



Zusammenfassende Erklärung

zum
Bebauungsplan Nr. 37
„Heidland Nord“, 3. Erweiterung
sowie zur
109. Änderung
des Flächennutzungsplanes
(Heidland Nord 2)
Teilplan 2

Inhalt

1. Anlass der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Alternativen
4. Umweltbelange /Artenschutz

1. Anlass der Planung

Mit der 3. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“ wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, in der Fassung der 2. Erweiterung vom 30. März 2007, geändert und der Geltungsbereich um die östlich angrenzenden, bisher unbepflanzten Teile des Flurstücks 64/16, Flur 30, Gemarkung Gifhorn erweitert. Die Erweiterung des Industriegebiets um einen ca. 30 m breiten Streifen ist vorgesehen, um östlich des neuen Verwaltungs- und Werkstattgebäudes einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz mit einer separaten Zufahrt von der Straße „Im Weilandmoor“ zu schaffen. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes um 5.880 m² und die damit verbundene Verlagerung des Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes wird die Umstrukturierung des Lagers und der innerbetrieblichen Transportlogistik bei der Fa. EGGER ermöglicht und somit die Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen verbessert. Außerdem werden Flächenreserven von ca. 5.000 m² für den Betrieb gesichert und so beispielsweise Kapazitäten für die Zwischenlagerungen geschaffen sowie Bewegungsräume auf den Hofflächen für ein gefahrloses Rangieren und Be- und Entladen von LKW. Dies ist die Voraussetzung für eine langfristige Sicherung des Standorts einschließlich der bestehenden 320 Arbeitsplätze und 25 Ausbildungsplätze.



Flächennutzungsplanänderung

Änderungsbereich der 109. Änderung

Bebauungsplan Nr. 37 "Heidland Nord"

rechtskräftiger Bebauungsplan (2. Erweiterung)

räumlicher Geltungsbereich der 3. Erweiterung

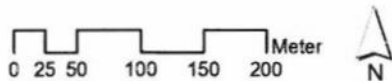


Abbildung 1: Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und der vorhandenen Restriktionen wie Anbauverbote an der B 4, die südlich angrenzende Bebauung sowie die genutzte Hofanlage im Norden ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes nur in östlicher Richtung möglich. Die Verlagerung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes ermöglicht zudem eine veränderte Anordnung der bestehenden Außenlagerflächen, sodass störende Anlagen auf den Betriebsflächen entlang der Bundesstraße 4 angeordnet werden können und geringere Störungen für die benachbarte Wohnbebauung auftreten.

Durch die 3. Erweiterung werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung geändert. Die Änderungen des bestehenden Planes umfassen die geringfügige Anpassung der Baugrenzen entlang der B 4 und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m. Aufgrund der begrenzten Flächen auf dem Betriebsgelände wird damit eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Baufächen erreicht. Die Ausnahme zur Zulässigkeit eines Hochregallagers auf 5 % der Baufäche wird aufgehoben und dafür in einem Teilbereich die Höhe der baulichen Anlagen

mit 25 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Hochregallagers in einem städtebaulich verträglichen Teilbereich des Industriegebietes. Zudem wird zur Erweiterung der Industriefläche die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Bebauungsplanes 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung aufgehoben. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs, der derzeit fehlenden Differenzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel und der geänderten Anordnung von Nutzungen in dem Bebauungsplan wurde eine Überprüfung der zulässigen Schallemission erforderlich. Hierzu wurden konkret auf die Lärmsituation ermittelte Emissionskontingente für einzelne Teilflächen festgesetzt und damit dem Schutz der nördlich und östlich gelegenen Dorf- und allgemeinen Wohngebiete Rechnung getragen.

2. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, „Heidland Nord“, 3. Erweiterung sowie der 109. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB durchgeführt. In der folgenden Übersicht ist der Ablauf der Verfahren dargestellt.

Beschluss zur Einleitung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes	Verwaltungsausschuß 22.08.2013
Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung	Verwaltungsausschuß 04.12.2014
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	09.03.2015 bis 20.03.2015 (einschl.)
öffentliche Informationsveranstaltung	18.03.2015
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gem. § 4 Abs. 1 BauGB	04.03.2015 bis zum 17.04.2015
Beschluss zur Offenlage	14.01.2016
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	18.02.2016
Offenlage des Planentwurfes	29.02.2016 bis zum 29.03.2016
Beschluss zur erneuten Offenlage des Planentwurfs	08.12.2016
Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses	15.12.2016
Erneute Offenlage des Planentwurfs	27.12.2016 bis zum 27.01.2017
Beschluss über die Abwägung und Satzungsbeschluss	03.04.2017

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 wurden zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung von den Anwohnern sowie den Naturschutzverbänden Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

- Die Anwohner kritisieren die Planung und sehen in der dargestellten Zielsetzung, das Industriegebiet zu erweitern, um den Parkplatz auf die östliche Seite des Büro- und Werkstattgebäudes zu verlagern und damit die vorhandenen Flächen besser nutzen zu

können und Hof- und Betriebsflächen zum gefahrloseren Rangieren und Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen zu schaffen, nicht als ausreichende Planrechtfertigung an. Es wurde kritisiert, dass keine Alternativen außerhalb des Plangebiets in Betracht gezogen worden seien. In der Begründung wurde daher die städtebauliche Zielsetzung näher ausgeführt und verdeutlicht. Zudem wurden die mit der gewählten Lösung (Verlagerung des Parkplatzes) verbundenen Vorteile (Trennung des gewerblichen Verkehrs von dem Mitarbeiter- und Besucherverkehr sowie Kontrolle der Zufahrt auf das Firmengelände) dargestellt. Der Sachverhalt, dass keine sinnvollen Alternativen zu einer Erweiterung in östlicher Richtung vorhanden sind, wurde ausführlicher begründet und die im Vorfeld in den Blick genommenen alternativen Lösungen beschrieben und deren Ausschluss begründet.

- Aufgrund der im Maßstab der Regionalplanung begründeten Ungenauigkeit der regionalplanerischen Kartendarstellungen wurden die Abgrenzungen des Waldes und die Abgrenzung des angeregten Dünenschutzes in Zweifel gezogen. Diese Zweifel wurden in einem Schreiben des Zweckverbands Großraum Braunschweig vom 15. Februar 2016 ausgeräumt. Die im Bebauungsplan angenommenen Abgrenzungen wurden bestätigt.
- Die Anwohner kritisieren die Inanspruchnahme des Waldes und weisen auf die schon vorhandenen Waldverluste durch den Windwurf hin. Insgesamt wird der Bereich als schutzwürdig angesehen und die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gefordert. Darüber hinaus wird beschrieben, dass die wertvollen Bereiche des Dünengebietes Brenneckes Berg Teil eines EU-Life Projektes seien. Durch die Reduzierung des Waldstreifens kommt es nach Ansicht der Anwohner zu einer Zunahme der Störungen durch Schall und Emissionen.
- Der vorgesehene Waldausgleich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen. Der Wald ist derzeit aufgrund des Windwurfes und des fehlenden Unterwuchses sehr licht. Durch die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandgestaltung wird ein dichter Gehölzstreifen auf der westlichen Seite des Waldes angelegt. Neben der Funktion für gehölbewohnende Vogelarten schützt dieser Waldrand den anschließenden bestehenden Wald vor weiteren Schäden durch natürliche Einwirkungen. Der neu als dichte Strauchhecke angelegte Waldrand soll zudem die Störwirkung des Industriestandortes verringern.
- Die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt somit bis zur Einleitung eines eigenen Verwaltungsverfahrens unberücksichtigt. Das Dünengebiet Brenneckes Berg ist nicht Teil eines EU-Life Projektes. Weder der Kreis Gifhorn noch die Stadt Gifhorn nehmen an einem entsprechenden Projekt teil.
- Die Wertigkeit des Dünengebietes mit den bis zu 12m hohen bewaldeten Dünen und dem ehemals mit Wasser gefülltem Schlatt ist nach der Ansicht der Anwohner im Rahmen der Darstellungen der Auswirkungen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Nach Ansicht der Anwohner und des BUND weisen Teilflächen des Schlatts Biotop auf, die einen Schutzanspruch nach § 30 BNatSchG begründen. Durch die 3. Erweiterung würde das Schlatt direkt (Flächeninanspruchnahme) und indirekt (Entwässerungswirkung, Einleitung von belastetem Niederschlagswasser) beeinträchtigt. Zudem wird die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandentwicklung für das Schlatt als ungeeignet angesehen.

- Die Wertigkeit und Bedeutung der Düne wurde durch die untere Naturschutzbehörde sowie durch das LBEG beurteilt. Zudem wurden die Bodentypen und der Wasserhaushalt bodenkundlich kartiert. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde das Gebiet auf ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) überprüft; ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope konnte aber nicht bestätigt werden. Das LBEG hat im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Dünen und des Schlatts die östlich des Betriebsgeländes gelegenen Waldflächen in Augenschein genommen und die im Umweltbericht vorgenommene Einschätzung der Düne bestätigt. Der Einschätzung der Anwohner und des BUND, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Düne durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten ist, wird von dem LBEG widersprochen. Ausgehend von der Darstellung des Umweltberichts fordert das LBEG aber eine Sicherungsmaßnahme für den Wasserhaushalt des Schlatts. Dabei ist die von der unteren Wasserbehörde geforderte diffuse Versickerung des ungesamten Niederschlagswassers im Bereich der 3. Erweiterung als positive Maßnahmen zu sehen. Eine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem LBEG wurde die Maßnahme zur Waldrandentwicklung im Bereich des Schlatts ausgenommen.
- Die Anwohner sowie die Umweltverbände weisen auf die fehlende Berücksichtigung einiger Vogelarten (Eichelhäher, Haubenmeise, Buntspecht, Schwarzspecht, Eisvogel) sowie auf die fehlende Berücksichtigung der Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter) hin. Die von den Anwohnern und den Umweltverbänden genannten Vogelarten konnten während der durchgeführten Kartierungen trotz spezieller Nachsuche (Kontrolle der Höhlenbäume) nicht nachgewiesen werden. Zudem fehlen für die genannten Arten Habitate oder für ein Vorkommen in dem Raum existenzielle Habitatbestandteile. In der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Kartierung wurden die Reptilien und die Amphibien berücksichtigt. Für die Reptilien gelangen aber keine Nachweise. Für diese Artengruppe (Herpetofauna) wurde nochmals eine überprüfende Kartierung durchgeführt. Die genannten Arten konnte dabei nicht bestätigt werden.
- Die Anwohner weisen aufgrund der Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe auf eine visuelle Beeinträchtigung hin, die insbesondere durch die Inanspruchnahme des Waldes und den Windwurf am Waldrand bedingt würde. Mit der 3. Erweiterung des Industriegebietes werden aber nur im begrenzten Umfang neue Baurechte geschaffen. Die Bauhöhe für das gesamte Plangebiet wird durch die geänderte Festsetzung an die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft sowie auf bereits bestehende Gebäudehöhen im Industriegebiet selbst, die durch eine entsprechende Befreiung gem. § 31 BauGB in der Vergangenheit erlaubt wurde, angepasst. Zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen sind daher durch die Änderung der Höhenfestsetzung von 11m auf 15m nicht zu erwarten. Das geplante Hochregallager ist nach dem bestehenden Baurecht auch derzeit schon zulässig und wird durch die geänderte Festsetzung lediglich an eine bestimmte Teilfläche gebunden. Für die Fläche der jetzigen 3. Erweiterung des Industriegebiets wird die Nutzung auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eingeschränkt. Produktionsanlagen werden in dieser Erweiterungsfläche nicht zulässig bzw. nicht möglich sein.
- Die Anwohner bitten um eine Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms der Bundesstraße 4. Unklarheit erzeugte dabei die Berücksichtigung der Vorbelastung, wobei die Vorbelastung durch die B 4 aufgrund der zeitweiligen Sperrung der Bundesstraße nach Ansicht der Anwohner nicht berücksichtigt wurde. Im Rahmen der

Begutachtung des Schalls sind der Gewerbelärm (TA-Lärm) sowie der durch die Planung zu erwartende zusätzliche Verkehrslärm (16. BImSchV) jedoch getrennt zu berücksichtigen. Eine Summierung des Schalls, der durch das Gewerbe und durch den Verkehr ausgelöst wird, erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht. Da kein zusätzlicher Verkehr durch die Erweiterung zu erwarten ist, sondern durch die Verlagerung des Parkplatzes lediglich die Zufahrten zu dem Gelände geändert werden, ist kein zusätzlicher Verkehrslärm zu erwarten. Die Erschließung erfolgt dabei nicht über die B 4.

- Die Umweltverbände benennen für den Umweltbericht bestimmte formale Anforderungen, die in dem vorliegenden Bericht nicht eingehalten seien. Diese Einwände können nicht nachvollzogen werden, zumal keine Normen wie Erlasse, Richtlinien oder behördliche Leitfäden existieren. Die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung in dem vorliegenden Umweltbericht entspricht den Anforderungen des BauGB. Um einige Sachverhalte deutlicher darzustellen und neue Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen zu lassen, wurde der Umweltbericht ergänzt und redaktionell überarbeitet.
- Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden von den Umweltverbänden als nicht geeignet angesehen. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und werden aufgrund vorhandener fachlicher Konzepte (Flächenpool Wilschede) realisiert. Die Aufforstungsflächen wurden von dem zuständigen Forstamt vorgeschlagen und ergänzen bestehende Aufforstungen. Die Herstellung eines Waldrandes östlich des Plangebietes dient zum Schutz des Waldes (Vermeidung von Windwurf) und erfüllt zugleich Funktionen für den Artenschutz (Ersatzhabitate für gehölbewohnende Arten). Die Maßnahmenvorschläge des Forstamtes für die Bepflanzung des Schlatts werden in der Planung nicht weiter verfolgt.

Die im Rahmen der in der Zeit vom 29.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die niedersächsischen Landesforsten bitten um die Bewertung der Waldfunktionen und der Ermittlung der notwendigen Waldkompensation anhand der vorliegenden Leitfäden. Zudem wird aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mindestens einer Baumlänge von dem Waldrand gefordert. Für die Waldkompensation wurde ein Verhältnis von 1:2 gewählt. Dies entspricht der Vorgehensweise in dem Bauleitplanverfahren zur 2. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 37, „Heidland Nord“. Ergänzend wurde eine Bewertung der Waldfunktionen und eine Ermittlung des Kompensationsumfangs vorgenommen und im Umweltbericht dargestellt.
- Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird der Wandrand neu angelegt und im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung die Haftungsfragen zwischen den Waldeigentümern und der Fa. EGGGER geregelt.
- Die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltverbände regt an, die erhaltenswerten Bäume in den Parkplatz zu integrieren und empfiehlt von einer nochmaligen Erweiterung des Betriebsgeländes Abstand zu nehmen. Aufgrund des Windwurfes während der vergangenen Stürme und der anschließenden Durchforstung des Waldgebietes sind keine erhaltenswerten Bäume im Bereich des zukünftigen

Parkplatzes vorhanden. Eine weitere Erweiterung des Betriebsgeländes ist nicht Gegenstand der Planungen der Firma EGGER.

- Die untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn stellt klar, dass ungefasstes Niederschlagswasser diffus zu versickern sei. Für die Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Versickerung zu stellen.
- Die untere Naturschutz- und Waldbehörde weist darauf hin, dass die Auswirkungen auf den Wasserhalt des Plangebietes darzustellen seien. Ergänzend zu der Datenrecherche wurde deshalb eine Kartierung der Bodentypen vorgenommen und die Grundwasserstände erfasst. Der Einfluss des Grundwassers auf den Boden sowie die Auswirkungen der Planung auf den Boden und das Grundwasser wurden in dem Umweltbericht beschrieben.
- Aus Sicht des Geotopschutzes bestehen seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren, da der Großteil des Dünengebiets in seiner Natürlichkeit sehr gut erhalten ist. Angesichts der Wertigkeit und des im Großen und Ganzen guten Erhaltungszustandes des Dünengebietes Brenneckes Berg befürwortet das LBEG eine Unterschutzstellung des östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung angrenzenden Bereichs. Die Unterschutzstellung der außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flächen erfordert eine eigenständige Satzung bzw. Verordnung, die nicht im Rahmen dieses Verfahrens aufgestellt werden kann. Zum Schutz des Dünengebiets ist das Betriebsgelände einzuzäunen und der Wasserhalt des Schlatts zu erhalten. Entsprechende Regelungen werden in dem städtebaulichen Vertrag mit der Fa. EGGER getroffen.

Aufgrund der Kritik an den vorliegenden Daten zu den Bodenverhältnissen und insbesondere des Wasserhaushaltes des ehemaligen Schlatts sowie der Forderung das Vorkommen der Herpetofauna in dem Umweltbericht genauer darzustellen wurden zwei neue Gutachten erstellt. So wurde eine Bodenkundliche Kartierung in dem Dünengebiet sowie eine Dokumentation von Reptilien erarbeitet. Durch die Einführung dieser Gutachten sowie einer ergänzenden Berechnung bezüglich des Waldausgleichs war eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit notwendig.

Im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 wurden zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung von den Anwohnern sowie den Naturschutzverbänden Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

- Die Anwohner kritisieren die Alternativenprüfung. So wird der Ausschluss der Flächen aufgrund der Größe und der Verfügbarkeit kritisiert und gefordert ein anderes Grundstück für die Erweiterung zu erwerben. Zudem wird angeführt, dass die Notwendigkeit der Erweiterung des Betriebsgeländes eine Folge der Planung der Firma EGGER ist, die durch eine andere Zuordnung der Gebäude hätte vermieden werden können. In der Begründung wird der Sachverhalt, dass keine sinnvollen Alternativen zu einer Erweiterung in östlicher Richtung vorhanden sind, ausführlicher begründet und die im Vorfeld in den Blick genommenen alternativen Lösungen beschrieben und deren Ausschluss begründet. Ein direkten Einfluss auf den Ankauf von Flächen durch die Firma EGGER hat die Stadtplanung nicht. Die Stadtplanung gibt den baurechtlichen Rahmen für das Industriegebiet vor. Die Bestandsgebäude in dem Industriegebiet halten diesen Rahmen ein.

- Die Anwohner weisen aufgrund der Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe auf eine visuelle Beeinträchtigung hin, die schon durch die vorhandenen Gebäude bestehen und durch die Änderung der Gebäudehöhe verstärkt würde. Diese Beeinträchtigung gilt nach Ansicht der Anwohner im gleichen für das Hochregallager. Die Bauhöhe für das gesamte Plangebiet wird durch die geänderte Festsetzung an die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft sowie auf bereits bestehende Gebäudehöhen im Industriegebiet selbst, die durch eine entsprechende Befreiung gem. § 31 BauGB in der Vergangenheit erlaubt wurde, angepasst. Zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Änderung der Höhenfestsetzung von 11m auf 15m nicht zu erwarten, da die Gebäude schon eine Höhe von über 11 m aufweisen. Das geplante Hochregallager ist nach dem bestehenden Baurecht auch derzeit schon zulässig und wird durch die geänderte Festsetzung lediglich an eine bestimmte Teilfläche gebunden.
- Die Anwohner sehen die Immissionen des Industriegebietes als nicht richtig berücksichtigt an. Durch die Reduzierung des ausgedünnten Waldes um 0,5 ha wird die Abschirmung verringert. Auch sei die Hecke an dem östlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. Erweiterung nicht vorhanden. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte nicht die Zusammenlegung der drei vorhandenen Parkplätze. Auch lägen die Lärmemissionskontingente über den in der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Die schalltechnische Untersuchung beruht auf den für die Nutzung vorgesehenen Flächen und berücksichtigt damit die gesamte für das Parken vorgesehene Fläche. Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ wurde zum Anlass genommen, den in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung bislang festgesetzten, einheitlichen flächenbezogenen Schallleistungspegel der aktuellen Rechtsprechung anzupassen und die Bauflächen entsprechend der festzusetzenden Emissionskontingente zu gliedern.
- Die Anwohner bemängeln, dass in der Begründung und der Umweltprüfung die auftretenden Geruchsbelästigungen nicht berücksichtigt werden. Die für das Betriebsgelände vorliegende Immissionsprognose ist in der Begründung dargestellt. In der Erweiterungsfläche können keine Betriebsanlagen errichtete werden, so dass keine Geruchsemissionen durch die Erweiterung zu erwarten sind.
- Von den Anwohnern und dem BUND werden die Erfassungen der bodenkundlichen Kartierung, für die Ausdehnung des ehemaligen Schlatts und den Wasserhaushalt als nicht repräsentativ angesehen. Die bodenkundliche Kartierung umfasst den gesamten geomorphologisch als ehemaliges Schlatt zu bezeichnenden Bereich sowie angrenzende Flächen. Die dreizehn Kartierungen wurden in einer Karte und in einem Bericht dokumentiert. Für alle Bohrpunkte wurden die Bodentypen sowie der Grundwasserstand unter dem Gelände (GOK) ermittelt.
- Die Untersuchung der Reptilienvorkommen wird von den Anwohner ebenfalls als unzureichend angesehen und stellt lediglich eine Momentaufnahme dar. Der BUND sieht die Erfassung der Amphibien als mit Unsicherheiten behaftet an. In der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Kartierung wurden die Reptilien und die Amphibien berücksichtigt. Für Reptilien und Amphibien gelangen bei der Nachkartierung im Jahr 2016 keine Nachweise. Auch wurde festgestellt, dass für die genannten Arten Habitate oder für ein Vorkommen in dem Raum existenzielle Habitatbestandteile fehlen. Die Beobachtung einzelner Individuen kann daher nur auf Irrgäste oder auf Wanderungsaktivitäten zurückzuführen sein.

- Die Anwohner geben an, dass sich im Nordbereich der Firma EGGER Klärschlammbecken aus dem Betrieb einer Kläranlage befunden hätten, so dass Verunreinigungen des Bodens aus der Vornutzung sowie Störfällen im Betriebsablauf nicht ausgeschlossen werden können. Die untere Bodenschutzbehörde (Altlastenkataster) sowie die Fachabteilungen der Stadt Gifhorn haben keine Kenntnis von einer entsprechenden Nutzung in der Vergangenheit.
- Die Anwohner befürchten eine Verunreinigung des Grundwassers und des Schlatts durch den Parkplatz. Die untere Wasserbehörde fordert in Übereinstimmung mit dem Wasserhaushaltsgesetz, eine diffuse Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Beeinträchtigung wird daher ausgeschlossen.
- Die Anwohner geben an, dass durch die aktuellen Baumaßnahmen eine Düne zum Teil abgegraben und Bodenaushub im Wald abgelagert wurde. Die teilweise abgegrabene Düne wurde wiederhergestellt.
- Die Festsetzungen zum Wald und zum Erhalt der Düne werden von den Anwohnern als nicht nachvollziehbar eingeschätzt. Die Umfriedung würde die Öffentlichkeit aus dem Wald ausschließen. Mit der Festsetzung als Waldfläche werden die vorhandenen Ausläufer der Düne geschützt. Der Veränderungen der bestehenden Situation sollen damit bis auf die Beseitigung vorhandener Schäden entgegengewirkt werden. Die Einzäunung umfasst derzeit das Industriegebiet. Die zu dem Grundstück der Firma EGGER gehörenden Waldflächen sind nicht eingezäunt.
- Nach Ansicht des BUND weisen Teilflächen des Schlatts Biotope auf, die einen Schutzanspruch nach § 30 BNatSchG begründen. Durch die 3. Erweiterung würde das Schlatt direkt (Flächeninanspruchnahme) und indirekt (Entwässerungswirkung, Einleitung von belastetem Niederschlagswasser) beeinträchtigt. Zudem wird die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandentwicklung für das Schlatt als ungeeignet angesehen. Die Wertigkeit und Bedeutung der Düne wurde durch die untere Naturschutzbehörde sowie durch das LBEG beurteilt. Zudem wurden die Bodentypen und der Wasserhaushalt bodenkundlich kartiert. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde das Gebiet auf ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) überprüft; ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope konnte aber nicht bestätigt werden. Das LBEG hat im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Dünen und des Schlatts die östlich des Betriebsgeländes gelegenen Waldflächen in Augenschein genommen und die im Umweltbericht vorgenommene Einschätzung der Düne bestätigt. Der Einschätzung des BUND, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Düne durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten ist, wird von dem LBEG widersprochen. Ausgehend von der Darstellung des Umweltberichts fordert das LBEG aber eine Sicherungsmaßnahme für den Wasserhaushalt des ehemaligen Schlatts, die mit der Abdichtung des Parkplatzes gegenüber dem ehemaligen Schlatt hergestellt wird. Die von der unteren Wasserbehörde geforderte diffuse Versickerung des ungefassten Niederschlagswassers im Bereich der 3. Erweiterung ist dabei als positive Maßnahmen zu sehen. Eine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem LBEG wurde die Maßnahme zur Waldrandentwicklung im Bereich des Schlatts ausgenommen.
- Die vorgesehene Schutzmaßnahme für das ehemalige Schlatt wird von dem BUND als zu unkonkret angesehen. Für die Bestimmung der Lage und genauen Ausführung einer Abdichtung der Torfschichten sind genauere Informationen aus der

Ausführungsplanung erforderlich. Die Anforderungen für die Abdichtung der Torfschichten sind in dem städtebaulichen Vertrag angegeben.

- Der BUND informiert darüber, dass das ehemalige Schlatt ein Projekt des EU-Life Programms „Nordwestdeutsche Sandlandschaften“ ist, um Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie zu entwickeln. Das ehemalige Schlatt sowie die Dünen sind nach Rücksprache mit dem Kreis Gifhorn nicht Bestandteil des EU-Life Projektes „Atlantische Sandlandschaften“. Nach dem Ergebnis der bodenkundlichen Kartieranleitung ist aufgrund der langjährigen Entwässerung des Schlatts kaum mit einem Erfolg bei einer Wiedervernässung zu rechnen.
- Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden von den Umweltverbänden als nicht geeignet und im Umfang nicht ausreichend angesehen. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und werden aufgrund vorhandener fachlicher Konzepte (Flächenpool Wilschede) realisiert. Die Aufforstungsflächen wurden von dem zuständigen Forstamt vorgeschlagen und ergänzen bestehende Aufforstungen. Die Herstellung eines Waldrandes östlich des Plangebietes dient dem Schutz des Waldes (Vermeidung von Windwurf) und erfüllt zugleich Funktionen für den Artenschutz (Ersatzhabitate für gehölbewohnende Arten). Die Maßnahmenvorschläge des Forstamtes für die Bepflanzung des Schlatts wurden an den Schutz des Schlatts angepasst. Die Kompensation der Waldfläche erfolgt im Verhältnis von 1:2. Zusätzlich wird der aufgehobene Grünstreifen sowie die Eingriffe in die Bodenfunktion im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Ein Kompensationsdefizit ist nicht vorhanden.

Die im Rahmen der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 durchgeführten zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Abwasser- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn bittet um eine redaktionelle Änderung. In der Begründung soll im Kapitel Ver- und Entsorgung der in Klammern gesetzte Begriff Mischwasser gestrichen werden. Diese Änderung wurde vorgenommen.
- Die Telekom AG bittet um die Berücksichtigung der Richtfunkstrecke und der vorhandenen TK-Linien. Dies ist in dem vorliegenden Plan so umgesetzt.
- Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um Berücksichtigung der Bauverbotszone einschl. des Verbotes von Zufahrten entlang der Bundesstraße 4. Dies ist in dem vorliegenden Plan so umgesetzt.
- Die niedersächsischen Landesforsten bitten um die Verwendung des Kompensationsüberschuss bei anderen Bauleitplanungen. Der Kompensationsumfang ist in diesem Umfang mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Aufgrund der Verwendung von Flächen aus dem Ausgleichsflächenpool werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen schlägt bei der Artenauswahl für die Pflanzungen die Verwendung der Rotbuche vor. Die Pflanzungen werden mit der örtlichen Försterei abgestimmt.
- Die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltverbände regt an, die erhaltenswerten Bäume in den Parkplatz zu integrieren und empfiehlt von einer nochmaligen Erweiterung des Betriebsgeländes Abstand zu nehmen. Aufgrund des Windwurfes

während der vergangenen Stürme und der anschließenden Durchforstung des Waldgebietes sind keine erhaltenswerten Bäume im Bereich des zukünftigen Parkplatzes vorhanden. Eine weitere Erweiterung des Betriebsgeländes ist nicht Gegenstand der Planungen der Firma EGGGER.

3. Alternativen

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 d) des BauGB). Bereits aus diesem Gesetzeswortlaut geht hervor, dass diese Prüfung sich auf die sachgerechten Varianten bezieht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind solche im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebietes, also plankonforme Alternativen. Grundsätzlich andere Planungen müssen nicht in Erwägung gezogen werden.

Die Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht die Verlagerung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes an den östlichen Rand des Betriebsgeländes, so dass die Flächen des bisherigen Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes als Hof- und Betriebsflächen zur Verfügung stehen. Die Verlagerung des Parkplatzes ist dabei durch die Entzerrung der Liefer- und der Besucher- und Mitarbeiterverkehre die Voraussetzung für einen gefahrlosen Betrieb auf den Hof- und Betriebsflächen. Zudem wird es möglich, eine eigene Zufahrt zu dem Besucher- und Mitarbeiterparkplatz von der Erschließungsstraße des Industriegebietes (Im Weilandmoor) herzustellen. Die Lieferverkehre des Betriebsstandorts und die Besucher- und Mitarbeiterverkehre können somit zukünftig getrennt abgewickelt und Gefahrensituationen auf dem Betriebsgelände vermieden werden. Das Ein- und Ausfahren in bzw. aus dem Betriebsgelände lässt sich kontrollieren und somit die Sicherheit auf dem Betriebsgelände durch die Verhinderung von unbefugtem Zutritt erhöhen. Dies ist aufgrund der Durchmischung der Verkehre zur Zeit nicht möglich.

Für die Erweiterung des Industriegebiets kommen Alternativen nicht in Betracht. Die Erweiterung der Hof- und Betriebsflächen des Industriebetriebs EGGGER können sinnvoller Weise nur in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Betriebsgelände erfolgen und sind insofern standortgebunden. Aufgrund der vorhandenen Restriktionen wie die B 4, die südlich angrenzende Bebauung sowie die genutzte Hofanlage im Norden sind diese Flächen nur durch die Verlagerung des Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes in die östliche Erweiterungsfläche zu schaffen.

Für den geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatz ist die vorgesehene Erweiterungsfläche notwendig, da keine alternativen Standorte, weder innerhalb noch außerhalb des Industriegebiets, vorhanden sind. Das Industriegebiet ist weitgehend mit baulichen Anlagen der Fa. EGGGER bebaut. Auf dem Betriebsgelände sind keine ausreichenden Flächen vorhanden, um die zurzeit bestehenden 139 Stellplätze zu verlegen. Eine Konzentration der vorhandenen dezentralen Stellplätze und eine Verlagerung des vorhandenen Parkplatzes im nördlichen Bereich wäre mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Nachbarschaft verbunden. Neben der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wäre, um die innerbetrieblichen Verkehre zu entzerren, eine zusätzliche neue Zufahrt im nördlichen Bereich erforderlich, die sicherstellt, dass die Mitarbeiter und Besucher das Betriebsgelände nicht mehr queren müssen, um zum Parkplatz zu gelangen. Diese zusätzliche Zufahrt könnte nur im nördlichen Bereich durch den Wald und die Düne auf die Straße „Weiland“ geführt werden. Diese Lösung würde aus Sicht des Naturschutzes keine Vorteile bieten und die Anlieger der Straße „Weiland“ belasten.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens zur 3. Erweiterung wurden von der Fa. EGGER verschiedene Optionen zu Erweiterung überprüft. Das Flächenangebot im Umfeld war begrenzt, da aufgrund der großen Zahl an notwendigen Stellplätzen nur wenige Flächen die benötigte Größe aufweisen. Die Flächen müssen gut erreichbar sein und gesichert werden können, zudem muss es für die Fa. EGGER leistbar sein, den Verkehrssicherungspflichten nachzukommen.

Angrenzende Flächen zu dem Werksgelände stehen in westlicher (B4) und nördlicher Richtung (Wegeverbindung mit Querung der B4 sowie landwirtschaftliche Betriebe) nicht zur Verfügung. Ein Flächenerwerb bei den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben war nicht möglich, so dass nur eine Erweiterung des Werksgeländes nach Osten möglich ist. Das zu einem früheren Zeitpunkt zum Verkauf gestandene Grundstück „Im Weilandmoor 7“ wäre mit 6.825m² für die Einrichtung des Parkplatzes ausreichend groß gewesen und hätte auch im räumlichen Zusammenhang zum Betriebsgrundstück gelegen. Zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Fa. EGGER wurden Gespräche über den Kauf des Grundstücks geführt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück aber an einen Mitbewerber verkauft und steht daher nicht mehr zur Verfügung.

Ebenso wurde die Grünfläche der Fleisch- und Wurstwarenfabrik Gmyrek, die dem Werksgelände gegenüber liegt, in den Blick genommen. Die Fläche würde nur Platz für ca. 100 Stellplätze bieten, die in 4 Reihen angeordnet werden müssten, sodass 2 Ein- und Ausfahrten notwendig wären. Bei einer Anordnung mit nur einer Ein- bzw. Ausfahrt würde sich die Anzahl der Stellplätze nochmals verringern. Die Grünfläche ist damit zu klein für die benötigte Anzahl von Stellplätzen.

Großräumige Alternativen für den geplanten Parkplatz scheiden aus, da der Besucher- und Mitarbeiterparkplatz im räumlichen Zusammenhang mit dem Werk stehen muss. Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung sind die notwendigen Einstellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück nachzuweisen (§ 47 Abs. 4 NBauO). Daher kommt auch der 700m entfernte Parkplatz des Bethauses „Im Freitagsmoor 47a“, der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen wurde, nicht in Betracht. Einerseits erfüllt der Parkplatz aufgrund der abgelegenen Lage und der Größe (ca. 100 bis max. 120 Stellplätzen) nicht die Anforderungen andererseits benötigt die Fa. EGGER wegen des laufenden Dreischichtbetriebs einen Parkplatz, der an 7 Tagen die Woche, 24 Stunden am Tag genutzt werden kann. Der Parkplatz am Bethaus steht aber nicht rund um die Uhr zur Verfügung, da das Bethaus diesen selbst, z.B. am Wochenende, benötigt.

Standortalternativen, die im Rahmen einer vergleichenden Alternativenprüfung zu untersuchen wären, stehen somit nicht zur Verfügung.

4. Umweltbelange /Artenschutz

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Stadt Gifhorn plant, ein Industriegebiet zu erweitern. Anlass war zunächst der Wunsch der EGGER Kunststoffe Gifhorn GmbH & Co. KG, aufgrund von internen Umstrukturierungen von Betriebsabläufen einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz am Rand des Werksgeländes zur Erschließungsstraße „Im Weilandmoor“ zu errichten. Hierzu sollen ca. 5.880 m² der östlich angrenzenden Fläche in das Industriegebiet einbezogen werden. Anlässlich der Erweiterung werden auch einige Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan der 2. Erweiterung geändert, mit denen z.B. der Schallschutz der benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden soll oder durch die z.B. die bereits genehmigten Höhen im Baubestand auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

Insbesondere für das Schutzgut menschliche Gesundheit sind zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Schallemissionen in den Bebauungsplan integriert worden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte insbesondere an der in der Nähe befindlichen Wohnbebauung werden Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 im gesamten Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen sind für den Boden zu erwarten. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes ist eine Versiegelung des Bodens in einem Umfang von ca. einem halben Hektar zu erwarten. Der davon betroffene Dünenkomplex stellt aufgrund seiner Bedeutung als geowissenschaftlich wichtiges Objekt und seiner hohen Naturnähe ein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar.

Weitere erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme von ca. einem halben Hektar Kiefernforst und durch den damit einhergehenden Lebensraumverlust für zum Teil in ihrem Bestand gefährdete Brutvogelarten. Dieser Lebensraumverlust erfüllt dabei auch den Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, der die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten verbietet.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme ist eine Ersatzaufforstung in Gifhorn-Wilsche im Verhältnis 2:1 vorgesehen. Für die Auswirkungen auf den Boden ist eine Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Wilsche vorgesehen. Für die Kompensation der Lebensraumverluste für gehölbewohnende Vogelarten ist die Entwicklung eines Waldmantels im östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldbereich als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Hierdurch werden die Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden.

Die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert. Dazu werden die Flächen:

- Gemarkung Wilsche, Flur 8, Flurstück 11/1 (Entwicklung einer Sand-Zwergstrauchheide auf 5.535 m²)
- Gemarkung Gifhorn, Flur 34, Flurstück 18/6 (Entwicklung eines Waldrandes auf 3.654 m²)
- Gemarkung Wilsche, Flur 7, Flurstück 27 (Ersatzaufforstung auf 10.540 m²)

verwendet. Die Durchführung der o. a. Maßnahmen werden gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i. S. des § 1 a Abs. 3 Gegenstand eines zwischen der Stadt Gifhorn und Fa. EGGER abzuschließenden städtebaulichen Vertrages und ergänzenden Gestattungs- und Durchführungsverträgen.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum § 4c Satz 1 BauGB sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Grundsatz der Planung jeder Überwachung ist die möglichst effektive Nutzung bestehender Überwachungsmechanismen. Diese Überwachungsmechanismen liegen in der Regel in der Zuständigkeit der Fachbehörden. Für einen Großteil der potenziell zu überwachenden Umweltauswirkungen liegen bereits gesetzlich verankerte Überwachungssysteme mit entsprechender Verpflichtung zur Ergreifung von Abhilfemaßnahmen beim Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Bei Bebauungsplänen, die - wie im vorliegenden Fall - gewerbliche oder industrielle Nutzungen vorbereiten, kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die von diesen Nutzungen verursachten schädlichen Umweltauswirkungen in einer ausreichenden Weise überwacht werden. Das gilt für Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und andere Emissionen genauso wie für die Einleitung von Abwasser oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die einschlägigen Fachgesetze nennen zudem einige anlassgebundene Überwachungserfordernisse:

- Mitteilungspflicht von Bodenverunreinigungen nach § 15 BBodSchG und Sanierungspflicht nach § 4 BBodSchG
- Anzeige- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 f NDSchG.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen im Ausgleichsflächenpool Wilsche werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.

Über dem Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkstrecke, die von der Firma Ericsson Services GmbH betrieben wird. Entsprechend der Auskünfte zu dieser Richtfunkstrecke ist innerhalb der Freihaltezone von 25 m beiderseits der Trasse, die Bauhöhe auf 50 m über Geländeoberkante (GOK) zu beschränken.

Gifhorn, 14.06.2017


Matthias Nerlich
Bürgermeister

