelten³. Dies trifft auf den Bebauungsplan „Dorfwinkel“ in der Ortslage Triangel zu. Dieser setzte 1963 ein Gewerbegebiet fest, das keine Einschränkung durch Immissionskontingente enthält. Die westliche Hälfte gilt nach wie vor und war nicht von der späteren Bebauungsplanänderung „Rohrwiesen I“ betroffen. Dieser Bebauungsplan ist so lange wirksam, bis er aufgehoben oder seine Unwirksamkeit durch Gericht festgestellt wurde. Er erfüllt damit die Vorgaben des BVerwG.

Zusätzlich gibt es im Gebiet der Gemeinde Sassenburg in der Ortslage Triangel faktische Gewerbegebiete gemäß § 34 BauGB nördlich des Bebauungsplans Rohrwiesen. Hier befinden sich auf Grundlage von § 34 und § 35 baugenehmigte Gewerbebetriebe. Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat entschieden, dass auch faktische Gewerbegebiete im Wege einer gebietsübergreifenden Gliederung in Bezug genommen werden können. Dies gelte auch dann, wenn diese bereits bebaut seien. Infolgedessen sind diese beiden faktischen Gewerbegebiete nach der derzeitigen Rechtsprechung des Nds. Oberverwaltungsgerichts weitere taugliche Anknüpfungspunkte für die Einschränkung der Gewerbeflächen dieses Bebauungsplans durch die Gewerbelärm-Kontingentierung.

Das BVerwG hat bislang in seinen Urteilen (vgl. zum Industriegebiet BVerwG, 18.02.2021, 4 CN 5/19) für die gebietsübergreifende Kontingentierung darauf verwiesen, dass es sich um „festgesetzte“ Gewerbegebiete handeln müsste. Eine Aussage dazu, ob auch faktische Gewerbegebiete ausreichen, hat das BVerwG bislang nicht getroffen. Beides trifft gegenwärtig in der Ortslage Triangel zu, so dass die Einschränkung in Form einer Gewerbelärm-Kontingentierung rechtssicher vorgenommen werden kann.



Gliederung in GFe1 und GFe2⁴. Quelle: DEKRA 2021, Anhang 3.1 (Ausschnitt)

³ <https://www.bverwg.de/071217U4CN7.16.0> (Zugriff 16.12.2022)

⁴ Im Gutachten der DEKRA sind die Gebietsbezeichnungen miteinander vertauscht. GFe1 ist im B-Plan-Entwurf die nördliche, größere Fläche, GFe2 die südliche.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch zwei Größen definiert, der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO). Er entspricht damit der Charakteristik eines Gewerbegebietes.

3.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Um das geplante Gewerbegebiet aber effektiv ausnutzen zu können und damit eine zusätzliche Inanspruchnahme von weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen zu vermeiden, wird die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl für Gewerbegebiete und Industriegebiete mit 0,8 erreicht.

3.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Für die größere nördliche Baufläche wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 16,50 m festgesetzt. Diese Höhe resultiert aus den zu erwartenden Anforderungen an moderne großflächige Gewerbegebäude.

Für die kleinere Gewerbefläche südlich der Planstraße, wird eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 10 m festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die Höhenfestsetzung im südlich benachbarten Bebauungsplan „Rohrwiesen I“, der ebenfalls eine Höhe von maximal 10 m für die baulichen Anlagen vorschreibt.

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) wird mit 1,5 m über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der Grund hierfür liegt in der Beschaffenheit des Bodens. Vor diesem Hintergrund wird die Gründungssituation günstiger, je flacher die Fundamente bzw. höher das Niveau OK FFB eingestellt bzw. das Gelände angehoben wird. Das Gleiche gilt für die Problematik der am Projektstandort vorherrschenden hohen Grundwasserstände. Durch eine ausreichende Geländeanhebung kann im Zuge der Gründungsarbeiten ein Eingriff unter den Grundwasserspiegel und somit aufwendige Wasserhaltungsmaßnahmen vermieden werden. Zusätzlich wird garantiert, dass das anfallende Oberflächenwasser auch bei einem Grundwasserstand während der Versickerungsvorhangs ordnungsgemäß gefiltert werden kann (siehe Konzept zur Oberflächenentwässerung, Oktober 2022, S. 7)

Unterer Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die umgebende vorhandene, natürliche gemittelte Geländehöhe, ermittelt als Mittelwert der vorhandenen Geländehöhen an den Ecken des Gebäudes bzw. an vier diametral gelegenen Punkten eines runden Gebäudes (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

Der obere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist bei Gebäuden mit Flachdach die Attika, bei Gebäuden mit Satteldach der Dachfirst, bei Gebäuden

mit Pultdächern die Oberkante der baulichen Anlage. Ausgenommen davon sind die zur Nutzung der Gebäude notwendigen technischen Anlagen wie Schornsteine, Antennen u. ä. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3.3 Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise beschreibt die Anordnung des Gebäudes im Verhältnis zu seinen jeweiligen Nachbargrundstücken. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Ihre Festsetzung kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z. B. auch der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, der Auflockerung der Bebauung oder dem Immissionsschutz. Die Bauweise ist eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die Bauweise nicht berührt.

3.3.1 Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rohrwiesen II“ wird eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, ermöglicht aber den anzusiedelnden Unternehmen zudem Gebäude zu errichten, die in der Regel Gebäudelängen von mehr als 50 m aufweisen. Dies ist insbesondere für Unternehmen wichtig, die z. B. der Logistikbranche angehören

3.3.2 Baugrenzen

Baugrenzen dienen dazu, die überbaubare Fläche eines Grundstücks festzulegen. Die Festsetzung von Baugrenzen wird im § 23 BauNVO geregelt. Die vorderen, seitlichen und hinteren Baugrenzen sollen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überall jeweils drei Meter betragen. Damit wird die Mindesttiefe der Abstandflächen gemäß §§ 5 bis 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) eingehalten.

3.4 Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.4.1 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine Planstraße festgesetzt. Sie wird direkt von der öffentlich gewidmeten Fehringstraße als Erschließungsstraße aus erschlossen. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche werden in der Ausführungsplanung auch straßenunabhängige Gehwege und Flächen im Seitenraum entstehen, die der Versickerung des Oberflächenwassers dienen.

3.4.2 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Am westlichen Ende der Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Notzuwegung“ festgesetzt. Sie ermöglicht im Notfall eine Erreichbarkeit des Plangebiets von der „Ludwig-Jahn-Straße“ aus, die sich in Höhe des Plangebiets als landwirtschaftlicher Weg darstellt. Als Notzuwegung ist sie für den allgemeinen Verkehr gesperrt und ist nur für spezielle Zwecke zu befahren, z.B. für die Feuerwehr. Sie kann darüber hinaus durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden.

3.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Der Gesamtbereich, der an die Fehringstraße angrenzt, wird mit Ausnahme der Einfahrt in die Planstraße als Bereich festgesetzt, der keine Ein- und Ausfahrten aufweisen darf. Diese Festsetzung dient der Vermeidung unregelmäßiger Verkehre auf der als Erschließungsstraße dienenden Fehringstraße, die in ihrem nördlichen Verlauf zudem eine Privatstraße ist.

3.5 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Es werden zwei dieser Flächen festgesetzt. Sie dienen a) Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom und b) der Telekommunikation. Beide Flächen grenzen direkt an die Fehringstraße an.

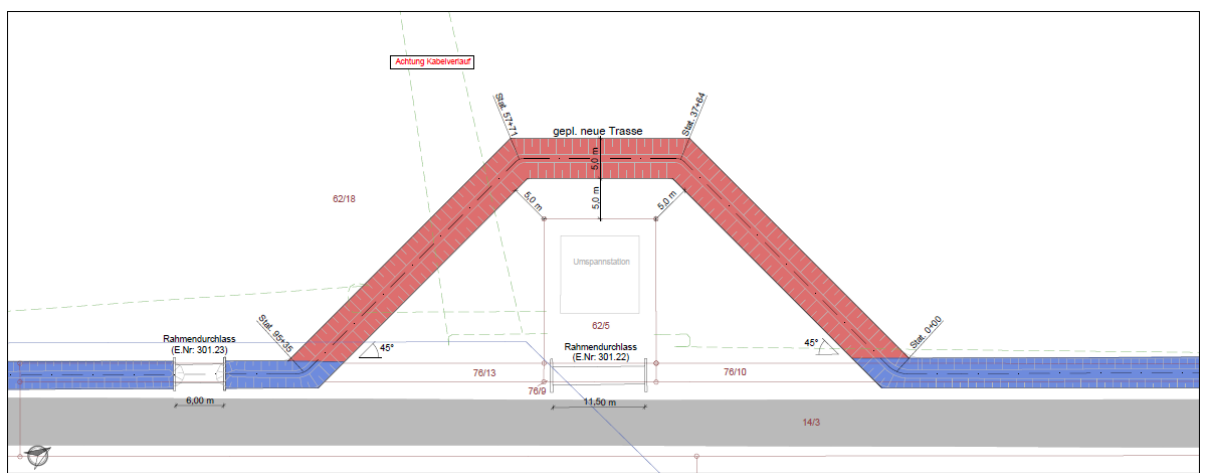
3.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nördlich, westlich und südlich um die Trafostation an der Fehringstraße befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Sie erfasst auch den Graben, der westlich der Fehringstraße verläuft. Die Grünfläche hat die Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“.

3.7 Flächen für die Wasserwirtschaft und Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a + d BauGB)

3.7.1 Fläche für die Wasserwirtschaft

Eine Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a BauGB ist der Straßengraben, der auf der westlichen Seite der Fehringstraße verläuft und innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans im Bereich der Trafostation verschwenkt wird (roter Verlauf). Seine Zweckbestimmung ist die Entwässerung von randlich gelegenen Flächen zum nächsten Vorfluter.



Umlegung Straßenseitengraben entlang Fehringstraße nahe Umspannstation LWS. Quelle: Ingenieurbüro Weitemeier, Dransfeld 2022

3.7.2 Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen

Zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auf kommunaler Ebene und um die ökologische Kreislaufwirtschaft des Wassers direkt vor Ort gewährleisten zu können, ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser vollständig im Plangebiet zur Versickerung zu bringen. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass bei der möglichen großflächigen Versiegelung der Bauflächen das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeführt werden muss. Diese bislang übliche Praxis soll auch auf gewerblichen Bauflächen geändert werden, wenn die äußeren Randbedingungen dies zulassen. Keinesfalls soll diese Regelung aber zu Überschwemmungen nach Starkregenereignissen führen.

Ziel einer naturnahen Regelung des Oberflächenwasserabflusses ist es vielmehr, das vor einer Bebauung vorhandene natürliche Wasser- bzw. Grundwasser-Abflussregime weitestgehend auch für den Zustand nach der Bebauung zu erhalten und den Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes zu gewährleisten. Daher gilt es prinzipiell, Oberflächenwasser möglichst nahe am Entstehungsort zu versickern, zu speichern oder zu nutzen.

Um dies konstruktiv und fachlich zu ermitteln, wurden zwei Baugrundgutachten erarbeitet, die neben dem Aufbau des Bodens auch die unterschiedlichen Grundwasserstände zu verschiedenen Jahreszeiten ermittelten, die Baugrunduntersuchung des Büros für Bodenprüfung GmbH vom 18. Januar 2021 und die Baugrunduntersuchung bgm baugrundberatung GmbH vom 30. September 2022. Beide stellten neben anderen Planungen die Grundlage für das anschließend durch die Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH aus 29549 Bad Bevensen im Oktober 2022 erstellte „Konzept für die Oberflächenentwässerung“ dar und sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Das Konzept für die Oberflächenentwässerung kommt zu dem Schluss, „bei einer Aufhöhung von rund 1,5 m des Plangebietes kann zukünftig das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet vollständig versickert werden. Hierzu Mulden mit einer Tiefe von 0,3 m vorzusehen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken werden rund 16 % der jeweiligen Grundstücksfläche benötigt. Das hierdurch vorgehaltenen Volumen reicht aus, um selbst Starkregenereignisse mit einer Jährlichkeit von 30 Jahren der Versickerung zuzuführen, sodass keine Notüberläufe erforderlich sind. Einzelnachweise/Anträge sind jedoch weiterhin grundsätzlich erforderlich (DWA-A 138, DWA-M 153). Die Art der Versickerung sollte den Bauherrn im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben und technischen Regeln freigestellt werden.“

3.8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Im südlichen Drittel des Plangebiets befindet sich eine vorhandene Fläche für Wald. Die Waldfläche soll dauerhaft geschützt werden und wird daher als solche ausgewiesen. Sie darf nicht bebaut werden.

3.9 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wichtige Ziele der Gemeinde Sassenburg sind die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde zu fördern und gleichzeitig die umwelt- und klimaschützenden Belange zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der gemeindlichen Bauleitplanung geht es darum, beide Ziele angemessen zu verbinden.

Die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dient zur Sicherung von Flächen für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen. Durch den Bezug auf die Ausgleichsverpflichtung nach § 1a Abs. 3 BauGB wird hierdurch der erforderliche Bodenrechtliche Bezug landschaftsplanerischer Maßnahmen hergestellt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden daher zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Die nördliche Fläche umfasst einen 25 m breiten Streifen, der nördlich, westlich und südlich die gewerblichen Bauflächen einfasst.
- Die zweite derartige Fläche befindet sich südlich der „Fläche für Wald“. Sie erfasst auch eine Fläche, die sich bislang im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Rohrwiesen“ befindet. Sie ist als „Fläche für Landwirtschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB ausgewiesen. Diese Fläche dient künftig dem Ausgleich des Eingriffs und wird zu einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgewidmet.

Beide Flächen verbleiben im Besitz der Gemeinde Sassenburg und dienen zudem dem Ausgleich des Eingriffs.

3.10 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten eines Erschließungsträgers belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.10.1 Gashochdruckleitung

Im Bereich der vorhandenen Gashochdruckleitung wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der AVACON Netz GmbH festgesetzt, die einen Sicherheitsabstand von je 5 m beiderseits der Leitung gewährleistet, gemessen vom Rohrscheitel. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Der Schutzstreifen ist grundsätzlich von Baumanpflanzungen freizuhalten. Tiefwurzelnde Bäume müssen mind. 6 m links und rechts von der Leitung entfernt bleiben. Die Anlagen müssen jederzeit für Unterhaltungsmaßnahmen bzw. zur Behebung von Störungen erreichbar sein.

Für die Lage der Gasleitung wird keine Gewähr übernommen. Genaue Lage und Tiefe sind durch Handschachtung zu ermitteln.

3.10.2 Fernmeldekabel

Im Bereich der vorhandenen Fernmeldekabel wird eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der AVACON Netz GmbH festgesetzt, die

einen Sicherheitsabstand von je 1,5 m zu jeder Seite der Kabelachsen gewährleistet. Innerhalb des Schutzstreifens darf über dem vorhandenen Geländeniveau nichts aufgeschüttet oder abgestellt werden. Es dürfen keine Abgrabungen oder Erdarbeiten vorgenommen und keine Pfähle und Pfosten eingebracht werden. Innerhalb des Schutzbereiches dürfen keine Bäume oder Sträucher gepflanzt werden.

Für die Lage der Fernmeldeleitungen wird keine Gewähr übernommen. Erdarbeiten dürfen nur in vorsichtiger Handschachtung und nur nach Einweisung der Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze, Watenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter, sowie deren Rechtsnachfolgern ausgeführt werden.

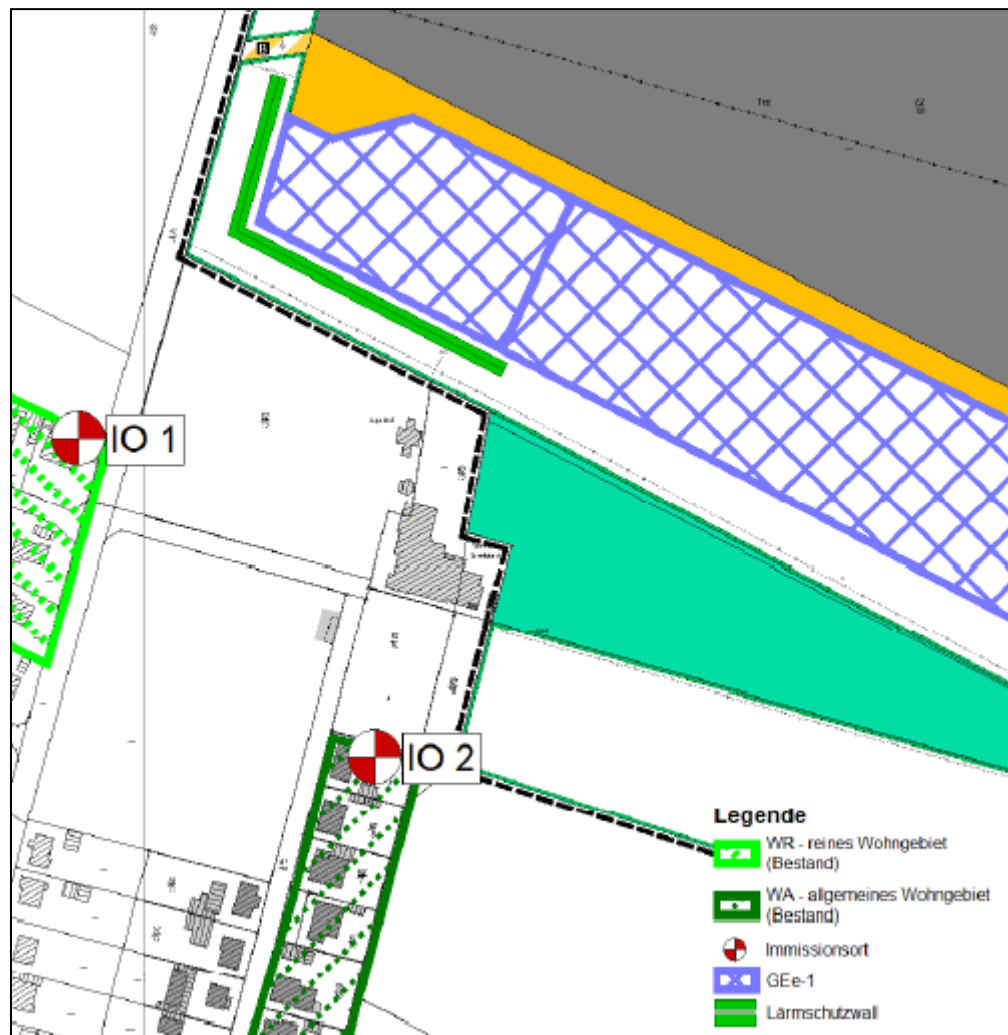
3.11 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.11.1 Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Nordöstlich des Plangebiet besteht das im Jahr 2019 vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig genehmigte Kompostwerk Triangel Sassenburg. Die BImSchG umfasst die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur zeitweiligen Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen mit einer Lagerkapazität von 12.000 t, die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen und die Errichtung und den Betrieb einer Anlage zur Kompostierung von Bioabfällen. In einer im Jahr 2019 durchgeführten Neubewertung der Geruchs-Situation ergaben sich Anhaltspunkte, die zur Ausweisung einer Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) führt. Sie befindet sich am nordöstlichen Rand des Plangebiets.

3.11.2 Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird in der südwestlichen Ecke des Plangebiets ein Lärmschutzwall festgesetzt. Hierdurch werden bodennahe Schallemissionen um 1 dB gemindert. Der mindestens 2,5 m hohe Lärmschutzwall wird bepflanzt und dient dadurch auch dem Sichtschutz.



Lage des Lärmschutzwalls. In: Prognose der Schallemissionen, DEKRA Automobil GmbH 2020

3.11.3 Lichtemissionen

Insbesondere nach Westen hin zur Ortslage von Neuplatendorf, aber auch nach Südwesten hin zur Ortslage Triangel, bestehen Schutzansprüche hinsichtlich der im Gewerbegebiet entstehenden Lichtemissionen. Diese entstehen vor allem dann, wenn auch in den Abend- und Nachtstunden gearbeitet wird.

Der Bericht WD 7 - 3000 - 009/19 vom Januar 2019 der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages „Lichtverschmutzung. Rechtliche Regelungen zur Beschränkung von Beleuchtung in Deutschland und ausgewählten europäischen Staaten“ gibt hierzu auf den Seiten 4 und 5 wichtige Hinweise:

„Licht, welches auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkt, ist eine Immission nach § 3 Abs. 2 BImSchG. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind Immissionen, also auch Licht, schädliche Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. In Deutschland gibt es allerdings kein Gesetz, welches unmittelbar als Ziel die Bekämpfung oder Beschränkung der Umweltverschmutzung durch Licht verfolgt.“

§ 5 Abs. 1 Nr. 1 BImSchG gibt vor, dass genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG muss Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen werden, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen.“

Die Gemeinde sieht als Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen vor, dass der im vorigen Kapitel beschriebene und festgesetzte Lärmschutzwall daher in gleicher Höhe und ebenfalls bepflanzt werden soll, auf der ganzen Länge der westlich begrenzenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25). In diesem Abschnitt dient der bepflanzen Wall auch der Vorsorge vor Lichtimmissionen.

4 ERSCHLIEßUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt überörtlich von der B 188 über die L 289 zur Triangler Hauptstraße (K 93). Von dort zweigt die Fehringstraße als öffentliche Erschließungsstraße ab. Die Fehringstraße mündet nördlich der Einmündung in die Planstraße in eine Privatstraße gleichen Namens.



Lage der drei beschriebenen Knotenpunkte zur Erschließung des Plangebiets

4.1.1 Knotenpunkt 1: Fehringstraße / K 93

Das Büro SHP Ingenieure aus Hannover hat die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes im September 2022 untersucht und kommt zu dem Schluss: „Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass der Knotenpunkt die prognostizierten Verkehre in allen betrachteten Zeiträumen leistungsfähig abwickeln kann. Der gesamte Knotenpunkt ist in den Spitzenstunden morgens und nachmittags mit der Verkehrsqualitätsstufe A zu bewerten. In dem mittäglichen Zeitraum sinkt diese auf

die Verkehrsqualitätsstufe B.“ Es ist vorgesehen, den Verkehr so zu lenken, dass der Schwerverkehr nicht durch die Ortslage von Triangel geführt wird.

4.1.2 Knotenpunkt 2: K 93 / L 289

Die Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, GB Wolfenbüttel, hat mit Schreiben vom 27.11.2020 angemerkt, dass die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 289/ K 93 über ein Verkehrsgutachten zu prüfen sei. Der Bestand und die weiteren Planungen sowie der Prognosefall seine in dem Gutachten einzubeziehen. Das Gutachten selbst soll der Straßenbauverwaltung vorgelegt werden.

Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung ist vom Büro SHP Ingenieure Hannover im September 2022 aufgestellt worden. Sie kommt zu dem Schluss, dass der Knotenpunkt in allen betrachteten Zeiträumen die prognostizierten Verkehre nicht leistungsfähig abwickeln kann. Um dem abzuhelpfen, werden zwei Varianten vorgeschlagen. In der bevorzugten Variante 2 wird ein Umbau des Knotenpunktes zu einem kleinen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 30 m vorgeschlagen. Durch diesen werde der Verkehrsfluss deutlich verbessert, so dass der Knotenpunkt in allen betrachteten Zeiträumen nach dem Umbau mit der Verkehrsqualitätsstufe A bewertet werden kann.

4.1.3 Knotenpunkt 3: L 289 / B 188

Untersucht wurde durch SHP Ingenieure aus Hannover auch der Knotenpunkt der L 289 mit der B 188: Die Leistungsfähigkeitsuntersuchung hat ergeben, dass der Knotenpunkt die prognostizierten Verkehre in allen betrachteten Zeiträumen nicht leistungsfähig abwickeln kann. Die nördliche Zufahrt (L 289) weist jeweils mittlere Wartezeiten von über 45 Sekunden auf und ist entsprechend mit der Verkehrsqualitätsstufe F zu bewerten. Dies war zu erwarten, da der Knotenpunkt bereits unter Berücksichtigung der Analyseverkehre nicht leistungsfähig ist.

Eine betriebliche Maßnahme am Knotenpunkt kann zu einer leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre führen. So wurde in einer Variante untersucht, wie sich die verkehrliche Abwicklung bei einer Signalisierung des Knotenpunktes verhält. Durch diese betriebliche Anpassung kann der Knotenpunkt in der morgendlichen Spitzensunde mit der Verkehrsqualitätsstufe B und in der nachmittäglichen Spitzensunde sowie im mittäglichen Zeitraum mit der Verkehrsqualitätsstufe C bewertet werden. Dabei liegt die mittlere Wartezeit morgens bei 31 Sekunden, mittags bei 41 Sekunden und nachmittags bei 38 Sekunden.“

Alle drei Leistungsfähigkeitsuntersuchungen liegen dieser Begründung als Anlage bei.

4.2 Entwässerung

Das Oberflächenwasser wird vollständig auf den Grundstücken und im Straßenseitenraum zur Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf ist nicht erforderlich. Siehe: Konzept zur Oberflächenentwässerung, Ingenieurgesellschaft Heidt + Peters mbH, Bad Bevensen, Oktober 2022

4.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt über den Landkreis Gifhorn, Untere Abfallbehörde, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, der die Firma Remondis, Im Heidland 11, 38518 Gifhorn, beauftragt hat.

4.4 Übrige Ver- und Entsorgungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene und neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.

- Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Medien erfolgt durch vorhandene bzw. neu herzustellende Anschlüsse an vorhandene Leitungstrassen.
- Die Gasversorgung erfolgt über die Gasversorgung LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Stromversorgung erfolgt über die LSW Netz GmbH, 38432 Wolfsburg.
- Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn, 38518 Gifhorn.
- Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über den Wasserverband Gifhorn (Hydranten). Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung mit mindestens 96 m³/h gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung zu erfolgen.
- Das Abwasser wird im Klärwerk Westerbeck, 38524 Sassenburg, gereinigt. Das Klärwerk wird vom Wasserverband Gifhorn betrieben.

5 GRÜNORDNERISCHE FESTLEGUNGEN

Im Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter betrachtet und die Auswirkungen des Vorhabens auf diese untersucht.

Bei der Durchführung der Planung ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen. Bezogen auf das Schutzgut Boden kommt es zum Erliegen aller Bodenfunktionen durch Versiegelung in erheblichem Umfang. Unter Berücksichtigung der ortsnahen Niederschlagsversickerung wirkt sich die Planung nicht erheblich auf die Grundwasserfunktionen aus. Das Schutzgut Klima/Luft (bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion) wird in unerheblichem Maße durch Umsetzung der Planung beeinträchtigt. Für die Tier- und Pflanzenwelt ist der teilweise erhebliche Verlust von Lebensräumen (Biotopfunktion) zu nennen. Bezüglich der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes sind mit der Realisierung teilweise erhebliche Veränderungen für den Planungsraum bzw. dessen Umgebung verbunden.

Folgende Maßnahmen zur Kompensierung sind vorgesehen:

- Errichtung einer aktiven Lärmschutzvorrichtung,
- Eingrünung des Gewerbegebiets durch Heckenpflanzungen (rund 21.050 m²),
- Herausnahme von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Bewirtschaftung,
- Versickerung von Niederschlagswasser in dezentralen Mulden auf den Grundstücken,

- Entwicklung einer Ruderalflur durch Ansaat und extensive Pflege (kein Schlegeln, keine Düngung, maximal jährliche Mahd im Spätsommer) sowie Pflanzung von lockeren Gehölzgruppen aus heimischen, standortgerechten Arten (rund 13.200 m²),
- Anlage und Pflege eines Extensivgrünlands mit kleineren Gehölzgruppen und Einzelbäumen mit Blänken für den Mäusebussard und andere Arten der halboffenen (Agrar-)Landschaft,
- Anlage und Pflege eines Schwarzbrache/Blühstreifen-Komplexes für die Feldlerche,
- Anlage und Pflege einer Strauch-/Wildobstpflanzung zur Minimierung von Geruchsimmissionen (rund 5.600 m²),
- Herstellung und Pflege einer extensiv genutzten Grünlandfläche mit 2 Blänken je 500 m² für den Kiebitz in der Nähe des Großen Moores (rund 27.680 m²).

Die vorgenannten Maßnahmen genügen, um den erforderlichen Kompensationsbedarf für den Boden, die Biotope und Brutvögel auszugleichen. Es sind daher keine weiteren Kompensationsmaßnahmen notwendig. Gleichzeitig sind die Umpflanzungen des Gewerbegebiets geeignet Beeinträchtigungen durch Lärm aus dem Gebiet und Sicht auf das Gebiet zu minimieren. Die Kompensationsmaßnahmen werden durch die Gemeinde und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises nach der Umsetzung sowie nach einer festgelegten Entwicklungsphase überprüft.

6 FLÄCHENBILANZ

Planzeichen	Fläche in m ²	Anteil
Gewerbegebiete	173.703,26	64,98%
Teilfläche Nord GEe1	145.300,00	54,36%
Teilfläche Süd GEe2	28.403,26	10,63%
Verkehrsflächen	8.001,68	2,99%
Planstraße	7.797,44	2,92%
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	204,23	0,08%
Grünfläche	1.274,34	0,48%
Flächen für Wald	13.757,78	5,15%
Wasserfläche	507,42	0,19%
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	63.227,58	23,65%
Fläche mit Nutzungsbeschränkungen/ Maßnahmenfläche D	5.603,25	2,10%
Flächen Ver- und Entsorgung	1.232,55	0,46%
Gesamt	267.307,85	100%

7 HINWEISE

7.1 Kreisarchäologie

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

7.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen können Immissionen in Form von Stäuben, Gerüchen, Geräuschen und ggf. Sprühnebel entstehen, die in das Plangebiet hineinwirken können und von den NutzerInnen als ortsüblich zu tolerieren sind.

7.3 Wassergefährdende Stoffe

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu besorgen ist. Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten, dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gem. § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich.

7.4 Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Die Qualitätsanforderungen des eingebauten Bodenmaterials sind auf Verlangen nachzuweisen. Auf den geringen Flurabstand innerhalb des Plangebietes wird hingewiesen.

7.5 Wasserverband / Gemeindebrandmeister

Bzgl. der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung für das ausgewiesene Plangebiet, weise ich darauf hin, dass die Löschwasserversorgung nicht Aufgabe des Wasserverbandes ist. Hydranten werden aus betrieblichen Gründen im Trinkwassernetz vorgesehen. Die Anzahl der Hydranten wird vom Wasserverband festgelegt, dabei werden im Allgemeinen die Anforderungen des DVWG-Arbeitsblattes W405 hinsichtlich höchstzulässigen Abstands zum Brandobjekt und Leistung in Bezug auf den Grundschutz bis zu einer Menge von 48 m³/h erfüllt. Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des derzeitigen Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.“

Der Gemeindebrandmeister weist darauf hin, dass für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen sei. „Da hier wahrscheinlich Hydranten nicht ausreichen werden, muss eventuell ein Bohrbrunnen gebaut werden.“

7.6 Brandschutz

Nachfolgende Bedingungen zum Brandschutz müssen erfüllt und bei der Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten-netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen. §1 DVO-NBauO

Hinweis: Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§4 NBauO in Verbindung mit §§1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr)

8 MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

8.1 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich sämtlich im öffentlichen Besitz.

8.2 Behandlung des Bodens

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB ist mit dem anfallenden Bodenabtrag und -aushub gemäß den DIN 18300 und 18915 zu verfahren. Nach Abtrag zum Zwecke der Erschließung der Grundstücke ist der zuvor gesondert abgetragene und gelagerte humose Oberboden wieder aufzubringen, ohne aber das Gelände in seiner natürlichen Höhe zu beeinflussen oder zu verändern. Verbleibende Überschussmengen des sterilen Unterbodens sowie des humosen Oberbodens sind abzufahren oder anderweitig einzusetzen.

8.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

9 VERFAHENSÜBERSICHT

Verfahrensschritt

Aufstellungsbeschluss § 2 Abs. 1 BauGB	Verwaltungsausschuss	16.07.2015
Frühzeitige Beteiligung § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	Bekanntmachung	23.10.2020
	Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	02.11.2020 - 02.12.2020
Entwurfs- und Auslegungs- beschluss § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	Verwaltungsausschuss	02.02.2023
	Bekanntmachung	06.02.2023
	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14.02.2023 - 17.03.2023
Abwägung und Satzungs- beschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	13.04.2023
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	___.__._____

10 VERFAHRENSVERMERK

Der Entwurf der Begründung hat mit dem dazugehörigen Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2023 bis 17.03.2023 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Gemeinde Sassenburg hat den Bebauungsplan „Rohrwiesen II“, zugleich 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrwiesen“, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.04.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Sassenburg, den

Unterschrift Bürgermeister