

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, 2. Änderung
Stadt Wittingen in der Ortschaft Glüsing
- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Planungsanlass
- 1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.04 Planungskonzeption
- 1.05 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
- 1.06 Geltungsbereich, Plangebiet
- 1.07 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.01 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.02 Erschließung
- 2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.04 Altlasten
- 2.05 Kreisarchäologie

3. Hinweise aus der Fachplanung

4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

5. Ordnungswidrigkeiten

6. Verfahrensvermerk

Anlagen

- Biotypenplan
- Lage des Gebietes f. Kompensationsmaßnahmen

1. Allgemeines

1.01 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Hierzu gehört auch die Ortschaft Glüsing, in dessen Bereich die vorliegende Planung durchgeführt wird.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008 (RROP) ist der Bereich der vorliegenden Planung als Vorranggebiet Hafen (IV 1.6 (2) [Z]*) dargestellt. Von Osten nach Westen ist durch das Plangebiet der Verlauf einer Hauptverkehrsstraße (IV 1.4 (3) [G]**) vorgesehen sowie ein Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe (IV 1.3 (2) [Z]*). Im Westen schließt der Elbe-Seitenkanal an, der als Vorranggebiet für die Schifffahrt (IV 1.6 (2) [Z]*) dargestellt ist. Im Westen des Hafengebietes ist eine sonstige Eisenbahnstrecke (IV 1.3 (2) [Z]*) enthalten. Im Süden schließen Siedlungsflächen an.

1.02 Planungsanlass

Eine ortsansässige Firma plant in einem Teilbereich des seit 31.03.1982 rechtswirksamen Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ eine betriebliche Erweiterung.

Im ursprünglichen Plan sind in diesem Bereich Verkehrsflächen und Flächen für Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden jedoch einerseits nur teilweise umgesetzt und andererseits passen sie mit den konkreten Nutzungsabsichten der betrieblichen Erweiterung nicht überein.

Um eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse erreichen zu können, ändert die Stadt Wittingen den Bebauungsplan dahingehend, dass die im ursprünglichen Plan getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung für die vorliegende Planung übernommen werden. Ein Ersatz der ursprünglich festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes realisiert, da eine Kompensation innerhalb des Plangebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wenig sinnvoll ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da es sich bezogen auf die Gesamtgröße des Bebauungsplanes um eine geringfügige Änderung handelt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt die Gemeinde ihrer gesetzlichen Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches nach Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

* [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

** [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

Das gewählte Verfahren ist aus folgenden Gründen zulässig:

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor, da das Vorhaben nicht in die in Anlage 1 – Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben – des UVP-Gesetzes fällt.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) vor.

1.03 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen. Im wirksamen Flächennutzungsplan sind in dem Bereich, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt wird, Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) dargestellt. Damit ist sicher gestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB bei der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes (Bebauungsplan) eingehalten wird.

1.04 Planungskonzeption

Die Planungskonzeption des am 31.03.1982 rechtsverbindlich gewordenen Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ wird beibehalten.

1.5 Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.06 Geltungsbereich, Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“. Es umfasst die Flurstücke 4 tlw., 5/3, 5/8 und 13/12 der Flur 8 in der Gemarkung Glüsingern.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Er ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.07 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden entsprechend aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

2.02 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist bereits vorhanden und somit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Energie, Kommunikationstechnik) einer Regelung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Kommunikationstechnik) bedarf es nicht, da sämtliche Anlagen durch die bereits bestehende Nutzung vorhanden sind.

In dem Plangebiet sind Straßen u. befestigte Parkplätze vorhanden. Diese Flächen werden einschließlich Entwässerungssystem übernommen. Für die geplante Automatentankstelle soll die Entwässerung über eine Abscheideranlage dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Der neu geplante Stellplatzbereich soll in offener Schotterbauweise erstellt werden. Für das Niederschlagswasser ist die Muldenversickerung vorgesehen.

Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils geltenden Fassung ist zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben die Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr im Bereich der öffentlichen Straßen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (s. Vorgabe der RAST06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3)), bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen.

2.03 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

2.03.1 EINLEITUNG

- **Aufgabenstellung**

Die Stadt Wittingen bereitet die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans »Hafen- und Industriegelände« in Wittingen, Ortschaft Glüsing in für eine Erweiterung der Gewerbebebauung vor. Damit wird ein Vorhaben planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert, welches geeignet ist, Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewirken, die zu kompensieren sind.

Das Planungsgebiet befindet sich am Südrand des Hafengebietes am Elbe-Seitenkanal, westlich der Stadt Wittingen bzw. deren Ortsteil Glüsing.

Mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargestellt werden, wurde das Büro Biodata GbR, Braunschweig, beauftragt. Weiterhin ist auf die Aspekte des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzugehen

- **Methodik**

Die Biotopausstattung und Landschaftsstruktur auf der Vorhabensfläche sowie der unmittelbar angrenzenden Bereiche wurden am 13.09.2012 durch Geländebegehung aufgenommen. Als Kartiergrundlage diente ein Auszug aus dem ALK-Datensatz der GLL Wolfsburg, für die Ansprache der Biotoptypen der Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (V. DRACHENFELS 2011). Parallel zur Biotopkartierung erfolgte eine Sichtkontrolle auf evtl. vorhandene permanent genutzte Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten resp. Vorkommen geschützter Blütenpflanzenarten.

Im Hinblick auf den vorgegebenen Bearbeitungszeitraum (Fertigstellung bis Anfang November 2012) war auf detaillierte Erfassungen zu Tierartenvorkommen zu verzichten. Zur Fauna des Gebietes ist vielmehr eine Potenzialabschätzung auf Basis der vorhandenen Biotope vorzunehmen.

Für den Themenkomplex zu den abiotischen Faktoren, d. s. die Schutzgüter Boden, Wasser Klima / Luft, wird auf publizierte Daten zurückgegriffen.

2.03.2 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND

- **Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur**¹

Das Planungsgebiet (= Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes) wird gegenwärtig mehrheitlich von Sukzessionsgehölzen [HRS] eingenommen. Das größere von beiden, das etwas mehr als die Hälfte des Planungsgebietes einnimmt, bildet in dessen östlichen Abschnitt einen geschlossenen Bestand aus, der sich in der Baumschicht vor allem aus Hänge-Birke (*Betula pendula*), Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Zitter-Pappel (*Populus tremula*) etwa im Stangenholzstadium aufbaut. In der dichten Strauchschicht finden sich Jungwuchs von Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*), daneben Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und andere Sträucher. Die nur schütter ausgeprägte Krautschicht wird von wenigen Gräsern bestimmt, darunter die Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*); kleinflächig tritt Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*) auf.

Das etwas jüngere, kleinere Sukzessionsgehölz, am westlichen Rand des Planungsgebietes gelegen, weist eine aufgelockerte oberste Baumschicht auf, die sich vorrangig aus Hänge-Birke und Zitter-Pappel zusammensetzt. Neben Haselnuss und Eberesche kommen in der mäßig dichten Strauchschicht u. a. auch Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und eine Fichte (*Picea abies*) vor. Die Krautschicht ähnelt der des zuvor genannten Bestandes. Durch abgelagerten Holzschnitt ist die Vegetation partiell geschädigt.

An zwei Seiten grenzen Park- bzw. Fahrzeug-Stellplätze [OVP] mit Asphaltdecke direkt an den Gehölzbestand an. An dessen Nordseite führt ein gleichfalls (meistenteils) asphaltierter Weg [OVW] entlang, an den nördlich eine Baumgruppe des Siedlungsbereichs [HEB] am Rand des Hafenbeckens [OAH] anschließt.

Südlich des vorgenannten Gehölzbestandes ist bis zum Bürogebäude des benachbarten Gewerbebetriebes ein Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZN] angelegt, das zugleich eine Trennung zwischen dem PKW-Parkplatz und der vorbeiführenden Betriebszufahrtstraße bewirkt.

Umgeben ist das Planungsgebiet von Industrie- und Gewerbeflächen [OGG], die über den Elbe-Seitenkanal (außerhalb des in der Biotoptypenkarte dargestellten Bereiches) sowie Schiene und Straße [OVS] erschlossen sind. Entlang der Straßen ziehen sich teilweise aus Sukzession hervorgegangene, jüngere Baumbestände [HES], die innerhalb einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] wachsen. Letztgenannter Biotoptyp findet sich zudem als schmaler Saum entlang der Gleisanlagen [OVE] außerhalb des Hafengeländes, z. T. durchsetzt mit Fragmenten eines Pfeifengrasrasens auf Mineralböden [RAP].

Südlich des Planungsgebietes greift die Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte auf ein augenscheinlich seit längerem ungenutztes Abstellgleis über; der Geländestreifen zum südlich angrenzenden Streckengleis weist eine stärkere Verbuschung auf und ist dementsprechend als Biotopkomplex aus Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte, Sukzessionsgehölz und Brombeergestrüpp [UHT / HRS / BRR] aufgenommen.

¹ s. a. Biotoptypenkarte im Anhang

Eine kleine Teilfläche am Gleisabzweig ins Hafengebiet ist mit einer fragmentarischen Feuchten Sandheide [HCF] bestanden, die durch Ablagerung von Gleisschotter in erheblichem Maße geschädigt ist. Aufkommende Gehölze beeinträchtigen die Heidevegetation zusätzlich.

Die Brachfläche nordöstlich des Planungsgebietes wird etwa zur Hälfte von einer Halbruderalen Gras- und Staudenflur trockener Standorte [UHT] eingenommen, in der das Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) die dominierende Art darstellt. Die andere Hälfte wird von einer merklich verbuschten Halbruderalen Gras- und Staudenflur feuchter Standorte [UHF] eingenommen, in welcher die Flatter-Binse (*Juncus effusus*) zahlreich vertreten ist.

- **Abiotische Faktoren**

Boden¹

Im Bereich des Planungsgebiets steht natürlicherweise als Bodentyp Parabraunerde an. Bodenartlich handelt es sich um sandigen Schluff über lehmigem Schluff durchsetzt mit Sand aus Sandlöss vermisch mit glazifluviatilen Ablagerungen. Hinsichtlich Erosion durch Wasser resp. Wind besteht keine bzw. eine sehr geringe Gefährdung.

Entsprechend der Lage zwischen dem Hafengebiet und einem älteren Eisenbahndamm ist von nicht unerheblichen Veränderungen des Bodens auszugehen; konkrete Angaben hierzu wie zu bestehenden Bodenbelastungen insgesamt liegen nicht vor. Das Planungsgebiet ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im Bereich des Grundwasserkörpers »Ise Lockergestein links«. Dieses gehört zum Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän«, Teilraum »Lüneburger Heide Ost«.

Löss- und Sandlöss-Schichten bilden im betrachteten Landschaftsausschnitt einen mittel durchlässigen Porengrundwasserleiter aus. Die Grundwasseroberfläche befindet sich in einer Höhe zwischen 65 m und 70 m ü NN. Bei unveränderten Böden beträgt die Grundwasserneubildung zwischen 51 und 100 mm im Jahr; am östlichen Rand des betrachteten Landschaftsausschnitts steigt sie auf einen Wert zwischen 151 bis 200 mm/a.

Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist gering; konkrete Daten zur Grundwassergüte liegen nicht vor.

Aufgrund vielfältiger anthropogener Eingriffe wie die Anlage des Elbeseitenkanals oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung ist das hydraulische System im betrachteten Landschaftsausschnitt nachhaltig verändert.

Natürliche Oberflächengewässer sind im näheren Umfeld um das Planungsgebiet nicht mehr vorhanden. Die Ise als nächstgelegenes Fließgewässer verläuft in einer Entfernung von rund 900 m westlich des Vorhabensbereiches.

¹nach NIBIS-Kartenserver des LBEG

Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei durch die nach Osten hin vorgeschobene Lage kontinentale Einflüsse bemerkbar werden. Die durchschnittliche Lufttemperatur beträgt im Januar zwischen -0,5 und +0,5 C, im Juli 16,0 – 17,0 C. Die mittlere Jahresschwankung der Temperatur liegt bei 16,5 – 17,5 C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge beträgt 600 bis 750 mm.

Eine örtliche Besonderheit besteht in einer klimaökologischen Belastungssituation, da einerseits aufgrund der natürlicherweise geringen Reliefenergie, andererseits wegen baulicher Anlagen, welche horizontale Luftströmungen behindern, die Klima ausgleichende Wirkung der Wälder im Umfeld des Planungsgebietes wenig wirksam wird.

Eine gegenüber dem Umland erhöhte Belastung an Luftschadstoffen resultiert aus der hohen Verkehrsdichte auf der nahe am Projektgebiet vorbeiführenden Bundesstraße 244, dem LKWVerkehr im Gewerbegebiet am Hafen Wittingen und den Emissionen einzelner Gewerbebetriebe, wobei Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen nicht vorhanden sind.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind im Betrachtungsraum nicht ausgewiesen.

- **Landschaftsbild (Vielfalt, Eigenart und Schönheit)**

Der das Planungsgebiet und dessen näheres Umfeld umfassende Betrachtungsraum befindet sich am südlichen Rand der naturräumlichen Einheit »Lüneburger Heide und Wendland« und ist durch natürlicherweise geringe Höhenunterschiede gekennzeichnet. Strukturierende oder prägende Reliefformen sind nicht vorhanden bzw. mit Anlage des Elbe-Seitenkanals nebst Hafen und der Einrichtung des Gewerbegebietes verloren gegangen.

Das Bild des Landschaftsausschnitts am Südende des Wittinger Hafens ist geprägt durch einen krassen Wechsel zwischen industriellen Anlagen mit Großbauten auf der einen Seite, ungenutzten Grünflächen, welche teils mit ruderal getönten Gras- und Staudenfluren, teils mit Gehölzen bewachsen sind, auf der anderen Seite. Letztere vermitteln teilweise optisch den Eindruck von Wäldern oder Forsten und verleihen so dem Bereich einen Anflug von Naturnähe. Dieser Eindruck wird verstärkt durch real vorhandene, geschlossenen Wald- bzw. Forstbestände, welche teils unmittelbar an das überplante Areal anschließen, teils sich als Horizontlinie abzeichnen.

Zusätzlich beleben diverse, in aller Regel spontan aufgekommene Gehölzbestände unterschiedlichen Alters sowie krautig-grasige Säume entlang der Straßen und der – vergleichsweise schwach frequentierten – Eisenbahntrassen den optischen Aspekt im Betrachtungsgebiet. Im Gegensatz hierzu bieten die Stell- und Bewegungsflächen im Hafenbereich einen recht monotonen Anblick.

Die verschiedenen vegetationsbestandenen Flächen weisen ohne Ausnahme anthropogene Störungen in mehr oder wenig starkem Maße auf. Besonders augenfällig wird dies bei dem aus Naturschutzsicht wertvollen Heidefragment, dass durch Ablagerung von Gleisschotter erheblich gestört ist. Ein reicher Blühaspekt wird auf keiner Biotopfläche im Gebiet ausgebildet. Als typisch für ein Gebiet mit Güterumschlag

und folglich erhöhtem Verkehrsaufkommen kann das Auftreten von Neophyten in der Vegetation gewertet werden.

Entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation ist von einer stark eingeschränkten Zahl an Tierarten auszugehen. Charakteristische Lautäußerungen (Balzgesänge von Vögeln und Heuschrecken etc.) sind folglich in recht geringem Maße zu erwarten, werden zudem durch unterschiedliche Betriebsgeräusche überdeckt.

Andere Sinneseindrücke, die als typisch für einen bestimmten Landschaftstyp gelten können, bieten sich im betrachteten Landschaftsausschnitt nicht. Jedoch sind andererseits auch keine die Landschaft dauerhaft in erheblichem Maße belastenden Geruchsemissionen wahrnehmbar.

2.03.3 BELANGE DES SPEZIELLEN ARTENSCHUTZES

- **Faunistisches Potential**

Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bedingen, dass nur sehr wenige Tierarten und nur solche mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum das Vorhabensgebiet dauerhaft besiedeln können. Diese Arten sind insgesamt noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Sommer- wie Winterquartiere und andere geschützte Lebensstätten von Fledermäusen sind im Planungsgebiet nahezu ausgeschlossen, da die Bäume im Bestand eine zur Anlage von Höhlen zu geringe Stammdicke aufweist, weiterhin abgeplatzte Rindenstücke u. ä. Strukturen, die Versteckmöglichkeiten für die Tiere bieten könnten, nicht vorhanden sind.

Eventuelle Fledermaus-Quartiere in den nahe des Planungsgebietes liegenden Wäldern sind vom Vorhaben nicht betroffen und brauchen in die Betrachtung nicht mit einbezogen werden. Entsprechendes gilt für die Gebäude im Umfeld.

Als Jagdhabitat eignet sich der Vorhabensbereich entsprechend der Biotopausstattung und Nutzungssituation prinzipiell nur für wenig anspruchsvolle Fledermausarten. Bedeutende Zugwege über das Areal sind nicht zu erwarten.

Der Landschaftsraum um Wittingen liegt nicht im Hauptverbreitungsgebiet des Feldhamsters in Niedersachsen (POTT-DÖRFER & HECKENROTH 1994). Einzelnachweise aus dem Jahr 1972 sind als nicht mehr aktuell zu werten. Der anstehende Bodentyp ließe grundsätzlich eine Besiedlung zu, jedoch schließen im Bereich des Planungsgebietes vorhandene Biotoptypen und Nutzungssituation ein Vorkommen dieser Säugetierart aus.

Andere Arten aus dieser systematischen Gruppe finden im betrachteten Gebiet keine für sie geeigneten Lebensräume, können das Areal demzufolge nicht dauerhaft besiedeln.

Für Vögel bietet das Planungsgebiet nur in sehr geringem Umfang Möglichkeiten zur Brut. Eine potentielle Eignung ist dabei nur für nicht streng an Wald gebundene Gehölzbrüter gegeben, die aber das eigentliche Planungsgebiet wegen der Nutzungssi-

tuation im Umfeld und des geringen Nahrungsangebotes weitgehend meiden werden. Brutplätze für Greifvögel sind aufgrund des Fehlens älterer, großkroniger Bäume nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet zählt nicht zu den avifaunistisch bedeutsamen Landschaftsteilen in Niedersachsen (NLWKN in web).

Vorkommen von Kriechtieren sind nicht sicher auszuschließen. Vor allem Zauneidechsen sind nicht selten entlang von Eisenbahntrassen zu finden. Im Vorhabensbereich böte sich für die Tiere jedoch nur ein relativ kleineres Areal an, da die diversen Gleisanlagen meistens durch angrenzende Gehölzbestände merklich beschattet werden und sich von daher für die Wärme liebenden Zauneidechsen als Dauerlebensraum kaum eignen. Hinweise auf Vorkommen dieser Tierarten haben sich bei den Geländebegehungen nicht ergeben.

Lurche finden im Planungsgebiet und dessen Umfeld keine ihnen zusagenden Habitate. Insbesondere fehlen geeignete Gewässer zur Fortpflanzung. Von einer beständigen Besiedlung des betroffenen Raumes durch Frösche, Kröten oder Molche ist daher nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten, vor allem solcher, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen. Von dauerhaften Vorkommen ist aufgrund fehlender adäquater Lebensräume bzw. Habitatelemente, wie z. B. Eiablageplätze oder spezifische Futterpflanzen, nicht auszugehen.

- **Farn- und Blütenpflanzen**

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigt eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheit. Diese sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden, weshalb ein Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Biotopkartierung im September 2012 haben sich keinerlei Hinweise auf Vorkommen gesetzlich geschützter Farn- und Blütenpflanzen im Planungsgebiet oder in unmittelbar angrenzenden Bereichen ergeben.

Somit kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass Wuchsstellen solcher Pflanzensippen im betrachteten Gebiet nicht vorhanden sind. Die Belange des speziellen Artenschutzes bezüglich der Farn- und Blütenpflanzen werden daher vom Vorhaben nicht berührt.

Da von bedeutenden Vorkommen gesetzlich geschützter Arten im Planungsgebiet nicht auszugehen ist, löst das Vorhaben keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

2.03.4 BEWERTUNG

• Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotope

Die meisten im Untersuchungsgebiet vorhandenen, vegetationsbestimmten Biotope kommen in Niedersachsen noch häufig vor und sind weit verbreitet. Die Mehrzahl von ihnen gilt als relativ leicht wiederherstellbar. Nach der Bewertungsliste für Biotoptypen in Niedersachsen (*BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER* 2004) wird ihnen die mittlere Wertstufe (III) zugeordnet.

Naturschutzfachlich von höherem Wert ist lediglich die Feuchte Sandheide, die nach Zerstörung nur schwer regenerierbar ist und landesweit zu den stark gefährdeten Biotoptypen (Rote Liste Kategorie 2) zählt (v. *DRACHENFELS* 2012). Die Bedeutung des Vorkommens im Untersuchungsgebiet ist allerdings herabgemindert, da der Bestand eine nur geringe Flächenausdehnung besitzt und nicht unerhebliche Beeinträchtigungen aufweist.

Entsprechendes gilt für den Pfeifengrasrasen auf Mineralböden, der nach v. *DRACHENFELS* (2012) wie auch die Halbruderalen Gras- und Staudenfluren gefährdete Degenerationsstadien darstellen.

Innerhalb des als Geltungsbereich für die 2. Änderung des Bebauungsplans »Hafen und Industriegelände« abgegrenzten Areals befinden sich als vegetationsbestimmte Biotope lediglich das Sukzessionsgehölz [HRS] und das Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten [BZB]. Letzterem kommt nach *BIERHALS, v. DRACHENFELS & RASPER* (2004) eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Sukzessionsgehölze sind im Kartierschlüssel (v. *DRACHENFELS* 2011) nicht definiert und folglich in den vorgenannten Quellen zur Bewertung (Wertstufen, Rote Liste) nicht enthalten. Für eine Einstufung wird daher ein sehr ähnlicher Biotoptyp – Sonstiger standortgerechter Gehölzbestand [HPS] herangezogen: Diesem wird eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II) beigemessen; eine landesweite Gefährdung ist – wie auch beim Ziergehölz – nicht gegeben.

Farn- und Blütenpflanzenarten

Im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahmen haben sich keine Hinweise auf Wuchsstellen bundes- resp. landesweit gefährdeter bzw. dem gesetzlichen Artenschutz unterliegender Farn- und Blütenpflanzen ergeben. Standörtliche Gegebenheiten, Biotopausstattung und Nutzungssituation lassen beständige Vorkommen von Pflanzenarten dieser Gruppen im Gebiet auch wenig wahrscheinlich werden, da zumindest die gesetzlich geschützten Sippen in der Regel eine mehr oder weniger enge Anpassung an bestimmte standörtliche Gegebenheiten zeigen, welche im Planungsgebiet nicht gegeben sind. Diese geschützten Arten können sich unter den gegebenen Bedingungen daher im Gebiet nicht dauerhaft etablieren.

Insgesamt sind wildlebende Farn- und Blütenpflanzenarten nur in geringer Artenzahl und Individuenhäufigkeit im B-Plangebiet vertreten. Die Bedeutung des untersuchten Landschaftsteiles ist im Hinblick auf den Pflanzenartenschutz sehr gering.

Tierarten

Entsprechend der Biotopausstattung und -struktur ist für das Vorhabensgebiet von einer starken Verarmung der Fauna auszugehen. Mangels geeigneter Strukturen ist

eine Nutzung des Areals als Jagdhabitat für Fledermäuse nur mit starken Einschränkungen gegeben; Möglichkeiten zur Quartieranlage bestehen nicht. Seltene Brutvögel sind auch aufgrund des Störungspotentials kaum zu erwarten. Eine Bedeutung als Rastgebiet für Wintergastvögel ist nicht gegeben.

Eine dauerhafte Besiedlung des Areals durch andere artenschutzrechtlich geschützte Arten erscheint mit Blick auf die Biotopausstattung und Nutzungssituation insgesamt als (nahezu) ausgeschlossen.

Die Bedeutung des Vorhabensgebietes als Lebensraum für Tierarten muss somit insgesamt als gering eingestuft werden. Die gleiche Wertstufe ergibt sich in der Gesamtsicht bezüglich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften.

- **Schutzgut Boden**

Die im Gebiet anstehende Parabraunerde gilt weder auf Landkreisebene, noch landesweit als seltener Bodentypen oder als solcher mit besonderen Merkmalen. Eine vorrangige Schutzwürdigkeit oder -bedürftigkeit besteht somit nicht, wie auch die Lage des Gebietes außerhalb der landesweiten Suchräume für schutzwürdige Böden (LBEG in web; Abfrage am 18.09.2012) bestätigt.

Infolge verschiedener Eingriffe, z. B. Aufschüttung eines Eisenbahndammes, Überdeckung mit Fremdmaterial (vgl. das für Parabraunerde wesensfremde Vorkommen eines Heidebiotops), ist zumindest partiell von einer Degradierung des Bodens auszugehen. Bei überbauten Flächen (Straßen, Lager- und Abstellplätze, Gleistrassen et al.) ist der natürliche Boden vollständig zerstört.

Folglich kommt dem Planungsgebiet eine geringe bis sehr geringe Bedeutung bezüglich des Schutzgutes Boden zu.

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Planungsgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist durch Überbauung, Entwässerungsmaßnahmen sowie Freilegung infolge Baus des Elbe-Seitenkanals nachhaltig verändert. Durch die Offenlegung besteht ein erhöhtes Verschmutzungsrisiko.

Infolge der natürlicherweise geringen Grundwasserneubildungsrate sowie der im Bezug auf den Grundwasserkörper geringen Ausdehnung des Planungsgebietes ist dessen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig. Aufgrund des gleichfalls nur schwach ausgeprägten Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung ist besondere Achtsamkeit erforderlich beim Umgang mit Substanzen, die Beeinträchtigungen des Grundwassers bedingen können.

Der Wert des Vorhabensgebietes ist hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt als gering anzugeben.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Die Bedingungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weichen im Untersuchungsgebiet nicht wesentlich von denen anderer bebauter Bereiche im Klimaraum ab. Die

Schadstoffbelastung erreicht trotz des erhöhten LKW-Verkehrs in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes im Umfeld des bestehenden Gewerbegebiets ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch möglich ist.

Die Funktion als Klimaausgleichsraum ist bei den das Planungsgebiet umgebenden waldähnlichen Forsten aufgrund bestehender struktureller Beeinträchtigungen herabgesetzt. Durch die Ebenheit des Geländes wird die Klima ausgleichende Wirkung in dem zum Belastungsraum zuzurechnenden Planungsgebiet nicht wirksam.

Dieses trägt zur Reinhaltung resp. Regeneration belasteter Luft aufgrund der geringen Gesamtfläche sowie insbesondere der lufthygienisch wirksamen Gehölzbestände nicht wesentlich bei; eine Klima ausgleichende Wirkung kommt dem Landschaftsbestandteil nicht zu.

Die Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut Klima / Luft ist insgesamt gering bis sehr gering.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Das betrachtete Gebiet weist insgesamt eine nachhaltige anthropogene Überformung auf. Dies zeigt sich in besonderem Maße im Bereich des Hafenbeckens am Elbe-Seitenkanal. Aufgrund der noch in nicht unbedeutender Zahl vorhandenen vegetationsbestandenen Flächen tritt der Nutzungsaspekt jedoch nicht aus jedem Blickwinkel prägnant in den Vordergrund. Dieser kleinräumige Wechsel zwischen Industrie- / Gewerbebebauung und bewachsenen Brachflächen stellt gegenwärtig das typische Erscheinungsbild des betrachteten Landschaftsausschnittes dar. Dennoch ist die landschaftliche Vielfalt als eher gering anzusehen. Eine historische Kontinuität in der Landschaftsentwicklung wird nicht erkennbar.

Der Natürlichkeitsgrad der bewachsenen Flächen ist jedoch entsprechend der Lage und der jeweiligen Bestandsentwicklung erkennbar herabgesetzt; nicht selten zeigen sich deutlich anthropogene Beeinträchtigungen. Dies trifft auch auf das eigentliche Planungsgebiet zu. Selbst das als Biotoptyp bedeutsame Heidefragment stellt am Standort ein primär untypisches Element dar, das gestalterische Einflüsse des Menschen erkennbar werden lässt.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zusätzlich durch die Verarmung der Fauna.
Akustisch

treten Betriebsgeräusche einschließlich des Fahrzeugverkehrs in den Vordergrund. Für andere Aspekte der Wahrnehmung von Natur und Landschaft ist das Planungsgebiet und dessen Umfeld nicht geeignet, dafür auch nicht vorgesehen.

Die diversen Beeinträchtigungen bedingen, dass dem Schutzgut im betrachteten Landschaftsausschnitt insgesamt eine nur geringe Bedeutung zukommt. Die als bedingt naturnah einzustufenden Gehölzbestände im Geltungsbereich der B-Planänderung tragen nicht entscheidend zur Verbesserung des Aspektes bei, so dass auch im eigentlichen Planungsgebiet das Schutzgut Landschaft (Vielfalt, Eigenart, Schönheit) keinen hohen Wert erlangt.

- **Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen**

Der Vorhabensbereich befindet sich nicht in einem nach Naturschutzrecht geschützten Landschaftsteil noch grenzen solche unmittelbar an. Insbesondere sind keine nach europäischem Naturschutzrecht (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie) geschützten Bereiche im näheren Umfeld des Planungsgebietes ausgewiesen.

Der kürzeste Abstand zum nächst gelegenen Schutzgebiet, dem FFH-Gebiet »Ise mit Nebenbächen« beträgt rund 650 m. Die weitere Ise-Niederung ist seitens der Staatlichen Vogelschutzwarte zudem als avifaunistisch wertvoller Bereich von regionaler Bedeutung für Brutvögel eingestuft (Datenserver des NLWKN in web; Downloaddatum: 26.11.2009).

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG sind im untersuchten Areal nicht vorhanden. Das Heidefragment erreicht für eine entsprechende Einstufung nicht die erforderliche Mindestausdehnung (vgl. v. *DRACHENFELS* 2011).

2.03.5 KONFLIKTANALYSE

- **Angaben zum Vorhaben**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ mit Darstellung des Planungsbereichs als »Sonstiges Sondergebiet / Hafen« nach § 11 BauNVO soll die geplante Erweiterung eines bestehenden Betriebsgeländes (Tanklager Wittingen der W. Hoyer KG, Visselhövede) rechtlich abgesichert werden.

Für das durch den Geltungsbereich der B-Planänderung abgedeckte Areal sind vor allem die Errichtung einer Automatentankstelle sowie die Anlage von LKW- und PKW-Stellplätzen nebst Zufahrtstraßen vorgesehen.

Die Gesamtfläche des überplanten Bereichs beträgt annähernd 4.000 m². Der B-Planentwurf sieht eine Grundflächenzahl von 0,8 vor, d. h. etwa 3.200 m² können überbaut werden. Am Ostrand des Plangebietes wird ein kleiner Teilbereich als »Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft« (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt (s. zeichnerische Darstellung im B-Plan).

Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Für Kompensationsmaßnahmen werden externe Flurstücke herangezogen.

- **Eingriffsbetrachtung**

Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«

Bei Realisierung der durch die B-Planänderung planungsrechtlich abzusichernden Umgestaltung des Geländes werden die vorhandenen, vegetationsbestimmten Biotope nahezu vollständig beseitigt. An ihre Stelle treten versiegelte Flächen. Lediglich am Ostrand des Plangebietes bleibt ein kleiner Rest des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten.

Durch den Wechsel im Biotopbestand wird die Besiedlung des Areals durch Tiere nahezu unmöglich gemacht. Bedeutsame Tierartenvorkommen werden jedoch nicht betroffen sein, da das Gebiet als faunistisch verarmt einzustufen ist.

Kleinvögel, die potentiell im Sukzessionsgehölz im Ostteil des Planungsgebietes brüten können, legen (zumeist) jedes Jahr neue Nester zu Brut an. Diese unterliegen nur während der tatsächlichen Nutzungsphase den gesetzlichen Artenschutzbestimmungen. Deren Zerstörung oder Beseitigung außerhalb der Brutzeit ist rechtlich ebenso folgenlos wie die – als gegeben anzunehmende – Funktion des Gebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Umfeld, v. a. dem benachbarten Waldgebiet, ihre Brutplätze haben. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist für diese jedoch nicht abzuleiten, da genügend Ausweichmöglichkeiten bestehen.

Andere dem gesetzlichen Schutz unterliegende Lebensstätten von Tieren sind nach Datenlage nicht betroffen. Sollte die vorhabensbedingt notwendige Beseitigung von Baumbeständen allerdings nicht außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, wird zur Wahrung der einschlägigen Artenschutzbestimmungen eine vorherige Kontrolluntersuchung erforderlich.

Da keine dauerhaften Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten und keine Wuchsstellen von dem Artenschutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen vom Vorhaben betroffen sein werden, löst die geplante Umgestaltung / Umnutzung – voraussichtlich – keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

Insgesamt bedingt das Vorhaben im Sinne des Gesetzes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, die der Kompensation bedürfen.

Schutzgut »Boden«

Mit Verwirklichung des Bauvorhabens kommt es durch Überbauung und Neuversiegelung zu einer Beeinträchtigung von insgesamt rund 4.000 m² bislang offener, aber vorbelasteter Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen aufgrund von Abgrabung bzw. Überbauung zerstört.

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Boden sind trotz dessen relativ geringen naturschutzfachlicher Bedeutung als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten, der zu kompensieren ist.

Schutzgut »Wasser«

Einhergehend mit der Oberflächenversiegelung kommt es zu einer Verminderung der Versickerung von Niederschlagswasser und damit Verminderung der Grundwasser-Neubildung. Diese wird im Plangebiet nahezu vollständig unterbunden. In Relation zur Gesamtausdehnung des betroffenen Grundwasserleiters ist die örtliche Verminderung der Grundwasser-Neubildung indes als vernachlässigbar gering anzusehen. Von einem merklich erhöhten Risiko der Grundwasserverschmutzung ist bei einer Vollversiegelung nicht auszugehen.

Für den Naturhaushalt bedeutsame Oberflächengewässer sind im Vorhabensgebiet und dessen direkten Umfeld nicht vorhanden. Für im weiteren Umkreis existierende

Gewässer birgt das Vorhaben kein nennenswert erhöhtes Risiko der Belastung durch Schadstoffeinträge oder Änderungen an den hydrologischen Gegebenheiten.

Ein Eingriff in das Schutzgut »Wasser« im Sinne des Gesetzes ist somit nicht gegeben.

Schutzgut »Klima / Luft«

Die vorhabensbedingten Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft werden sich nur auf einen örtlich eng umgrenzten Bereich auswirken. Durch das zukünftig etwas erhöhte Verkehrsaufkommen wird sich die Belastungssituation leicht erhöhen, ohne das kritische Situationen zu erwarten sind. Erhebliche Beeinträchtigungen benachbarter Bereiche sind wenig wahrscheinlich.

Im Sinne des Gesetzes liegt ein Eingriff in das Schutzgut »Klima / Luft« somit nicht vor.

Schutzgut »Landschaftsbild«

Die geplante Gewerbegebietsentwicklung wird sich vorrangig auf die visuellen Aspekte des Schutzgutes auswirken, während andere Formen der Landschaftswahrnehmung aufgrund der bestehenden Vorbelastungen kaum (weiter) beeinträchtigt werden. Vorhabensbedingt verändert sich das Landschaftsbild in erster Linie dadurch, dass die bislang das Planungsgebiet gliedernden und belebenden Gehölzbestände nahezu vollständig beseitigt werden. Das Gelände wird sich zukünftig als gleichförmiger Bereich zeigen, dem infolge Oberflächenversiegelung jegliche Natürlichkeit und Eigenart fehlen wird.

Der verbleibende Gehölzrest am Ostrand des Gebietes kann das Bild des betroffenen Landschaftsausschnittes nicht wesentlich beeinflussen, wird aber an Bedeutung gewinnen, da er als Übergangselement zumindest optisch zum benachbarten Waldgebiet vermittelt.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen werden die vorhabensbedingten Veränderungen im Landschaftsbild nicht als im Sinne des Gesetzes erheblicher Eingriff in das Schutzgut gewertet.

- **Maßnahmen zur Eingriffsverminderung bzw. -vermeidung**

Zur rationellen Nutzung des Baugebietes ist eine Reduzierung der überbaubaren Fläche nicht sinnvoll. Diesbezüglich sind keine Verminderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Im Bereich der im B-Plan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt der vorhandene Gehölzbestand erhalten, um den Eingriff in das Schutzgut »Landschaftsbild« zu vermindern, indem u. a. der Übergang vom Gewerbegebiet zum südlich angrenzenden Waldkomplex gefälliger gestaltet wird.

Zum Schutz evtl. im Planungsgebiet brütender Vögel und deren Lebensstätten (Nester) sind die Arbeiten zur Erschließung des Baugebietes möglichst außerhalb der Vo-

gelbrutzeit, vorzugsweise in den Herbst- / Wintermonaten, durchzuführen. Sollte dies nicht realisierbar sein, sind die betroffenen Flächen, insbesondere die Gehölzbestände, auf Vorhandensein besetzter Vogelnester hin zu untersuchen, um Konflikte mit den Artenschutzbestimmungen zu vermeiden.

- **Eingriffsbilanzierung**

Zur flächenbezogenen Bestimmung der Eingriffsintensität in die vorhandenen **Biotoptbestände** findet die »Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung« des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGS (2008) Anwendung. Nach diesem Rechenmodell wird die Wertigkeit der vom Vorhaben betroffenen Biotope, ausgedrückt in einem Wertfaktor von 0 bis 5, mit der jeweiligen Fläche des Biotops multipliziert. Die Summe aller Flächenwerte ergibt den gegenwärtigen Wert in Punkten.

In analoger Weise werden die Werte für die Zielbiotope nach Umsetzung des Bauvorhabens ermittelt. Die Differenz zwischen den Werten des vorhandenen Bestandes und den Entwicklungszielen ergibt den rechnerischen Ausgleich bzw. den evtl. erforderlichen Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen.

Für die einzelnen Flächen werden digital ermittelte, gerundete Werte angesetzt.

Bestand	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m ²]	Flächenwert
Straße	OVS	0	1.100	0
Befestigter Platz	OVP	0	600	0
Siedlungsgehölz	HSE	3	2.200	6.600
Ziergebüsch	BZN	1	100	100
gesamt			4.000	6.700

Planung	Biotoptyp	Wertstufe	Fläche [m ²]	Flächenwert
Befestigter Platz	OVP	0	2.100	0
Straße	OVS	0	1.100	0
Siedlungsgehölz	HSE	3	770	2.310
Ziergebüsch	BZN	1	30	30
gesamt			4.000	2.340

Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf in der Größenordnung von 4.360 Flächenwerten.

Der Eingriff in das Schutzgut **Boden** wird flächenmäßig der durch zusätzliche Versiegelung beeinträchtigten Grundfläche von rund 1.500 m² gleich gesetzt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird als Kompensationsbedarf nur die Hälfte des o. g. Wertes zum Ansatz gebracht.

Für den Eingriff in das Schutzgut »Boden« besteht somit ein Kompensationsbedarf im Äquivalent von knapp 750 m² Grundfläche.

Für die Schutzgüter »Wasser«, »Klima / Luft« und »Landschaftsbild« sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich, da im Sinne des Gesetzes Eingriffe durch das Vorhaben nicht hervorgerufen werden.

- **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

- **Kompensation der Eingriffe in Biotope**

Innerhalb des B-Plangebietes stehen keine Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft zur Verfügung. Stattdessen soll die Kompensation auf einem Flurstück im Eigentum der Stadt Wittingen in der Gemarkung Wunderbüttel erfolgen (s. Anlage zur Begründung: Lage des Gebietes f. Kompensationsmaßnahmen).

Das in den »Flöhwiesen« westlich der Ortschaft Wunderbüttel gelegene Flurstück wird derzeit (Oktober 2012) meistens von einer älteren Grünlandbrache eingenommen, die vorwiegend aus einer artenarmen Landreitgrasflur besteht; Teile sind als Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte anzusprechen; vor allem im Süden breitet sich die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) aus. Der Vegetationsbestand ist insgesamt sehr dicht.

Westlich schließt ein heterogener Mischwald im schwachen Baumholzstadium oder jünger an, dessen Unterwuchs anthropogener Störeinflüsse zeigt, vor allem die mit dem Bau des Elbeseitenkanals und Verlegung des Ise-Laufes eingetretene Grundwasserabsenkung. Am östlichen Waldaußenrand zur Grünlandbrache hin entwickelt sich aus spontan aufgekommenen Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) ein sonstiges Sukzessionsgebüsch, das bei ungestörter Entwicklung in einen Birken- und Zitterpappel-Pionierwald übergehen wird.

Östlich des betrachteten Flurstücks dehnt sich eine jüngere Strauch-Baumhecke mit sehr dichtem Gehölzbestand aus, die bezüglich des Standortes das frühere Bett der Ise aufnimmt. Nach Osten hin folgt eine als Acker bewirtschaftete Fläche.

Im Norden schließt an das Flurstück eine weitere Grünlandbrache an, deren Vegetationsbestand weitgehend dem der Kompensationsfläche entspricht.

Aufgrund des gegenwärtig aus ökologischer Sicht sehr ungünstig ausgebildeten Übergangsbereiches zwischen Waldrand und Grünlandbrache wird als Kompensationsmaßnahme die Anlage eines Gebüschstreifens als Waldmantel vorgeschlagen. Damit kann der vorhabensbedingte Verlust an Gehölzbeständen im B-Plangebiet in adäquater Weise kompensiert werden.

Zur Schaffung neuer Lebensräume für Kriechtiere sollten vor dem neuen Gebüschstreifen unregelmäßig offene Bodenflächen entwickelt werden. Solche offenen Stellen können durch das Abschieben einzelner Landreitgras- und Brennnesselbestände angelegt werden. Der Boden darf nicht auf der Fläche abgelagert werden.

Auf den ursprünglich im Bereich der Kompensationsfläche anstehenden Gley-Böden (Gley mit Niedermoorauflage, etwa ab dem vorhandenen Wald in westliche Richtung Pseudogley) wären aus vorwiegend Weide (*Salix* spp.) aufgebaute Feuchtgebüsch als standortheimisch. Wegen der eingetretenen Absenkung des Grundwasserspiegels sollten jedoch überwiegend mesophile Gehölzarten gewählt werden, wobei einzelne Weiden (Ohr-Weide – *Salix aurita*, Grau-Weide – *S. cinerea*, Sal-Weide – *S. caprea*) in den zu pflanzenden Bestand eingefügt werden sollten.

Für die Kompensationsberechnung wird ein Waldrand mittlerer Standorte [WRM] als Zielbiotop zugrunde gelegt, wobei die nach BIERHALS et al. (2004) niedrigere Wertstufe »III« verwendet wird, da es sich um eine Neuanlage handelt.

Den gegenwärtig vorhandenen Gras- und Staudenfluren, insbesondere der Artenarmen Landreitgrasflur kommt eine Wertstufe von »II« zu. Mit der geplanten Waldrandentwicklung wird folglich eine Aufwertung um eine Wertstufe erreicht.

Bei einem Kompensationsbedarf in Höhe von 4.360 Flächenwerten wird daher demzufolge eine Gesamtfläche von 4.360 m² benötigt. Bei einer Breite von 10 m ergibt sich eine Waldrandbepflanzung auf 436 m Länge.

Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut »Boden«

Naturnaher Wald und verwandte Gehölzbiotope üben in aller Regel günstige Einflüsse auf den Boden und seine natürliche Entwicklung aus. Neben der eingetretenen Absenkung des Grundwasserspiegels wirkt sich im Betrachtungsgebiet der weitgehend offene Waldrand nachteilig auf den Boden auf, da es zu unerwünschten Aushagerungen kommen kann.

Diese Störgröße wird mit der Anlage eines Waldmantels auf 4.360 m² Fläche beseitigt, so dass der Boden regenerieren kann.

Damit wird ein Ausgleich für vorhabensbedingte Eingriffe in das Schutzgut »Boden« im Äquivalent von knapp 750 m² Grundfläche erreicht.

2.03.6 LITERATUR UND QUELLEN

BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004): Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240

BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988): Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1–137

BUNDESMINISTERIUM DER JUSTIZ (Hrsg.) (2001): Bekanntmachung der besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 20 a Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes. – Bundesanzeiger Jg. 53, Nr. 35a, 283 S.

DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964): Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a. M.

DRACHENFELS, O. v. (2012): Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2011): Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand März 2011. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1–326

FLADE, M. (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW, Eching

GARVE, E. (2007): Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Natursch. Landschaftspfl. Niedersachs. H 43 1–507

GARVE, E. (2004): Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1–76

- HOFFMEISTER, J. (1937): Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000): Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1): 1–60
- KORNECK, D., M. SCHNITTLER, I, VOLLMER (1996): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen (Pteridophyta et Spermatophyta) Deutschlands. Schr.-R. f. Vegetationskde. H. 25 21–187
- KRÜGER, T., B. OLTMANN (2007): Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 7. Fassung, Stand 2007. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(3): 131-175
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.): NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997): Böden in Niedersachsen. Digitale Bodenkarte 1:50.000 und Bodenübersichten. Hann.
- NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (Hrsg.) (2008): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 8. Aufl., Hann.
- MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000): Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden H. 2000/4 1–26
- PATERAK, B., E. BIERHALS, A. PREIS (2001): Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 21(3): 121–192
- POTT, R. (1992): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands. Ulmer, Stgt. 427 S.
- POTT-DÖRFER, B., H. HECKENROTH (1994): Zur Situation des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in Niedersachsen. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachs. H. 32 5–23
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1–318
- SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W, KNIEF (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30. November 2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159-227
- THEUNERT, R. (2008a): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69–141
- THEUNERT, R. (2008b): Verzeichnis der in Niedersachsen besonders oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere. Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153–210

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Oktober 1999, BGBl I S. 1955, ber. S. 2073, zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften vom 25. März 2002 BGBl I S. 1193

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 23.9.2004 I 2414

Zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 I 2585

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

(Das Gesetz wurde als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es tritt gem. Art. 27 Satz 1 dieses Gesetzes am 01.03.2010 in Kraft.)

EAG Bau – Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien

Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 24. Juni 2004

BGBl. Jg. 2004 Teil I Nr. 31 S 1359

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden vom 10. Mai 2007

BGBl 2007 Teil I Nr. 19 S. 666

2.04 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken könnten.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

2.05 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

3. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

LSW Netz GmbH - vom 12.12.12

Durch die östliche Spitze des Plangebietes verläuft eine Stahl-Gashochdruckleitung und am südlichen Rand der Straße „Am Kanal“ wurden drei 0,4 kV-Kabel verlegt. Aus Gründen der Versorgungssicherheit sind die Leitungen von Überbauung und tief wurzelnden Gehölzen freizuhalten.

Anmerkung:

Durch Aufnahme von entsprechenden Leitungsrechten im B-Plan wird den Hinweisen gefolgt.

Osthannoversche Eisenbahnen AG - vom 04.01.13

Im Bereich des Bahnüberganges „Am Kanal“ sind Sichtflächen (6 m x 115 m) freizuhalten. Sichthindernisse höher 1 m sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Anmerkung:

Durch Aufnahme der Sichtflächen in den B-Plan mit Höhenbeschränkung von baulichen Anlagen und Bewuchs wird dem Hinweis gefolgt. In dem Bereich der Sichtflächen wird die Baugrenze geringfügig angepasst. Seitens des Bauherrn sollen hier ohnehin nur Stellplätze realisiert werden, so dass es zu keinen Sichthindernissen kommen wird.

Gesellschaft f. Landeseisenbahnaufsicht mbH - vom 04.01.13

Hinweis auf die Freihaltung von Sichtflächen am Bahnübergang „An Kanal“.

Anmerkung:

Siehe Anmerkung zur Stellungnahme der Osthannoverschen Eisenbahnen AG.

Landkreis Gifhorn - vom 07.01.13

Ortsplanung

In der Begründung ist auf die Entwicklung aus der gültigen F-Planänderung und dem RROP einzugehen.

Anmerkung:

Durch Ergänzung der Begründung wird dem Hinweis gefolgt.

Untere Wasserbehörde

Es sind Aussagen zum Verbleib des Abwassers und des Niederschlagswasser zu treffen.

Anmerkung:

Dem Hinweis wird dadurch gefolgt, dass die Begründung zum B-Plan unter Pkt. 2.02 Erschließung wie folgt ergänzt wird: „In dem Plangebiet sind Straßen u. befestigte Parkplätze vorhanden. Diese Flächen werden einschließlich Entwässerungssystem übernommen. Für die geplante Automatentankstelle soll die Entwässerung über eine Abscheideranlage dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt werden. Dieses wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Der neu geplante Stellplatzbereich soll in offener Schotterbauweise erstellt werden. Für das Niederschlagswasser ist die Muldenversickerung vorgesehen.“

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Bei der Anlage der Kompensationsfläche sind auch neue Lebensräume für Kriechtiere zu schaffen. Dazu sollten vor dem neuen Gebüschstreifen unregelmäßig offene Bodenflächen entwickelt werden. Solche offenen Stellen können durch das Abschie-

ben einzelner Landreitgras- und Brennesselbestände angelegt werden. Der Boden darf nicht auf der Fläche abgelagert werden.

Die Kompensationsmaßnahme ist auf einer Detailkarte (M 1:2000 bis 1:5000) darzustellen.

Anmerkung:

Dem Vorschlag zur Ergänzung der Kompensationsmaßnahmen wird durch Aufnahme in die textlichen Festsetzungen Nr. 1 des B-Planes gefolgt. Ebenso wird der Bitte gefolgt, die Kompensationsmaßnahme auf einer Detailkarte darzustellen. Die Karte wird der Begründung zum B-Plan als Anlage beigelegt.

4. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Lagen am Ende des Planverfahrens nicht vor.

5. Ordnungswidrigkeiten

Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB getroffen. Bei Zuwiderhandlungen gegen diese getroffenen Festsetzungen kommen die Regelungen des § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB zum Tragen.

6. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2012 bis 07.01.2013 öffentlich ausgelegt. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 27.03.2013 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 12.04.2013

Ridder
Bürgermeister

Siegel