



Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

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

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Mai 2023



Amtshof Eicklingen Planungsgesellschaft

1 VORBEMERKUNG

1.1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

1.2 Planungsanlass und Planinhalte

Der Ortsteil Triangel der Gemeinde Sassenburg stellt das gewerblich-industrielle Zentrum der Gemeinde Sassenburg dar. Triangel 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. 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 in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

Im Bebauungsplan „Rohrwiesen II“ werden zwei Teilflächen des Gewerbegebiets ausgewiesen, die durch eine derzeit noch als Planstraße bezeichnete öffentliche Verkehrsfläche getrennt werden. Die Teilflächen unterscheiden sich u.a. in der zulässigen Höhenfestsetzung baulicher Anlagen, in den zulässigen Lärm-Emissionskontingenten sowie aufgrund diverser Nutzungsausschließungen (z.B. großflächiger Einzelhandel). Es handelt sich daher um eingeschränkte Gewerbegebiete. Südlich der Bauflächen befinden sich Ausgleichs- sowie Waldflächen. In südlich, westlicher und nördlicher Richtung umläuft ein 25 m breiter, öffentlicher Gehölzstreifen das Gebiet, in dem sich auch ein drei Meter hoher Wall befindet, der dem Lärm- und Lichtschutz und ebenfalls als Ausgleichsfläche im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dient. Nach Nordosten hin ist eine 30 m breite Fläche für Nutzungsbeschränkungen bzw. für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ausgewiesen, die vor Emissionen aus einer nahegelegenen Anlage schützt, die Rindenmulch, Blumenerde, Pflanzerde und Biomasse herstellt. In dieser, der Gemeinde gehörenden

Schutzfläche befindet sich ein Beregnungsbrunnen, der auch weiterhin nördlich des Plangebiets liegende landwirtschaftliche Flächen mit Wasser versorgt. Eine bisher als Teilfläche des Bebauungsplans „Rohrwiesen“ ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche wird für den Ausgleich des Eingriffs beim Bebauungsplan „Rohrwiesen II“ benötigt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohrwiesen II“ aufgenommen.

2 VERFAHRENSABLAUF

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 Auslegungsbeschluss § 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 Satzungsbeschluss § 1 Abs. 7 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauGB	Gemeinderat	13.04.2023
	Bekanntmachung/ Inkrafttreten	31.05.2023

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Bei der Durchführung der Planung ist mit 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 Verlust von Lebensräumen (Biotopfunktion) zu nennen. Bezüglich der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes sind mit der Realisierung Veränderungen für den Planungsraum bzw. dessen Umgebung verbunden. Folgende Maßnahmen zur Kompensierung sind vorgesehen:

- Errichtung einer aktiven Lärmschutzvorrichtung zu den Wohngebieten,
- Eingrünung des Gewerbegebiets durch Heckenpflanzungen (rund 21.050 m²), die auch dem Lichtschutz dienen,
- Herausnahme von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen aus der Bewirtschaftung,
- Vollständige Zurückhaltung und 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 Geruchsmissionen (rund 5.600 m²) gegenüber einer benachbarten Kompostieranlage,
- 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.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN GEM. §§ 3 (1) UND (2) SOWIE 4 (1) UND (2) BAUGB

4.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 02.11.2020 - 02.12.2020. Es gingen keine Hinweise von BürgerInnen und Bürgern, betroffenen Vereinen und Verbänden etc. ein.

Behörden / Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 02.11.2020 - 02.12.2020. Es gingen insgesamt 15 Hinweise ein. Die daraus hervorgegangenen wesentlichen Anregungen zu den Themen Schutzstreifen für vorhandene Leitungen, Beregnungsleitungen sowie Erhöhung von Verkehrsmengen wurden durch Fachgutachten überprüft und fanden u.a. als Hinweise oder nachrichtliche Übernahmen im weiteren Planverfahren Beachtung.

4.2 Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung

Öffentlichkeit

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 14.02.2023 – 17.03.2023 statt. Insgesamt wurden neun private Stellungnahmen eingereicht, bei einer Stellungnahme handelt es sich um ein Schreiben, das von rund 90 Personen unterschrieben wurde.

Gegenstand der privaten Stellungnahmen war vorrangig die durch die Umsetzung der Planung hervorgerufene Erhöhung des Schwerlastverkehrs auf den umgebenden Straßen sowie den dadurch entstehenden Lärm.

Die verkehrliche Abwicklung aller Verkehre erfolgt gemäß den übergeordneten Zielen der Raumordnung auch und in erster Weise über die Bundesstraße B 188, die als Hauptverkehrsstraße ausgewiesen ist. Da das Verkehrsproblem der Ortsdurchfahrten allgemein bekannt ist, wurde vor langer Zeit schon die K 114 als sogenannte Entlastungstangente zwischen Gifhorn und Wolfsburg ausgebaut. Sie ist als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung ausgewiesen und entlastet die B 188. Sobald der Verkehr aus dem künftigen Gewerbegebiet die B 188 erreicht, vermischt er sich mit allen anderen Verkehren auf den Hauptverkehrsstraßen und ist nicht mehr allein zuständig für die beanstandeten Probleme in den Ortsdurchfahrten.

Grundsätzlich sind die von einem Bebauungsplan ausgelösten Verkehre und ihre Immissionen auch außerhalb des Plangebietes von abwägungsrelevantem Belang. Nach der TA-Lärm sind Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen mehr als 500 m außerhalb des Betriebsgrundstückes dem Vorhaben nicht mehr zuzurechnen. Vorliegend sind die Ortschaften Osloß und Dannenbüttel ungefähr 6 km bzw. 2 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt und liegen damit deutlich jenseits des von der Rechtsprechung angenommenen 500-Meter-Radius. Die Gemeinde folgt den Zielen der Raumordnung und unterstützt alle Lösungsmodelle für die Verlagerung der Verkehre aus den davon betroffenen Ortslagen.

Weitere Stellungnahmen hatten den negativen Einfluss des geplanten Gewerbegebietes auf das Orts- und Landschaftsbild zum Inhalt. Zum Schutz dessen sind ein 25

m breiter Schutzstreifen am südlichen und westlichen Rand sowie ein 3 m hoher bepflanzter Wall Bestandteil des Bebauungsplans.

Behörden / Träger öffentlicher Belange

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB erfolgte ebenfalls der Zeit vom 14.02.2023 – 17.03.2023. Es gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein.

Im Nachgang der Behördenbeteiligung wurde überprüft, ob Berechnungsleitungen im Plangebiet liegen und wer für diese zuständig ist. Da die Gemeinde den Brunnen des Berechnungsverbands Sassenburg und die Feldberechnungsinfrastruktur für die nördlich des Plangebiets liegenden Flächen weiterhin garantiert, sind die Bedenken der örtlichen Feldberechner nach Auffassung des Landvolks ausreichend berücksichtigt worden.

Den Anregungen der Landwirtschaftskammer, anderweitige Kompensationsmöglichkeiten als den Entzug von Ackerflächen zu finden, schließt sich die Gemeinde Sassenburg nicht an. Die Kompensationsmaßnahmen sind nach Abwägung aller Vor- und Nachteile vorgenommen worden. Die Ausgleichsfläche für den Kiebitz befindet sich westlich der Ortslage von Triangel in einer ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Lage. Ihre Umwandlung zu einer extensiv genutzten Grünfläche mit zwei Blänken stellt daher eine ökologische Aufwertung und einen Ausgleich für die intensive landwirtschaftliche Nutzung auch für diesen Teil der Landschaft dar. Die Maßnahmenfläche C ergänzt die aus dem Planverfahren Rohrwiesen I stammende Ausgleichsfläche, die beide zusammen die gesamte bisherige Ackerfläche einnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme aus dem früheren Planverfahren Rohrwiesen I sieht ebenfalls die Anlage einer extensiven Grünfläche mit zwei Blänken vor. Sie wurde von der Gemeinde noch nicht umgesetzt, daher mag der Eindruck einer Insellage entstanden sein. Nach der Umsetzung aller Maßnahmen bleibt keine landwirtschaftlich schwer zu bewirtschaftende Insellage übrig.

Weiterhin wurden Hinweise für die Löschwasserbereitstellung ergänzt.

5 PRÜFUNG UND ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die Gemeinde Sassenburg hat ihre gewerbliche Entwicklung schwerpunktmäßig auf die Ortslage Triangel konzentriert, die schon seit langem flächenmäßig gewerblich und industriell genutzt wird. Die Gemeinde befindet sich mitsamt allen Ortsteilen im direkten Einzugsbereich des Oberzentrums Wolfsburg mit dem Hauptsitz der Volkswagen AG als größtem Arbeitgeber Niedersachsens. Die Ziele der Raumordnung legen fest, dass grundzentrale Orte und ihre nichtzentralen Ortsteile ergänzende Maßnahmen des Oberzentrums vorhalten sollen (wie die Funktionen Wohnen und Versorgen), aber eben auch ergänzende Standorte für gewerblich tätige Unternehmen bereitstellen. Sie sind über in der Raumordnung festgelegten Hauptverkehrsstraßen miteinander verbunden. Daraus entstehende lokale Probleme würden sich auch dann nicht durch eine Planungsalternative mildern lassen, wenn die gewerblich genutzten Flächen an anderer Stelle der Gemeinde entwickelt würden.