

Begründung

zum Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, 3. Änderung Stadt Wittingen in der Ortschaft Glüsing

- vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Planungskonzeption
- 1.4 vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
- 1.5 Geltungsbereich, Plangebiet
- 1.6 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.1 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.2 Erschließung
- 2.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kreisarchäologie

3. Hinweise aus der Fachplanung

4. Ordnungswidrigkeiten

5. Verfahrensvermerk

Anlagen

- Baugrunduntersuchung
- Karte zur Lage der Kompensationsflächen
- Quellenverzeichnis zu Punkt 2.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Im Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, rechtsverbindlich seit 31.03.1982, sind u.a. Verkehrsflächen festgesetzt, die in einem Teilbereich nicht mit den konkreten Nutzungsabsichten zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes (Neubau einer Landtechnik) übereinstimmen.

Auch haben sich im Laufe der Jahre die Biotoptypen geändert. So hat sich ein Laubwald und eine Grünlandfläche entwickelt, die der Ansiedlung des Gewerbebetriebes entgegenstehen.

Um den vorgenannten Gesichtspunkten gerecht werden zu können, ändert die Stadt Wittlingen den Bebauungsplan dahingehend, dass durch die Aufhebung der Verkehrsflächen und die Berücksichtigung der vorhandenen Biotoptypen eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse erreicht wird.

Städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für veränderte Nutzungsabsichten zu schaffen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung um eine marginale 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 12.05.2017 (BGBl. I Nr. 25 S. 1057) durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

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.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittlingen ist für den Bereich, für den der Bebauungsplan aufgestellt wird, Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO) dargestellt.

Somit wird das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 Planungskonzeption

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

1.4 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.

1.5 Geltungsbereich, Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“. Es umfasst das Flurstück 24/2 der Flur 8 in der Gemarkung Glüsing.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Er ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.6 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 (PlanzVO) – zugrunde.

2. Planinhalte

2.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die Art sowie das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes werden beibehalten. Sie sind nicht Gegenstand der Planänderung.

2.2 Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung ist bereits vorhanden und somit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Energie, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Versorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze ist möglich.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird über den vorhandenen Trennkanal dem Klärwerk Wittingen zur Reinigung zugeleitet.

Löschwasser

In den öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegende Trinkwasserleitungen müssen in einem ausreichend dimensionierten Durchmesser ausgeführt werden. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserenteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeindebrandmeister festzulegen.

Bezüglich der Bereitstellung von Feuerlöschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung wird darauf hingewiesen, dass maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h für den Baugrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W 405, zur Verfügung steht.

Dabei ist zu beachten, dass die Bemessung einer Inanspruchnahme von Feuerlöschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserrohrnetz von der Leistungsfähigkeit des Rohrnetzstatus sowie der jeweiligen Versorgungssituation abhängig ist.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die

erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

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

Hinweise:

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

Abfallbeseitigung

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Abfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße, so die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können, bereitzustellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Oberflächenwasser

Im Bereich der Stadt Wittingen besteht für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken kein Anschluss- und Benutzungszwang. Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse wurden das Büro für Ingenieurgeologie Dr. Joh.-G. Zscheke & H. Kaiser, Hannover, mit dem Abteufen von Bohrungen beauftragt.

Auszug aus dem Baugrundgutachten:

„Im April, Mai und Juni 2017 wurden im Bereich, der vom vorliegenden Bebauungsplan erfasst wird, insgesamt 21 Bohrungen niedergebracht. Von den im Baugebiet angetroffenen verschiedenartigen Erdstoffen wie Mutterboden, Auftragshöhen und Geschiebelehm wurden insgesamt 12 typische Bodenproben (Einzelproben) entnommen und chemisch geprobt.

In dem durchfließbaren Porenraum der im Untergrund des Baugebietes vertreteten gut wasserdurchlässigen Sande bis teils auch kiesigen Sande zirkuliert freibewegliches Grundwasser.

Der Durchlässigkeitsbeiwert für die vorwiegend mittelkörnigen Sande ist gemäß der an einer entsprechenden Sandprobe ermittelten Körnungslinie gemäß Hazen in der Größenordnung um $k_f = 2,4 \cdot 10^{-4}$ m/s anzusetzen.

Gemäß DIN 18130, T 1, sind damit die Sande als wasserdurchlässig einzustufen.

Die unterhalb sandiger bis sandig-kiesiger Ablagerungen ab Tiefen zwischen 0,8 m bis 6,0 m unter Gelände vorkommenden Geschiebelehm-Ablagerungen bilden dagegen einen schwach bis sehr schwach wasserdurchlässigen Schichtkomplex. Für das oberflächennahe Grundwasservorkommen bildet der Geschiebelehm eine Grundwassersohlschicht.

Der Ruhewasserspiegel vom oberflächennahen Grundwasservorkommen im Untergrund des Baugebietes wurde in der Periode April bis Anfang Juni 2017 je nach Geländehöhe bei den Bohrstellen ab Tiefen zwischen 0,1 m und 2,5 m unter vorh. Erdplanum angetroffen.

Dies entspricht einer Tiefenlage des Grundwasserspiegels von April bis Juni 2017 zwischen +68,8 m NN (B 4) und +67,3 m NN (B 8).

Die höchste Grundwasserspiellage mit Werten um +68,8 m NN wurde bei Bohrung 4 südlich vom Werkstattgelände beobachtet. In Richtung Norden des Baugebietes (= in Richtung Straße Wiesendamm) senkte sich der Grundwasserspiegel in der Periode der Bohrarbeiten allmählich bis um +67,3 m NN (B 8) ab.

In der Periode April bis Anfang Juni 2017 beobachteten Grundwasserstände repräsentieren aufgrund der vorhandenen Witterungsabläufe vergleichsweise hohe Grundwasserspiegellagen. Im Gefolge lang anhaltender hoher Niederschläge (Starkregen) und nach Schneeschmelze werden sich erfahrungsgemäß auch noch höhere Grundwasserstände einstellen. Während sehr niederschlagsarmer Perioden können die Grundwasserspiegellagen dagegen absinken.

Genauere Angaben zu den im Verlauf eines Jahres und auch über längere Zeiträume stattfindenden Bewegungen des Grundwasserspiegels bedingen langfristige Kontrollen der Grundwasserstände im Baugebiet oder seiner näheren Umgebung. Derartige regelmäßige Beobachtungen der Grundwasserstände für das hier interessierende Areal liegen jedoch nicht vor.

Im Vergleich mit hydrogeologisch ähnlich aufgebauten Gebieten schätzen wir, dass der Porenraum von Erdstoffen im Bereich von Werkstatt und Unterstellhalle zeitweilig ab vorhandener Erdoberfläche erfüllt sein kann.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich die von der Erdoberfläche her in den Untergrund eindringenden Anteile der Niederschläge stellenweise auch über schluffigen Erdstoffen wie Lößlehm und Porenraum vom Mutterboden sowie Auftragsböden oberhalb von Sand-Vorkommen zeitweilig ansammeln können, ehe sie zur Tiefe oder Seite hin allmählich weiter absickern.

Besondere Wegsamkeiten und Speicherraum für die vom Erdplanum her in den Untergrund eindringenden Wasser bietet dabei der Porenraum von Füllböden im Bereich einstiger Baugrubenseitenräume und auch Gräben für Rohrleitungen sowie der

Porenraum von angefüllten Bodenmassen bei großflächigen Geländeaufhöhungen (Bodenauftrag).

Weitere Einzelheiten zum Schutz von Bauwerken gegen Zutritt von Grundwasser wären nach Kenntnis der entsprechenden Bauwerksdaten mit den an Planung und Ausführung beteiligten Fachingenieuren bzw. Bauunternehmen hoch näher abzusprechen und festzulegen. Gleiches gilt auch für eine Ableitung der auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswässer.“

Das Ergebnis der Baugrunduntersuchung einschließlich der Anlagen 1 - 5 ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Es ist geplant, dass Oberflächenwasser über ein Drosselbecken in den parallel zum Wiesendamm verlaufenden Graben einzuleiten. Ob dies jedoch möglich ist muss anhand von Einzelnachweisen / Anträgen nachgewiesen werden (DWA-A 138, DWA-M 153). Bei der Ermittlung der Versickerungsgrundlagen sind die die Empfehlungen des ATV-Arbeitsblattes A 138 – Voraussetzung, Bemessung und Berechnung von Versickerungsanlagen - zu beachten.

2.3 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Die zu überplanende Fläche ist Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ der Stadt Wittingen OS Glüsing. Die im ursprünglichen Plan getroffenen Festsetzungen bezüglich der baulichen Nutzung werden für die vorliegende Planung übernommen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Hafen- und Industriegelände“ werden zwar keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, gleichwohl sind die artenschutzrechtlichen Regelungen der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aber zu beachten.

Im Auftrag der AGRAVIS Technik Holding GmbH, Hannover, wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Prof. Dr. Thomas Kaiser (Arbeitsgruppe Land & Wasser, Bredenbostel (Kr. Celle)) im Februar 2017 mit einer Ergänzung vom März 2017 eine Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Würdigung erarbeitet.

1. Einleitung

Im bauleitplanerisch festgesetzten Gewerbegebiet Hafen Wittingen ist die Bebauung des Flurstückes 24/2 (Flur 8) vorgesehen. Die betreffende Fläche weist derzeit Laubwald und Grünland auf.

Da das Vorhaben bereits in der Vegetationsperiode 2017 umgesetzt werden soll, die Beauftragung des Gutachtens aber erst im Februar 2017 möglich war, basiert die artenschutzrechtliche Würdigung auf einer Potenzialabschätzung hinsichtlich des Vorkommens von nach § 7 BNatSchG besonders geschützten Tieren und Pflanzen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässiges Vorhaben handelt, können sich die Betrachtungen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG auf europäisch geschützte Arten beschränken.

2. Methodische Vorgehensweise

Zur Potenzialabschätzung, welche europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten im Vorhabensgebiet vorkommen können, erfolgte im Februar 2017 im Rahmen einer Geländebegehung bei schneefreier Witterung eine Biotoptypenkartierung nach dem aktuellen Kartierschlüssel der Fachbehörde für Naturschutz (v. DRACHENFELS 2016), um die Habitatausstattung des Raumes zu erfassen. Auf dieser Basis wird abgeleitet, welche europäisch geschützten Tier- und Pflanzenarten theoretisch im Gebiet vorkommen könnten. Dieses erfolgt auf Basis der allgemeinen Verbreitungsangaben von THEUNERT (2008a, 2008b) und KRÜGER et al. (2014) sowie der Habitatsprüche der in diesem Raum möglicherweise vorkommenden Arten.

3. Biotopausstattung

Das nördliche Drittel des zu überbauenden Flurstücks 24/2 wird von Wald eingenommen, der sich im Westen etwas nach Süden fortsetzt. Der Rest des Flurstücks wird von Grünland eingenommen.

Bei dem Wald handelt es sich überwiegend um einen Zitterpappel-Pionierwald (WPB). Die Zitter-Pappeln (*Populus tremula*) erreichen Brusthöhendurchmesser bis zu 50 cm. Eingemischt sind einzelne Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) mit Brusthöhendurchmesser bis 20 cm. Hänge Birken (*Betula pendula*) mit Brusthöhendurchmesser bis 40 cm und eine einzelne Rot-Fichte (*Picea abies*) mit 20 cm Brusthöhendurchmesser. Eine Strauchschicht, in der zusätzlich Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigar*) auftreten, ist nur lückig vorhanden. In der Krautschicht wachsen unter anderem Himbeere (*Rubus idaeus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Wald-Sauerklee (*Oxalis acetosa*), Dorniger Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*), Breitblättriger Wurmfarne (*Dryopteris dilatata*), Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) und Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*). Zwei Gräben mit nur temporärer Wasserführung (FGZ u) queren den Wald in Ost-West-Richtung.

Am Südrand des Waldes tritt die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) als weitere Baumart hinzu. Sie erreicht Brusthöhendurchmesser bis 70 cm. In diesem Bereich ist der Wald als Eichen-Mischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) ausgeprägt.

Die beiden vorstehend beschriebenen Waldteile weisen einiges an stärker dimensioniertem stehenden und liegenden Totholz auf. Auch sind einige Höhlenbäume (vermutlich Buntspechthöhlen) vorhanden. In dem östlich des zu betrachtenden Flurstücks sich anschließenden Waldteil befindet sich auf einer Erle ein Greifvogelhorst (vermutlich Mäusebussard - *Buteo buteo*). Auch sind in diesem Waldteil zwei weitere größere Nester vorhanden (vermutlich Krähenvögel oder Ringeltauben). Im vom Vorhaben betroffenen Waldteil wurden dagegen keine Horstbäume festgestellt.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich auf einer Aufschüttung ein Weiden-Pionierwald (WPW), der vorwiegend aus Sal-Weiden (*Salix caprea*) mit bis zu 70 cm Brusthöhendurchmesser gebildet wird. Mit geringeren Anteilen treten Zitter-Pappel (*Populus tremula*) mit bis 30 cm Brusthöhendurchmesser, Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit bis 20 cm Brusthöhendurchmesser und Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) mit bis 30 cm Brusthöhendurchmesser hinzu. Im Unterwuchs ist Naturverjüngung von Sal-Weide, Zittel-Pappel, Hänge-Birke und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) vorhan-

den. Die dichte Strauchschicht wird ergänzt durch vereinzelte Vorkommen von Hasel (*Corylus avellana*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*). Die Krautschicht wird von Später Goldrute (*Solidago gigantea*) und Land-Reidgras (*Calamagrostis epigejos*) dominiert. Horst- und Höhlenbäume sind in diesem Waldteil nicht vorhanden. Auch fehlt hier stärker dimensioniertes Totholz.

Die nördliche Hälfte des Grünlandes wird vom Wolligen Honiggras (*Holcus lanatus*) dominiert. Seggen, Binsen oder Hochstauden waren im Rahmen der Begehung nicht erkennbar. Wahrscheinlich handelt es sich um ein sonstiges feuchtes Extensivgrünland (GEF). Eine sichere Biotoptypenansprache war jahreszeitlich bedingt allerdings nicht möglich.

Die südliche Hälfte des Grünlandes ist deutlich feuchter. Stellenweise treten von der Wiesen-Segge (*Carex nigra*) dominierte Flächen auf. Auch sind Hochstauden wie die Sumpf-Kratzdistel (*Cirsium palustre*) und Flatter-Binsen (*Juncus effusus*) vorhanden. Daneben wachsen hier unter anderem Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) und Hunds-Straußgras (*Agrostis canina*). Diese Fläche ist zumindest anteilig als seggen-, binsen- und hochstaudenreiche Nasswiese (GN) einzustufen.

Bei dem Eichen-Mischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) handelt es sich um den Lebensraumtyp 9190 (Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*) des Anhangs I der FFH-Richtlinie (vergleiche v. DRACHENFELS 2014, 2016, EUROPEAN COMMISSION 2013). Weitere FFH-Lebensraumtypen treten im Betrachtungsraum nicht auf.

Bei der Nasswiese (GN) in der südlichen Hälfte des Grünlandes handelt es sich um einen nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop (vgl. NLWKN 2010, v. DRACHENFELS 2016).

4. Potenziell vorkommende europäisch geschützte Pflanzenarten

Ein Vorkommen europäisch geschützter Pflanzenarten ist angesichts der Biotopausstattung des Betrachtungsgebietes sowie der allgemeinen Verbreitung dieser Arten und der Vorkommensnachweise im Landkreis Gifhorn (vgl. FEDER 2002, GERKEN 2004, GARVE 2007) auszuschließen.

5. Potenziell vorkommende europäisch geschützte Tierarten

Die Waldflächen des Betrachtungsraumes stellen mit hoher Wahrscheinlichkeit Fledermaus-Habitate dar. Besonders die Waldränder dürften als Jagdhabitats und Leitlinien fungieren. Die im Wald vorhandenen Höhlen und groben Borkenbereiche können als Zwischenquartiere dienen. Für eine Winterquartiernutzung sind die Bäume im Bereich der vorhandenen Höhlen dagegen zu gering dimensioniert. Diese erreichen maximal einen Durchmesser von 30 cm auf Höhe der Höhlen.

Für ein Vorkommen der Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) sind im Betrachtungsraum zu wenig Sträucher mesophiler Gebüsche vorhanden. Von der Hasel (*Corylus avellana*) wurde nur ein Strauch festgestellt. Für den Wolf (*Canis lupus*) ist der Betrachtungsraum aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes zu stöbelastet, als dass sich die Art hier länger aufhalten könnte. Vorkommen von Fischotter (*Lutra lutra*) und Biber (*Castor fiber*) sind auszuschließen, weil keine Ge-

wässer in der Nähe vorhanden sind und das benachbarte Gewerbegebiet zudem zu einer deutlichen Störbelastung führt. Weitere europäisch geschützte Säugetiere sind schon von ihrer Verbreitung her im Gebiet nicht zu erwarten.

Der Wald wird eine typische Kleinvogel-Brutgemeinschaft aufweisen (vgl. FLADE 1994). Neben Boden-, Gebüsch- und Baumkronenbrütern ist auch mit Spechtvorkommen und Höhlenbrütern zu rechnen. Angesichts des benachbarten Gewerbegebietes ist dagegen ein Vorkommen sehr störepfindlicher Arten auszuschließen. Auch dichten Unterwuchs benötigende Arten wie die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) sind mangels geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. An selteneren Arten (Arten der niedersächsischen Roten Liste nach KRÜGER & NIPKOW 2015 und weitere seltene Arten) können hier unter Umständen Kuckuck (*Cuculus canorus*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Waldlaubsänger (*Phylloscopus sibilatrix*), Star (*Sturnus vulgaris*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*), Trauerschnäpper (*Ficedula hypoleuca*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Waldschnepfe (*Scolopax rusticola*), Kleinspecht (*Dryobates minor*), Gelbspötter (*Hippolais icerina*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Kernbeißer (*Coccothraustes coccothraustes*) und Goldammer (*Emberiza citrinella*) vorkommen. Am südlichen Waldrand ist ein Brutvogelvorkommen der Heidelerche (*Lullula arborea*) nicht ausgeschlossen. Unmittelbar östlich benachbart befindet sich der Brutplatz eines Greifvogels (vermutlich Mäusebussard – *Buteo buteo*).

Für typische Wiesenvogelarten, die weite offene Landschaften benötigen, sind die Grünlandflächen des Betrachtungsraumes zu eng von Wald eingeschlossen. Daher ist ein Brutvorkommen beispielsweise von Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*) und Feldlerche (*Lullula arvensis*) auszuschließen. Nicht ganz auszuschließen ist aber ein Vorkommen des Baumpiepers (*Anthus trivialis*).

Während der Geländebegehung überflog ein Paar des Kranichs (*Grus grus*) den Betrachtungsraum. Aufgrund der starken Störbelastung und fehlender Nassstandorte kommt der Betrachtungsraum allerdings nicht als Kranichhabitat in Betracht.

Ein Vorkommen europäisch geschützter Reptilienarten ist im Betrachtungsraum mangels geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Grundsätzlich eignen sich der Wald und das Grünland als Landhabitat europäisch geschützter Amphibienarten. Trotzdem ist ein Vorkommen nicht zu erwarten, da im Umfeld keine geeigneten Laichgewässer existieren. Die Gräben im Betrachtungsraum führen nur sehr unbeständig Wasser. Ansonsten wurden im Umfeld an Gewässern nur ein stark ausgebauter und regelmäßig unterhaltener Graben sowie der Elbe-Seitenkanal festgestellt, die als Laichhabitate europäisch geschützter Amphibienarten nicht in Betracht kommen.

Der bestehende Baumbestand kommt als Habitat für europäisch geschützte Käferarten (Hirschkäfer – *Lucanus cervus*, Heldbock – *Cerambyx cerdo* und Eremit – *Osmoderma eremita*) kaum in Betracht. Die meisten Bäume sind zu gering dimensioniert. Allenfalls am Südrand erreichen einzelne Eichen geeignete Dimensionen. Jedoch fehlen hier Mulmhöhlen und Totholz, so dass ein Vorkommen relevanter Arten hier nicht zu vermuten ist.

Angesichts der Habitatausstattung ist darüber hinaus ein Vorkommen europäisch geschützter Tierarten anderer Artengruppen nicht zu erwarten.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen dienen dazu, artenschutzrechtliche Verbottatbestände weitestmöglich zu vermeiden:

- **Maßnahme V1:** Gehölzfäll- und -rodungsarbeiten erfolgen ausschließlich im Zeitraum Oktober bis Februar, um sicherzustellen, dass keine mit Fledermäusen oder Vögeln besetzten Lebensstätten zerstört oder Tierindividuen der genannten Arten getötet oder verletzt werden. Da die vorhandenen Höhlen nicht als Winterquartier genutzt werden, ist ein Vorhandensein von Fledermäusen im Februar nicht zu erwarten. Die Brutsaison der Vögel hat im Februar auch noch nicht begonnen.
- **Maßnahme V2:** Sofern Fällarbeiten im Oktober bis November beabsichtigt sind, müssen Höhlen zu fällender Bäume vorab durch eine fachkundige Person auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden, weil dann eine Nutzung als Zwischenquartier noch nicht mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist.
- **Maßnahme V3:** Das Abschieben von Grünlandvegetation erfolgt ausschließlich im Zeitraum September bis Februar, um sicherzustellen, dass keine von bodenbrütenden Vögeln besetzten Lebensstätten zerstört oder Tierindividuen getötet oder verletzt werden. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, ist vor dem Abschieben durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob auf der Fläche Bodenbrüter vorhanden sind. Das Abschieben ist dann nur zulässig, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass keine Bodenbrüter auf der Fläche existieren.
- **Maßnahme V4:** Bei der Anlage von unbedingt erforderlichen Außenbeleuchtungen sind mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ „warm-weiß“ zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außerdem sind die Beleuchtungskörper so anzubringen, dass diese nicht in die freie Landschaft abstrahlen.

Der größte Vermeidungseffekt wird dadurch erreicht, dass der Vorhabensträger auf die Überbauung eines Teiles des Waldes und des Nassgrünland-Biotops im südlichen Drittel des Vorhabensgebietes verzichtet (s. Abb.).



Abb.: Zu erhaltende Gehölzbestände und des Nassgrünlandes im südlichen Drittel des Vorhabensgebietes (Darstellung: AGRAVIS Raiffeisen AG).

7. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

Für die dem europäischen Artenschutzrecht der FFH-Richtlinie unterliegende Arten sind funktionserhaltende Maßnahmen möglich, die als „CEF-Maßnahmen“ bezeichnet werden (EUROPEAN COMMISSION 2006: 49-50). Mit CEF-Maßnahmen kann somit sichergestellt werden, dass keine Störung oder Zerstörung von Lebensstätten geschützter Arten im Sinne des Artikels 12 der FFH-Richtlinie vorliegt (EUROPEAN COMMISSION 2006, LÜTKES 2006). Diese Sichtweise kann auch auf Artikel 5 der Vogelschutzrichtlinie übertragen werden, da durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ein günstiger Erhaltungszustand der Bestände geschützter Vogelarten erreicht werden kann (BAUKLOH et al. 2007). Der § 44 Abs. 5 BNatSchG fasst die vorgezogenen Maßnahmen unter der Formulierung „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ zusammen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erfüllt ihre Funktion, bevor die Baumaßnahme durchgeführt wird.
- Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kann ein günstiger Erhaltungszustand des lokal betroffenen Bestands der jeweiligen Art gewährleistet werden.

- Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist im Genehmigungsverfahren verbindlich festzulegen und der Erfolg ist zu gewährleisten.

Maßnahme CEF1: Im vorliegenden Fall gehen in Folge der Waldrodung potenzielle Höhlen- und Spaltenquartiere für Fledermäuse verloren, die eine Zwischenquartierfunktion haben können. Gleichzeitig können die Höhlen auch Brutplatz von höhlenbrütenden Vögeln sein (im vorliegenden Fall an selteneren Arten Star, Grauschnäpper, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz). Um diese Quartierverluste vorgezogen auszugleichen, sind zeitgleich mit den Fällungs- und Rodungsarbeiten noch im Februar 12 Vogelnistkästen und 12 Fledermauskästen in benachbarte Gehölze auszubringen und dauerhaft zu erhalten beziehungsweise bei Abgang zu erneuern, bis im Rahmen der funktionserhaltenden Maßnahme **FCS1** (S. Kap. 8.5) neuer Gehölze mit vergleichbaren Stammdimensionen (mindestens 40 cm Brusthöhendurchmesser) nachgewachsen sind. Die Kästen sind in Gehölzen anzubringen, die nicht auch als Gewerbeflächen bauleitplanerisch festgesetzt sind.

8. Artenschutzrechtliche Würdigung des Vorhabens und funktionserhaltende Maßnahmen

8.1 Schädigung oder Tötung von Individuen geschützter Tierarten

Die Maßnahmen V1 bis V3 stellen sicher, dass Individuen geschützter Tierarten (Fledermäuse und Vögel) nicht zu Schaden kommen oder getötet werden. Alttiere von Vögeln, die sich evtl. auf den Flächen während der Bauarbeiten einschließlich Gehölzfällung und -rodung sowie Abschieben der Grünlandvegetation aufhalten, können sich durch Flucht der Gefahr entziehen. Verbottatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gehen somit vom Vorhaben nicht aus.

8.2 Störung geschützter Tierarten

Die Maßnahme V4 stellt sicher, dass es zu keiner erheblichen Störwirkung auf Fledermäuse durch Außenbeleuchtungen kommt.

Die Beseitigung des Waldes im Vorhabensgebiet führt zum Verlust von Fledermaus-Leitstrukturen. Zwar stellen reine Nahrungshabitate keine geschützten Lebensstätten dar (LUIS 2012), jedoch kann im vorliegenden Fall nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass der Verlust an Fledermaus-Leitstrukturen die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse im Umfeld beeinträchtigt, so dass in der Worst-case-Annahme von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen ist. Da die Baumaßnahmen bereits 2017 realisiert werden sollen, besteht für die potentiell betroffenen Arten auch nicht mehr die Möglichkeit, durch die Entwicklung neuer Leitstrukturen erhebliche Störwirkungen zu vermeiden, denn solche Maßnahmen würden eher einen längeren Vorlauf erfordern.

Für weit verbreitete und häufige Kleinvogelarten besteht die Möglichkeit, in Gehölze und Grünland der Umgebung auszuweichen, die im Umfeld in hinreichendem Umfang vorhanden sind, so dass die bau- und betriebsbedingten Störungen nicht geeignet sind, den Erhaltungszustand der lokalen Populationen zu verschlechtern.

Die bau- und betriebsbedingten Störungen des Vorhabens zusammen mit den bestehenden Störwirkungen des Gewerbegebietes und der Verkleinerung des als Brutareal dienenden Gehölzes können dazu führen, dass der Niststandort des benachbart brütenden Mäusebussards (*Buteo buteo*) aufgegeben wird. Diese Beein-

trächtigung wird als Lebensstättenverlust gewertet (s. Kap. 8.3), stellt gleichzeitig aber auch eine erhebliche Störung dar.

8.3 Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten geschützter Tierarten

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 stellt sicher, dass für möglicherweise verloren gehende Lebensstätten von Fledermäusen und höhlenbewohnenden Tieren (im vorliegenden Fall an seltenere Arten Star, Grauschnäpper, Trauerschnäpper und Gartenrotschwanz) geeigneter Ersatz geschaffen wird, bevor die neue Brut- bzw. Nutzungssaison durch die Tiere beginnt. Durch die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für weit verbreitete und häufige Kleinvogelarten besteht die Möglichkeit, in Gehölze und Grünland der Umgebung auszuweichen. Da diese Arten jährlich neue Nester bauen und die alten Nester nach Abschluss des Brutgeschäftes nicht mehr zu den gesetzlich geschützten Lebensstätten gehören (LOUIS 2012), wird durch die Maßnahmen V1 und V3 sichergestellt, dass keine geschützten Lebensstätten zerstört oder beschädigt werden.

Für seltene nicht vorhandene Höhlen besiedelnde Vogelarten dagegen ist davon auszugehen, dass ein kleinräumiges Ausweichen nicht möglich ist, da entweder keine geeigneten Habitatstrukturen im Umfeld vorhanden sind oder die entsprechenden Habitate bereits von anderen Individuen der gleichen Art besetzt sind. Betroffen sind in der Worst-case-Annahme die den Wald und Waldränder bewohnenden Arten Kuckuck, Pirol, Waldlaubsänge, Heidelerche, Waldschnepfe, Kleinspecht, Gelbspötter, Gartengrasmücke, Stieglitz, Kernbeißer und Goldammer sowie die das Offenland bewohnende Art Baumpieper. Da die Baumaßnahmen bereits 2017 realisiert werden sollen, besteht für diese Arten auch nicht mehr die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen. Für viele der vorgenannten Arten würden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einen längeren Vorlauf erfordern, soweit diese überhaupt möglich sind, da zunächst gleichwertige Gehölzstrukturen entwickelt werden müssten.

Der vermutlich benachbart brütende Mäusebussard ist zwar nicht von einer direkten Zerstörung des vorhandenen Horstes betroffen, jedoch muss davon ausgegangen werden, dass die bau- und betriebsbedingten Störungen des Vorhabens zusammen mit den bestehenden Störwirkungen des Gewerbegebietes und der Verkleinerung des als Brutarial dienenden Gehölzes dazu führen können, dass der Niststandort aufgegeben wird. Somit führt das Vorhaben indirekt zu einer Zerstörung der Niststätte des Bussards (vgl. LOUIS 2012).

8.4 Schädigung oder Vernichtung von Individuen geschützter Pflanzenarten

Da ein Vorkommen europäisch geschützter Pflanzenarten im Betrachtungsraum auszuschließen ist, sind im vorliegenden Fall Verbottatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG nicht einschlägig.

8.5 Funktionserhaltende Maßnahmen

In Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel kann in der Worst-case-Annahme nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben durch die Beseitigung von Wald und

Grünland artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG auslöst (erhebliche Störungen und Lebensstättenverluste). In Bezug auf den vermutlich benachbarten Mäusebussard ist das sogar wahrscheinlich.

Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben allenfalls im Rahmen eines Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig, was funktionserhaltende Maßnahmen erfordert, um den Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht zu verschlechtern.

Maßnahme FCS1: Als funktionserhaltende Maßnahme muss im vorliegenden Fall naturnaher Wald aus heimischen Gehölzen und benachbart dazu Extensivgrünland angelegt werden. Da gleichwertige Gehölzstrukturen im Falle des betroffenen Hauptbestandes eine Entwicklung von mehr als 25 Jahre erfordern, muss zum Ausgleich des so genannten Time-lag-Effektes eine doppelt so große Fläche mit naturnahem Wald neu angelegt werden. In Bezug auf den Südrand des Waldes aus älteren Eichen ist noch eine deutlich längere Entwicklungszeit anzusetzen, so dass für einen Teil des Waldes eine dreimal so große Fläche für die funktionserhaltende Maßnahme anzusetzen ist. Extensivgrünland lässt sich dagegen in einer für die hier möglicherweise betreffenden Arten geeigneten Form zeitnah entwickeln, so dass ein Kompensationsverhältnis 1 : 1 ausreichend ist. Der betroffene Wald außerhalb des südlichen Randes aus Eichen hat eine Flächengröße von etwa 5.225 m², der südliche Eichen-Rand von etwa 1.620 m² und das Grünland von etwa 6.880 m². Somit muss im Rahmen der Maßnahme FCS1 eine 15.130 m² große naturnahe Waldfläche und benachbart dazu eine 6.800 m² große Extensivgrünlandfläche entwickelt werden.

Vom Vorhabensträger sind geeignete Flächen zu benennen, auf denen die funktionserhaltende Maßnahme FCS1 realisiert werden kann. Zulässig ist es, diese Maßnahme gleichzeitig als Ersatzaufforstung anzurechnen, wie sie für 2.100 m² aufgrund einer Waldumwandlung nach § 8 NWaldLG erforderlich ist (KAISER 2017).

9. Artenschutzrechtliches Resümee

Im Rahmen der Worst-case-Betrachtung kann in Bezug auf Fledermäuse und Brutvögel nicht ausgeschlossen werden, dass das Vorhaben durch die Beseitigung von Wald und Grünland artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG auslöst (erhebliche Störungen und Lebensstättenverluste). In Bezug auf den vermutlich benachbart brütenden Mäusebussard ist das sogar wahrscheinlich. Verbottatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BNatSchG können dagegen durch geeignete Vorkehrungen vermieden werden bzw. sind ohnehin nicht zu befürchten. Die Vermeidungsmaßnahmen V1 und V4 und die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 sind zwingend zu beachten, um nicht weitere Verbottatbestände auszulösen.

Angesichts der nicht auszuschließenden Verbottatbestände ist das Vorhaben allenfalls im Rahmen des Ausnahmeverfahrens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zulässig. Neben der Umsetzung der in Kap. 8.4 beschriebenen funktionserhaltenden Maßnahme FCS1 hat der Vorhabensträger darzulegen, warum es keine zumutbaren Alternativen gibt und welche zwingenden Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses das Vorhaben rechtfertigen. Gegebenenfalls kommt auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG in Betracht, wenn die artenschutzrechtlichen Verbote zu einer unzumut-

baren Belastung führen würden (was vom Vorhabensträger zu belegen wäre) und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist, wobei solche Befreiung mit Nebenbestimmungen versehen werden kann.

10. Betroffenheit von Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-Richtlinie

Bei dem Eichen-Mischwald lehmiger, frischer Sandböden des Tieflandes (WQL) am Südrand der betroffenen Waldfläche handelt es sich um den Lebensraumtyp 9190 (Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandebenen mit *Quercus robur*) des Anhanges I der FFH-Richtlinie (vgl. v. DRACHENFELS 2014, 2016, EUROPEAN COMMISSION 2013). Damit handelt es sich um einen natürlichen Lebensraum im Sinne von § 19 BNatSchG. Für eine Enthftung im Sinne des UschadG ist es erforderlich, dass für die Beseitigung von Flächen dieses Lebensraumtyps neue Flächen des Lebensraumtyps 9190 entwickelt werden (vgl. PETERS et al. 2015a, 2015b). Vorhabensbedingt gehen 1.620 m² des Lebensraumtyps verloren. Als Maßnahme FCS1 ist vorgesehen, eine 15.310 m² große naturnahe Waldfläche neu zu entwickeln. Damit diese Maßnahme gleichzeitig der Enthftung im Sinne des UschadG dienen kann, ist bei der Aufforstung der Flächen zumindest auf einer Teilfläche von 4.860 m² auf bodensaurem mineralischen Standort als Hauptbaumart die Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit der forstlichen Herkunft „Heide und Altmark“ zu verwenden. Im Rahmen der zukünftigen forstlichen Bewirtschaftung der Fläche ist sicherzustellen, dass die Stiel-Eiche dauerhaft Hauptbaumart bleibt. Gebietsfremde Baumarten (z.B. Späte Traubenkirsche – *Prunus serotina*) dürfen einen Anteil von 30 % dauerhaft nicht überschreiten (vgl. v. DRACHENFELS 2014) und sollten möglichst auf der Fläche gar nicht vorkommen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

Um die Quartierverluste von Fledermäusen und Vögeln vorgezogen auszugleichen, wurden 27 Nistkästen fachmännisch im Bereich des nordöstlichen Restwaldes angebracht. Drei handelsübliche Ende Februar als Sofortmaßnahme und nach Lieferung 24 Schwengler-Nistkästen. Die Auswahl der Schwengler-Brutkästen (je 12 für Fledermaus und Vögel) erfolgte aufgrund der Fachberatung durch Fa. Schwengler. Somit ist die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1 bereits umgesetzt.

Art und Umfang externer Maßnahmen

Seitens des Vorhabensträgers ist vorgesehen, außerhalb des B-Plangebietes eine rd. 1,6 ha große naturnahe Waldfläche und benachbart dazu eine rd. 0,7 ha große Extensivgrünlandfläche zu entwickeln. Bei der Waldfläche soll die Stiel-Eiche mit der Herkunft „Heide und Altmark“ auf einer Fläche von 4.860 m² die Hauptbaumart bilden.

Für die Umsetzung der externen Maßnahmen stehen Flächen in der Gemarkung Wentorf (vgl. Abbildung „Lage und Abgrenzung der Kompensationsfläche“ im Anhang zur Begründung) zur Verfügung.

Die externen Maßnahmen werden über den Bebauungsplan „Hafen- und Industriegelände“, 3. Änderung als textliche Festsetzungen verbindlich geregelt.

11. Quellenverzeichnis

Das Quellenverzeichnis ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.4 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 können.

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.

2.5 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 Kreisarchäologen 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

Landkreis Gifhorn - vom 20.09.18

Brandschutz

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 NBrandSG ist die Gemeinde für die Löschwasserversorgung allgemein und die Grundversorgung im Speziellen verantwortlich. Die Löschwassergrundversorgung umfasst eine „den örtlichen Verhältnissen entsprechende angemessene Löschwasserversorgung“ (BayobLG Urt. v. 20.10.86; Bay. VBL. 87, 92); BGH v. 5.4.84 NJW 85, 200; Bay VGH v. 18.8.87 DÖV 88, 301). Hierbei sind die örtlichen Gegebenheiten entsprechend der Gebietstypik zu beachten. Eine Objektversorgung mit Löschwasser ist durch den Grundeigentümer nur im Einzelfall notwendig, wenn objektbezogen ein erhöhter Bedarf festzustellen ist. Gebietstypische Industriebauten ohne erhöhten Sach- und/oder Personenschutz sind durch die Löschwassergrundversorgung abzudecken.

Da gemäß Industriebaurichtlinie eine Löschwasserversorgung mit mind. 96 m³/h für die Dauer von zwei Stunden vorhanden sein muss, muss mind. diese Menge als Löschwassergrundversorgung zur Verfügung gestellt werden. Der Absatz bzgl. der maximal entnehmbaren Löschwassermenge aus der Trinkwasserleitung hat somit nur hinweisenden Charakter. Die fehlenden 48 m³/h für die Dauer von zwei Stunden sind durch die Stadt in anderer Form als Löschwassergrundversorgung zur Verfügung zu stellen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Wasserbehörde

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu befürchten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur aus eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Anfallendes gewerbliches Abwasser, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, darf nicht ohne Vorbehandlung und ohne wasserrechtliche Genehmigung eingeleitet werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Die auf dem Plangelände angetroffenen Böden sind teilweise als anthropogen anzusehen. Die Herkunft dieser Böden ist unbekannt.

Unter Berücksichtigung der zum Teil erhöhten TOC-Gehalte ist der untersuchte Boden der Zuordnungsklasse Z1 und Z2 zuzuordnen und dementsprechend zu entsorgen. Die untere Abfallbehörde hat dies im Rahmen der Beteiligung auf Anfrage mitgeteilt. Hinweise über eine erfolgte Sanierung des Geländes und Entsorgung der Abfälle liegen der unteren Abfallbehörde nicht vor. Aussagen über den Zustand der Planfläche können nicht abgegeben werden. Seitens der Planungsbehörde sind „gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen“ gem. § 1 Abs. 6 BauGB sicherzustellen. Aussagen der Gefahren, die von der Fläche ausgehen können, können seitens der Fachbehörde nicht abgegeben werden. Das Vorhandensein von Schwermetallen in der untersuchten Originalsubstanz (Zink, Blei, Cadmium) und im Eluat (Chrom) lassen auf einen anthropogenen Ursprung der Auffüllungen schließen. Der vorgelegte B-Plan sowie die ingenieurtechnische Stellungnahme über den Baugrund lassen keine Rückschlüsse zu den erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu. Anhand einer belastbaren gutachterlichen Aussage eines anerkannten Ing.Büros sollte dies nachgeholt werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis und durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet. Außerdem wird die Stellungnahme zwecks Beachtung an den Grundstückseigentümer weitergeleitet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die geforderten Nachweise bezüglich der erforderlichen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erbringen.

Landkreis Gifhorn, Untere Naturschutz- und Waldbehörde - vom 21.09.18

Zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadensgesetz sind die im Gutachten von Prof. Dr. Kaiser (2019) festgelegten Maßnahmen zwingend zu beachten. Die Maßnahmen sind auch bei der Erteilung der Baugenehmigung (AGRAVIS Technik Heide-Altmark GmbH) als Auflagen und Bedingungen aufzunehmen.

Anmerkung:

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

4. Ordnungswidrigkeiten

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

5. Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.08.2018 bis 21.09.2018 öffentlich ausgelegen. Sie wurde unter Behandlung/Berücksichtigung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 20.12.2018 durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den 30.01.2019

L.S.

Gez. Ridder
Bürgermeister