

Entwurf der Begründung

zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung der Stadt Wittlingen in der Ortschaft Knesebeck

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Planungsanlass
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 Rechtsverhältnisse
- 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
- 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 1.8 Ziel und Zweck der Planung
- 1.9 Rechtsgrundlagen

2. Planinhalte

- 2.1 Erschließung
- 2.2 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kreisarchäologie
- 2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

3. Nachrichtliche Übernahmen

4. Plandarstellung

5. Flächenbilanz

6. Kosten und Finanzierung

7. Hinweise aus der Fachplanung

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

9. Ordnungswidrigkeiten

10. Umweltbericht

- 10.1 Einleitung
- 10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
- 10.4 Zusätzliche Angaben
- 10.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

11. Verfahrensvermerk

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung
- Orientierende Bodenuntersuchung
- Biotoptypenkarte
- Anhang: Hinweise zur Ausführung und Pflege einer landschaftspflegerischen Pflanzung

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Sie grenzt östlich an den Altmarkkreis Salzwedel, nördlich schließt der Landkreis Uelzen an. Westlich befindet sich die Samtgemeinde Hankensbüttel, südwestlich die Samtgemeinde Wesendorf und südlich die Samtgemeinde Brome.

Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Wittingen Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (II 1.1 (8) [Z]*). Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortschaften Wittingen und Glüsing.

Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.

Im RROP 2008 sind die Stadt Wittingen und die Ortschaft Knesebeck als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4(10) [Z]*) festgelegt.

Im RROP 2008 sind westlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorranggebiet für den Schienenverkehr – sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2) [Z]*) und im Süden angrenzend ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]*) dargestellt.

Für das direkte Plangebiet sind keine besonderen zeichnerischen Darstellungen (Siedlungsflächen) enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

In Vorranggebieten ([Z]*) müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

In der Stadt Wittingen sind 12.383¹⁾ Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 31.12.2017), wovon 2.853 Einwohner auf die Ortschaft Knesebeck entfallen.

1.2 Planungsanlass

Seit 1989 wird von einem ortsansässigen Betrieb eine rd. 0,3 ha große Fläche im bisher unbeplanten Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch - BauGB) als Annahmestelle zur Wiederverwertung von überwiegend eisenhaltigen Materialien genutzt. Auf dem Gelände sind mehrere Container aufgestellt, die als kurzzeitiges Zwischenlager dienen. Eine Lkw-Garage ist zukünftig geplant. Eine Erweiterung der betrieblichen Abläufe ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

Zur Existenzsicherung des Betriebes auch nach Übernahme durch den Sohn des jetzigen Betriebsinhabers hat die Stadt Wittingen beschlossen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren einzuleiten.

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

¹⁾ eigene Zählung der Stadt Wittingen

Für den zukünftigen Betriebsinhaber ist östlich an das Betriebsgelände angrenzend ein Wohnhaus und ein Büro sowie der Bau eines Wohnhauses für Familienangehörige auf einer Fläche von ca. 0,2 ha geplant. Die verbleibenden Flächen von ca. 0,9 ha werden weiterhin privat gärtnerisch genutzt.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

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

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Hier sind Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und Flächen für Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) dargestellt. Damit die Stadt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB einhalten kann, ist es erforderlich, die Flächen für Bahnanlagen in gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) zu ändern. Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Südwesten der bebauten Ortslage Knesebeck. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

1.5 Rechtsverhältnisse

Für die Flächen mit gewerblicher Nutzung besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind. Die übrigen Flächen sind im Bebauungsplan „Am Bahnhof“ als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt.

1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet

Gewerbelärm

Um den Nachweis der gesetzlichen Verpflichtung erbringen zu können, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BauGB) zu berücksichtigen sind, wurde die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, damit beauftragt, die infolge der betrieblichen Nutzungen des Schrottplatzes hervorgerufenen Geräuschmissionen in der Nachbarschaft zu ermitteln und zu beurteilen.

Es wurden für die Gewerbefläche Schallpegelbegrenzungen in Form von zulässigen Emissionskontingenten unter Berücksichtigung der plangebenden Geräuschvorbelastung ermittelt.

Zusätzlich wurden von dem bestehenden Schrott- und Metallhandel in der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuschimmissionen prognostiziert und nach TA Lärm sowie die sich aus der geplanten Emissionskontingentierung ergebenden anteiligen Immissionsrichtwerte beurteilt.

Im Ergebnis wurde festgestellt:

„In Wittingen, Ortschaft Knesebeck, ist die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“ geplant. Der Änderungsbereich ist im Bebauungsplan dargestellt.

Der westliche Teilbereich, in dem sich ein Schrott- und Metallhandel befindet, soll als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen werden. Auch wird im nordöstlichen Teilbereich ein neues Baufenster als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die geplante Baugrenze des MI-Gebietes ist als neuer Immissionsort für den Betrieb des Schrott- und Metallhandels zu beachten. Der restliche Plangebietsbereich, d.h. südlich des MI-Baufeldes, bleibt ohne emissions- und immissionsrelevante Nutzungen.

In dieser Untersuchung wurde für die eingeschränkte Gewerbefläche (auf der sich der Schrott- und Metallhandel befindet) ein Vorschlag zur Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) erarbeitet.

Zusätzlich wurden die Geräuschimmissionen durch Nutzungen des bestehenden Schrott- und Metallhandels prognostiziert und mit den sich aus der geplanten Emissionskontingentierung ergebenden Immissionskontingenten L_{IK} beurteilt.

Als maßgebliche Immissionsorte werden Baugrenzen (vorhandene Ausweisung eines Wohngebietes im Norden sowie die geplante Ausweisung eines MI-Baufeldes) wie auch bestehende Wohnhäuser betrachtet.

Wichtiger Hinweis: Die aktuelle Planung sieht einen Abstand der Baugrenze des geplanten Mischgebietes zum eingeschränkten Gewerbegebiet von 3 m vor. Im Rahmen der Berechnungen wird ein Mindestabstand von mind. 7 m zur westlichen Grundstücksgrenze des eingeschränkten Gewerbegebietes als notwendig erachtet und nachfolgend zugrunde gelegt.

Unter Beachtung der plangebenden Vorbelastung (vgl. Abschnitt 6.3 des Gutachtens) wurde ein Vorschlag zur Kontingentierung des eingeschränkten Gewerbegebietes erarbeitet. Die Aufteilung des eingeschränkten Gewerbegebietes in die Teilgebiete GEE-1 und GEE-2 kann Anhang 4 des Gutachtens entnommen werden. Der Vorschlag für die textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan ist in Abschnitt 6.6 dieser Untersuchung aufgeführt.

In einem zweiten Schritt (vgl. Abschnitt 7 des Gutachtens) wurden die von den Nutzungen des Schrott- und Metallhandels an den betrachteten Immissionsorten hervorgerufenen Geräuschimmissionen prognostiziert.

Mit den in Abschnitt 7.2 des Gutachtens beschriebenen Emissionsansätzen ergeben sich an den Immissionsorten die in Tabelle 1 des Gutachtens dargestellten Beurteilungspegel.

Die aus dem Festsetzungskatalog für den B-Plan resultierenden Immissionskontingente L_{IK} werden durch die betrachteten Nutzungen des Schrott- und Metallhandels an allen Immissionsorten um mind. $\Delta L = 2$ dB unterschritten.

Tabelle 2 des Gutachtens stellt die prognostizierten kurzzeitigen Geräuschspitzen dar.

Die zulässigen Geräuschspitzen werden an allen Immissionsorten unterschritten.

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Zum besseren Verständnis ist die Schalltechnische Untersuchung der Begründung als Anlage beigefügt.

Landwirtschaft

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen.

Die Grundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

1.8 Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Planung sollen die Voraussetzungen zur Fortführung eines seit vielen Jahren vorhandenen ortsansässigen Betriebes geschaffen werden. Es werden nur solche Festsetzungen getroffen, die aus städtebaulichen Gründen tatsächlich erforderlich sind.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

Die Stadt Wittingen kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

1.9 Rechtsgrundlagen

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

2. Planinhalte

2.1 Erschließung

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Straßen.

Für rückwärtig zu erschließende Grundstücke erfolgt die verkehrliche Anbindung über private Zufahrten, die durch Baulasten bzw. dingliche Dienstbarkeiten gesichert werden.

Die Bauherren haben die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

2.2 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf der Grundlage der vorhandenen und der angestrebten Nutzung weist die Stadt Wittingen in der Ortschaft Knesebeck die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) und als Mischgebiete (§ 6 BauNVO) aus.

Die Stadt nutzt die Gliederungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (§ 1 Abs. 4 BauNVO) und schließt einzelne Nutzungen aus, die nicht den städtebaulichen Zielvorstellung entsprechen. Der Gebietscharakter bleibt durch diese Gliederung aber gewahrt.

Im Planbereich mit gewerblicher Nutzung (GEe¹) ist das Maß der baulichen Nutzung durch die maximale Grundfläche (GR) sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf der geplanten Nutzung zur Errichtung einer Lkw-Halle.

Im Mischgebiet wird als Bauweise die zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen, da das frei stehende Einzelhaus ortstypisch und landschaftscharakteristisch ist. Mit diesem Gebäudetyp soll auch eine energie- und Baugrund sparende Gebäudeart ermöglicht werden. Unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, so dass auch für Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) ausreichend Platz vorhanden ist.

Im restlichen Plangebietsbereich, d.h. südlich des MI-Baufeldes, werden untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) von maximal 300 m² zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 und nach § 8 Abs. 3 BauGB werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands und des Umfelds. Gartenbaubetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung größere Flächen, als sie die dichte Baustruktur anbieten kann. Tankstellen stehen den Verkehrsbelangen entgegen.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

2.3.1 Oberflächenwasser

Die evtl. Ableitung von Niederschlagswasser ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen und ggf. auf das natürliche Maß zu drosseln.

Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Zufahrten, mit Ausnahme von Stellflächen, sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser z.B. entlang der voll versiegelten Flächen versickern kann.

2.3.2 Abfallbeseitigung

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

Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

2.3.3 Brandschutz

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. 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, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden im Mischgebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschatz 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 entsprechend Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden sollte (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

2.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Es könnten jedoch durch die seit vielen Jahren existierende betriebliche Nutzung den Boden belastende Materialien vorhanden sein.

Um jeglichen Verdacht eines möglichen Gefährdungspotenzials ausräumen zu können, wurde das Institut für Geologie und Umwelt GmbH (IGU), Sehnde, mit der Untersuchung der Flächen beauftragt.

Es wurde durch eine orientierende Bodenuntersuchung geprüft, ob Schadstoffe an der Oberfläche oder in tieferen Bodenschichten vorliegen und ob diese ggf. eine Umweltgefährdung darstellen (**IGU-Bericht 2016-362/2**). Dabei wurde eine Überschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BbodSchV, 1999) hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch für Chrom und zum Teil auch für Nickel und Cadmium festgestellt. Im Hinblick auf die Abgrenzung der Verunreinigung, eine mögliche Sanierung und die geplante zukünftige Nutzung des Geländes wurde eine Erweiterung des zu untersuchenden Bereiches und die Überprüfung des Grundwassers vorgeschlagen (**IGU-Bericht 2016-362/4**). Diesem Vorschlag wurde seitens der Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn zugestimmt. Die Beauftragung zur Durchführung der Arbeiten erfolgte durch Herrn Adam am 21.07.2016. Der

hier vorliegende Bericht, der der Begründung des B-Plans als Anlage beigefügt ist, enthält die Ergebnisse dieser erweiterten Untersuchung.

Die durchgeführte orientierende Untersuchung zeigte für die nördlich an den Schrottplatz anschließende Brachfläche das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Eine Sanierung des Geländes durch den Aushub der obersten (ca. 10 cm mächtigen) Bodenschicht ist angeraten. Eine Kontrolle des Sanierungserfolges ist durchzuführen.

Die Rammkernsondierungen RKS 5-7 entlang der Straße „Breiter Weg“ wiesen keine Besonderheiten auf. Die Untersuchung des Wirkungspfades Boden-Grundwasser anhand der Proben dieser Rammkernsondierungen zeigten, dass eine schädliche Beeinflussung des Grundwassers nicht zu besorgen ist. Die gemessenen Werte für verschiedene organische Schadstoffe sowie Schwermetalle im oberflächennahen Grundwasser im Bereich des Schrottplatzes liegen deutlich unterhalb der anzuwendenden Geringfügigkeitsschwellenwerte. Eine weitergehende Detailuntersuchung des Geländes ist nicht notwendig.

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 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).

2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

2.6.1 EINLEITUNG

Veranlassung und Aufgabenstellung

Mit dem Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung werden die Inhalte des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes (B-Plan) aus dem Jahr 1972 räumlich und inhaltlich an die aktuellen Anforderungen angepasst. Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Südwesten der bebauten Ortslage Knesebeck.

Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Ein Teil des zukünftigen Geltungsbereiches wird bereits seit einiger Zeit durch die Fa. Adam Schrott- und Metallhandel als Umschlagplatz für Altmetall genutzt. Die Fläche soll nun durch die Änderung bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Weiterhin ist geplant, die angrenzende Ackerfläche teilweise der Wohnnutzung zuzuführen. Mit Durchführung des Verfahrens werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNutzungsverordnung (BauNVO) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 1,4 ha und erstreckt sich zwischen der Wohnbebauung an der „Gifhorner Straße“, „Breiter Weg“ und der Bahntrasse von Uelzen nach Braunschweig. Bei dem derzeit gewerblich genutzten Bereich handelt es sich um den ehemaligen Verlade- und Rangierbahnhof des Ortes.

Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu betrachten. Weiterhin sind nach § 1a Abs. 3 des Gesetzes die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen zu berücksichtigen (Eingriffregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]).

Am 30.06.2016 wurde die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) beauftragt, in welchem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere die Eingriffsregelung nach §§ 14 ff BNatSchG und die Aspekte des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG zusammengestellt werden.

Methodik

Für die Einschätzung des Vorhabens und die Erstellung des Fachbeitrages sind zunächst Grundlagendaten recherchiert worden. Zu den **abiotischen Schutzgütern** »Boden«, »Wasser« und »Klima / Luft« wurde dabei auf die frei zugänglichen Angaben und Daten Dritter zurückgegriffen (falls nicht anders angegeben: NIBIS).

Den nachfolgenden Angaben zur **Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur** liegen Kartierdurchgänge der 2. Julihälfte und Anfang August 2016 zugrunde. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf mögliche Wuchsstellen von gesetzlich geschützten Farn- und Blütenpflanzenarten gelegt worden.

Die Ansprache der Biotoptypen basiert auf dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. DRACHENFELS 2016). Erfasst worden ist bis zur Ebene der Untereinheit; die entsprechende drei Buchstaben-Codierung ist in der Bestandsbeschreibung in eckigen Klammern mit aufgeführt.

Bezüglich der Brutvogelfauna wurde das Plangebiet zunächst auf die vorhandenen Strukturen untersucht, die als Bruthabitat dienen könnten. Weiterhin wurden relevante Vogelbeobachtungen während der Biotopkartierungen registriert.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erfolgt die Bewertung verbal-argumentativ in Anlehnung an das in Niedersachsen gebräuchliche Bewertungsverfahren nach BEHM & KRÜGER (2013).

Bei den Kartierungen zur Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur ist ebenfalls auf Zufallsfeststellungen bezüglich anderer, dem gesetzlichen Artenschutz unterliegender Tierarten geachtet worden.

2.6.2 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

Abiotische Schutzgüter

(Soweit nicht anders angegeben nach NIBIS-Datenserver des LBEG; Abfragedatum: 15.04.2016).

- **Boden**

Überwiegend steht im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans als Bodentyp Podsol an (BÜK 1:50.000). Dabei handelt es sich als Bodenart um fluviatile und glazifluviatile Sedimentablagerungen. Nach Norden nimmt die Verbraunung und Verlehmung des Substrates zu, weshalb hier der Übergangstyp Podsol-Braunerde ansteht. Dieser Bodentyp ist generell durch eine gute Durchlüftung und Durchwurzelbarkeit gekennzeichnet, aber auch durch ein zumeist geringes bis mittleres Wasser- und Nährstoffspeichervermögen. Dadurch ist das Ertragspotential auf Ackerstandorten überwiegend niedrig. Bodenwertzahl und Ackerzahl liegen mit Werten von 40 bzw. 42 für den betrachteten Standort – wie für diesen Bodentyp cha-

rakteristisch – auf einem mittleren Niveau. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird entsprechend mit »gering« angegeben.

Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als nicht vorhanden bis gering eingestuft; hinsichtlich des Windes besteht kein oder ein nur sehr geringes Gefährdungspotential.

Infolge der bestehenden Ackernutzung und der langjährigen intensiven Bewirtschaftungsweise ist bei der Ackerfläche insbesondere aufgrund der regelmäßigen mechanischen Störung des Bodengefüges und des Eintrags diverser Chemikalien, die das Bodenleben beeinträchtigen, von einer gewissen Degradierung des Bodens auszugehen. Unter Ackernutzung ist der bei den Podsol-Braunerden ursprünglich podsolierte Oberboden durch das Pflügen homogenisiert und durch die Ertrag steigende Düngung aufgekalkt.

Die orientierende Bodenuntersuchung auf dem als Schrottplatz genutzten Areal hat ergeben, dass die Prüfwerte für einige Schwermetalle wie Chrom, Nickel und Cadmium, gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) teilweise überschritten werden (IGU GmbH 2016). Daraufhin wurde eine erweiterte Untersuchung, auch hinsichtlich des Grundwassers vorgenommen. Im mittleren und südlichen Teil des Schrottplatzgeländes wurden metallische Fremdbestandteile im Oberboden nachgewiesen; Öle, Fette, leichtflüchtige Komponenten oder andere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die vorgefundene schädliche Bodenveränderung auf der nördlich an den Schrottplatzbereich anschließenden Fläche ist durch Sanierung (Aushub der obersten Bodenschicht) zu beseitigen.

- **Wasser**

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers »Ise Lockergestein links«. Dieser liegt im Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet«, Teilraum »Lüneburger Heide Ost«. Sande bilden hier einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Die Grundwasseroberfläche befindet sich 1,40 bis 2,50 m u. GOK; von den gemessenen Grundwasserständen ausgehend ist ein GW-Gefälle nach Nordosten erkennbar, weshalb sich ein GW-Fluss ebenfalls in diese Richtung ableitet (IGU GmbH 2016).

Die jährliche Grundwasserneubildung erreicht Werte zwischen 151 und 200 mm. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit »mittel« angegeben.

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebietes frei von organischen Verunreinigungen; lediglich der Prüfwert für gelöstes Kupfer gemäß LAWA (2004) wird an GW-Messstelle in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes überschritten. Die anderen Messstellen zeigen dahingehend keine Auffälligkeiten. Eine Gefährdung des Grundwassers durch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nicht gegeben (IGU GmbH 2016).

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) kommen im B-Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht vor.

Direkt südlich an den Schrottplatz grenzt die weitere Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches »Schönewörde« an.

- **Klima / Luft**

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei aufgrund der nach Osten hin vorgeschobenen Lage kontinentale Einflüsse merklich in Erscheinung treten.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von fast 660 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von rund 560 mm im Jahr bleibt die klimatische Wasserbilanz mit knapp 100 mm im positiven Bereich.

Wälder, denen eine Funktion aus Ausgleichsraum zukommt, befinden sich westlich in rund 900 m Entfernung zum überplanten Areal. Lokalklimatisch kommt dem B-Plangebiet selbst entsprechend seiner Lage, Biotopausstattung und Landschaftsstruktur keine besondere Bedeutung als Klima ausgleichender Raum zu. Lediglich der südliche Teil wirkt in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Grünland, das bis in den Ortskern ragt, als Frischluftschneise. Allerdings ist diese durch das schwache Relief und die entlang der Bahntrasse verlaufende Heckenstruktur in Nord-Süd-Richtung in ihrer Funktion bereits eingeschränkt.

Bezüglich der Luftschadstoffbelastung kann von einer Situation ausgegangen werden, die weitgehend derjenigen in weiten Teilen des Landkreises entspricht. Quellen mit erheblichem Ausstoß an Luftschadstoffen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im näheren Umfeld befindet sich eine Anlage zur Behandlung von Metall- oder Kunststoffoberflächen durch ein elektrolytisches oder chemisches Verfahren der Firma Butting. In welchem Umfang es dadurch zum Ausstoß von Luftschadstoffen kommt, ist nicht bekannt. Den Hauptbelastungsfaktor stellt der Straßenverkehr auf den durch die Ortslage führenden Landes- und Kreisstraßen dar.

Die mittlere Feinstaubbelastung (PM10) betrug im Jahr 2015 im Plangebiet $>10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ und liegt damit unter dem zulässigen Jahreswert von $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$; die $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ -Grenze für Tagesmittelwerte wurde an 0-7 Tagen (zulässig sind 35 Tage pro Kalenderjahr) überschritten (UBA). Kritische lufthygienische Konstellationen sind damit im Bereich des Ortes bislang nicht bekannt geworden; durch die weitgehende Offenheit der Landschaft ist ein intensiver Luftaustausch möglich. Allerdings fehlen im Bereich des Planungsgebietes Gehölzbestände mit nachhaltig wirksamer Immissionsschutzfunktion.

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

Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur

(Zugehörige Biotoptypenkarte siehe Anlage zur Begründung)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Ackerfläche, die zum Kartierzeitraum mit Weizen bestellt ist. Da eine charakteristische Ackerbegleitflora bis auf vernachlässigbare Rest fehlt, wird die Parzelle nach bodenkundlichen Merkmalen zum Biototyp »Sandacker« [AS] gestellt. Am nördlichen Rand der Parzelle ist ein schmaler Streifen als »Artenreicher Scherrasen« [GRR] ausgebildet. Darauf befindet sich eine einzelne Stiel-Eiche im Stangenholzstadium (BHD ca. 7-<20 cm), die dem Biototyp »Einzelbaum / Baumgruppe des Siedlungsbereiches« [HEB] zugeordnet wird.

Westlich angrenzend erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung eine schmale Fläche, die als Schrottplatz genutzt wird. Lückenhaft sind Bereiche mit einer trockenen Ruderalflur [URT] bestanden, die von störungsunempfindlichen Arten wie Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Kleiner Knöterich (*Persicaria minor*), Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) dominiert wird. Weiter südlich ist der Bestand lichter ausgeprägt und wird hier insbesondere von Breit-Wegerich (*Plantago major*), Schlitzblättrigem Storchschnabel (*Geranium dissectum*), Rotem Straußgras (*Agrostis capillaris*) sowie Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) und Weißer Lichtnelke (*Silene latifolia*) dominiert. Die intensive Befahrung des Areals bedingt allerdings, dass der Großteil der Freifläche vegetationslos ist. Ein Teil des Schrottplatzes wird derzeit zur Lagerung von Containern benutzt und dementsprechend als »Lagerplatz« [OFL] angesprochen.

Die Umgebung der Vorhabensfläche ist schwach ländlich geprägt; neben den »Locker bebauten Einzelhausgebieten« [OEL] erstreckt sich östlich eine größere Grünlandfläche, die

sich aufgrund der intensiven Nutzung als »Intensivgrünland trockener Standorte« [GIT] darstellt.

Weiter südlich erstreckt sich zwischen der Ackerfläche und einem Privatgrundstück eine »Weihnachtsbaumplantage« [EBW]. Direkt an das Schrottplatzgelände schließen Bahngleise an die Verladerampe des ehemaligen Bahnhofs an; dazwischen sind Gehölze, u.a. aus Später Traubenkirsche (*Prunus serotina*), aufgekommen, die sich zusammen als ein Komplex aus einem »Gebüsch aus Später Traubenkirsche« [BRK] und einem »Sonstigen naturnahen Sukzessionsgebüsch« [BRS] ausbilden.

Artenschutzrelevante Artvorkommen

- **Farn- und Blütenpflanzen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Farn- und Blütenpflanzen festgestellt worden, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen resp. In der „Roten Liste“ für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) verzeichnet sind.

- **Brutvögel**

Während der Kartierungen konnten keine Sichtungen von Brutvögeln im Plangebiet getätigt werden. Die Gründe dafür liegen wahrscheinlich in der Strukturarmut des Areals und der häufigen Störungen durch den Bahn- und Schrottplatzverkehr. Reviere der Feldlerche wurden bei den Untersuchungen nicht festgestellt; sie sind aufgrund der Insellage des Acker-schlages und den nahen vertikalen Strukturen (Gebäude) auch wenig wahrscheinlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans stehen keine geeigneten Strukturen für Gehölz-/Gebüschbrüter zur Verfügung. Der überwiegende Teil des ursprünglichen Baumbestandes wurde bereits vor der Untersuchung im Jahr 2016 entfernt. Dabei handelte es sich nach Luftbild und noch vorhandenem Baum um 3 weitere Laubbäume (vermutlich ebenfalls Stiel-Eichen) geringen Alters (Stangenholz). Eine Brut im verbliebenen Einzelbaum kann wegen der hohen Störungsintensität nahezu ausgeschlossen werden. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine temporäre Nutzung der Acker- und Ruderalflächen als Nahrungsbiotop durch Brutvögel der angrenzenden Siedlungsbereiche ist anzunehmen.

Landschaftsbild

Der das Plangebiet und das nähere Umfeld umfassende Landschaftsausschnitt befindet sich in der naturräumlichen Unterregion »Lüneburger Heide« innerhalb der naturräumlichen Region »Lüneburger Heide und Wendland«. Der Bereich weist natürlicherweise ein nur schwach bewegtes Relief auf; lediglich der Bullenberg, rund 2 km östlich des Plangebietes gelegen, erhebt sich deutlich über die Ebene. Markante Reliefformen, die die Landschaft gliedern, sind von Natur aus nicht vorhanden.

Der betrachtete Landschaftsausschnitt wird durch diverse Nutzungen charakterisiert; das Bild prägend wirken die Bahnanlagen, die sich an der gesamten Westseite Knesebecks erstrecken sowie die Ortslage Knesebecks selbst. Natürliche Biotope treten erst hinter den Bahngleisen, die durch eine Heckenstruktur gesäumt werden, in Erscheinung; aber auch hier weist die Kulturlandschaft eine Verarmung natürlicher Biotope und Strukturen auf. Die Feldflur zeigt sich mit nur wenigen gliedernden und damit belebenden Elementen weitgehend nutzungsorientiert, was durch die in der Nähe befindlichen Klärteiche unterstrichen wird. Feldgehölze, Hecken und Baumreihen finden sich erst in einiger Entfernung vom Plangebiet nahe des sich westlich erstreckenden Forstes. Bedingt naturnahe Biotopausbildungen finden sich ausschließlich in den spontan aufgekommenen, ruderal geprägten Pflanzenbeständen entlang der Bahntrasse und der Wirtschaftswege sowie an einigen Teichen in der Umgebung.

Die neuzeitlichen Siedlungsgebiete, die bei fast allen Ortschaften um den historischen Ortskern entstanden sind, stoßen meist übergangslos an die freie Landschaft, so dass sich harte Kontraste im Bild der Landschaft ergeben. Nicht selten harmonisieren auch die einzelnen Siedlungsteile wenig bis gar nicht miteinander, da sie sehr unterschiedliche Bauformen und -stile aufweisen. Zudem unterscheiden sie sich merklich in der Art der Begrünung, wobei die Naturnähe in den älteren Ortsteilen vielfach etwas höher liegt als in den Wohnquartieren, die in den letzten 20 bis 30 Jahren entstanden sind.

Auch im näheren Umfeld des B-Plangebietes treffen unterschiedliche Siedlungstypen und Flächennutzungen wie Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche und der Schrottplatz übergangslos aufeinander und kennzeichnen den Bereich als anthropogen stark überformt. Eine Ausstattung mit zumindest naturnahen Landschaftselementen fehlt in diesem engeren Landschaftsausschnitt nahezu völlig. Die Tier- und Pflanzenwelt ist dementsprechend stark verarmt. Jahreszeitlich wechselnde Lebenszyklen oder auch dynamische Prozesse in der Natur sind folglich in nur sehr eingeschränktem Maße erkenn- und erlebbar. Charakteristische Lautäußerungen typischer Tierarten, z.B. Gesänge von Vögeln oder Heuschrecken, werden zudem von Straßenverkehrsgeräuschen – zumindest phasenweise – übertönt. Andere Quellen hoher Lärmemissionen befinden sich im betrachteten Landschaftsausschnitt in südöstlicher Richtung in Form einer Metall verarbeitenden Firma. Inwiefern von dort Lärm emittiert, kann aufgrund des Fehlens relevanter Unterlagen nicht quantifiziert werden. Das sich zwischen dem Plangebiet und der potenziellen Lärmquelle weitere Wohngebäude befinden, dürften sich die Lärmemissionen auf das für Wohnnutzung zulässig Maß beschränken.

Anlagen, die durch Geruchsimmissionen die Landschaft erheblich belasten, sind im Umfeld des Planungsgebietes in Form einer Kläranlage mit Absetzbecken vorhanden. Diese befindet sich etwa 600 m in südwestlicher Richtung.

Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen

Das B-Plangebiet selbst befindet sich nicht in einem naturschutzrechtlich geschützten Landschaftsteil noch grenzt es an ein solches an. Insbesondere erfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nach europäischem Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) geschützten Gebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet »Ostheide« in ca. 1 km Entfernung (in westlicher Richtung), das Naturschutzgebiet »Bornbruchsmoor« (1,2 km östlich) und das Naturdenkmal »Forstamtsgarten« sowie eine ebenfalls als Naturdenkmal geschützte Feuchtwiese am nordwestlichen Rand von Knesebeck. Bis auf das Landschaftsschutzgebiet sind die anderen geschützten Landschaftsteile durch die bebaute Ortslage von Knesebeck vom Plangebiet getrennt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plan sind keine Landschaftsteile oder -bestandteile benannt, die nach § 30 BNatSchG bzw. den §§ 22 oder 24 NAGBNatSchG dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen.

2.6.3 BEWERTUNG

Abiotische Schutzgüter

- **Schutzgut Boden**

Der Boden erfüllt eine Vielzahl von Funktionen. GUNREBEN & BOESS (2015) benennen folgende Merkmale, die eine besondere Schutzwürdigkeit begründen.

- Boden mit Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen
- besondere Standortbedingungen (Extremstandorte)
- eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Archivfunktion (natur- und kulturgeschichtliche Bedeutung, seltene Böden).

Der im B-Plangebiet anstehende Podsol und die Podsol-Braunerde zeichnen sich lediglich durch eine gute Gründigkeit und Durchwurzelungstiefe aus; dagegen ist die Bodenfruchtbarkeit relativ gering. Die Funktion als Lebensraum ist in jedem Fall gegeben; andere Funktionen nicht im besonderen Maße erfüllt. Der Bodentyp liegt außerhalb der Suchräume für schutzwürdige Böden in Niedersachsen (LBEG).

Eine gewisse Beeinträchtigung des anstehenden Bodens im Plangebiet ist aufgrund der bereits seit Jahrhunderten betriebenen ackerbaulichen Nutzung der nunmehr überplanten Fläche (vgl. Preußische Landesaufnahme von 1877 bis 1912, LGLN) anzunehmen. Für den ackerbaulich genutzten Teil des Plangebietes liegen keine konkreten Angaben zu Bodenbeeinträchtigungen bzw. merklich anthropogenen Überformungen vor. NMU & NLÖ (2003) sehen Böden mit intensiver Ackernutzung (auch neuere Brachen von diesen) allgemein als belastet / beeinträchtigt an.

Eine höhere Belastung des Bodens ist für den Teil des Areals mit Schrottplatznutzung abzuleiten. Durch die Lagerung und den Umschlag von Metallen, ist der Oberboden mit Metallanteilen angereichert (vgl. IGU GmbH 2016) und stark verdichtet.

Unter Berücksichtigung der bewirtschaftungsbedingten Beeinträchtigungen ergibt sich bezüglich des Schutzgutes Boden für den Vorhabensbereich eine **allgemeine bis geringe Bedeutung** (Wertstufe II).

- **Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser ist im Bereich des Planungsgebietes nicht frei von Vorbelastungen. Das Grundwassersystem ist weiträumig durch verschiedene anthropogene Eingriffe, z.B. Bodenversiegelung infolge Überbauung etc., verändert.

Das Planungsgebiet weist bei einer hohen Durchlässigkeit oberflächennaher Schichten, eine nur mittlere Grundwasserneubildungsrate, ein mittleres Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung und damit eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes (Grund-)wasser auf. Eine Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes mit einem Trinkwasser-Schutzgebiet nicht gegeben; allerdings grenzt ein solches südlich an. Eine besondere Wertigkeit resultiert daraus nicht.

Nähere Angaben zum Grundwasser liegen durch die Grundwasseruntersuchung im Zuge der Bodenuntersuchung (IGU GmbH 2016) vor.

Da für das hydraulische System relevante Oberflächengewässer im näheren Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden sind, ergibt sich diesbezüglich keine besondere Bedeutung.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommt dem Planungsgebiet nach Datenlage insgesamt eine **mittlere** Wertigkeit zu.

- **Schutzgut Klima / Luft**

Die Gesamtsituation bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weicht im Bereich des Planungsgebietes nicht wesentlich von der im übrigen Klimaraum ab, da aufgrund der Offenheit des Geländes mit der Hauptwindrichtung (Westen) ein relativ ungehinderter Luftaustausch möglich ist. Der Vegetationsbedeckung bzw. Nutzung entsprechend gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen für umgebende Landschaftsteile von dem Areal aus, es trägt allerdings auch nicht zur Frischluftentstehung und Luftreinhaltung bei.

Eine besondere Bedeutung bezüglich des Schutzgutes erlangt das Planungsgebiet folglich nicht.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- ***Biotope***

Aufgrund der zu erwartenden allenfalls geringen Fernwirkung des Vorhabens werden nur die Biotoptypen einer Bewertung unterzogen, die zum einen vegetationsbestimmt sind sowie innerhalb des Plangebietes liegen.

Nach der fünfstufigen Skala gemäß BIERHALS et al. (2004) kommt dem Ackerbiotop wegen des Fehlens einer charakteristischen Ackerbegleitflora eine geringe Bedeutung (Wertstufe I) zu. Die angrenzenden Biotope – Artenreicher Scherrasen und Ruderalflur – erlangen jeweils eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertstufe II). Da die Ruderalflur in ihrer Ausprägung durch Überfahung und Ablagern von Material sichtlich beeinträchtigt ist, kommt ihr nur die niedrigste (Wertstufe II) der möglichen Wertstufen zu.

Weder eine landesweite¹ Gefährdung ist nach v. DRACHENFELS (2012) bei einem der nachgewiesenen Biotoptypen gegeben, noch unterliegt einer dieser dem gesetzlichen Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG.

Insgesamt kommt dem Planungsgebiet bezogen auf den Biotopschutz eine **geringe Bedeutung** zu.

- ***Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen***

Innerhalb des Planungsgebietes sind nur wenige Farn- und Blütenpflanzenarten nachgewiesen worden. Dabei handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen häufig sind und eine weite Verbreitung aufweisen. Wuchsstellen gesetzlich geschützter bzw. landesweit im Bestand gefährdeter Farn- und Blütenpflanzenarten befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes. Dessen Bedeutung hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes ist demnach als gering einzustufen.

- ***Artenschutzrelevante Tierarten***

Nachweise von Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen oder in einer der einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, liegen für das B-Plangebiet nicht vor.

Nach Datenlage erlangt das B-Plangebiet ein geringes Potenzial als Tierlebensraum.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet und dessen näheres Umfeld als betrachteter Landschaftsausschnitt weisen insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung auf. Die weiträumige Gleichförmigkeit der Landschaft aufgrund der von Natur aus gegebenen Armut an charakteristischen Geländeformen wird durch das weitgehende Fehlen von zumindest naturnahen Biotopen noch verstärkt. Die durch Bebauung einschließlich Erstellung von technischer Infrastruktur eingetretene strukturelle Verarmung der Landschaft wird im betrachteten Landschaftsausschnitt besonders augenfällig.

Natürliche oder zumindest naturnahe Landschaftsbestandteile sind im Planungsgebiet und dessen direktem Umfeld nicht vorhanden. Die Eigenart des Landschaftsausschnittes wird durch eine in mehreren Phasen entstandene Bebauung und heterogene Nutzungsformen überdeckt.

¹ Die analoge Rote Liste für Deutschland (RIECKEN et al. 2006) bleibt unberücksichtigt, da deren Biotoptypen-Systematik nicht in jedem Fall kompatibel ist mit der des niedersächsischen Kartierschlüssels.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zusätzlich durch die Verarmung von für die Fauna Wert gebende Strukturen. Akustisch tritt vor allem der Kraftfahrzeug- und Bahnverkehr in den Vordergrund; typische Lautäußerungen von Tieren wie Gesänge von Vögeln oder Heuschrecken lassen sich in nur eingeschränktem Maß wahrnehmen. Eine jahreszeitlich wechselnde Aspektfolge wird in nur noch sehr mäßigem Umfang erkennbar.

Nach dem Bewertungsrahmen in KÖHLER & PREISS (2000) kommt dem überplanten Gebiet somit bezüglich des Schutzgutes insgesamt eine **geringe Bedeutung** zu.

2.6.4 KONFLIKTANALYSE

Inhalte des alten B-Plans

Der betrachtete Bereich wurde bisher planungsrechtlich durch den B-Plan Nr. 4 „Am Bahnhof“ abgesichert. Der Großteil des Areals ist demnach als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt; zum Teil ragt ein als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) bestimmtes Gebiet in den heutigen Geltungsbereich des B-Plans.

Angaben zum Vorhaben

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines „Mischgebietes“ (MI) gem. § 6 BauNVO geschaffen werden; gleichzeitig wird ein bereits seit mehreren Jahren betriebener Schrottplatz als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 BauNVO planungsrechtlich abgesichert. Art und Grenzwerte der Bebauung werden im B-Plan durch zeichnerische Darstellung und textliche Festsetzungen geregelt. Bestimmt sind u.a.:

- für das Mischgebiet (MI):
 - eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bei einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % für Nebenanlagen;
 - die Bebauung mit zweigeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise;
 - eine Geschoßflächenzahl von 0,8;
 - ein Grenzabstand (Baugrenze) von mind. 3 m;
- für die private Grünfläche:
 - eine Bebauung mit eingeschossigen, untergeordneten Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 300 m²;
 - auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Heckenpflanzung (54 x 5 m) mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 122/15;
- für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe):
 - eine Bebauung auf max. 300 m² Grundfläche;
 - eine Höchstgrenze für die Firsthöhe baulicher Anlagen von maximal 8,0 m über Bezugspunkt (Straße) und
 - ein Grenzabstand (Baugrenze) von mind. 3 m.

Andere gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO (Einzelhandel, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) bzw. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbau-, öffentliche Betriebe, Tankstellen) werden für die Gebiete jeweils durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die bestehende Straße „Breiter Weg“ entlang des angrenzenden Wohngebietes. Die 6 m breite Straße wird nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches im eingeschränkten Gewerbegebiet verläuft eine Gashochdruckleitung, für die durch textliche Festsetzungen zum B-Plan eine Schutzzone von allseits 2 m gilt, welche von Aufschüttung, Anpflanzung oder Überbauung freizuhalten ist.

Eingriffsbetrachtung

- **Schutzgut »Boden«**

Durch die Aufstellung des B-Plans werden innerhalb des Geltungsbereiches verschiedene Nutzungen rechtlich zulässig. Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes treten nach derzeitigem Wissensstand Veränderungen bezüglich der derzeitigen Nutzung dahingehend auf, dass die Fläche auf 300 m² mit einer Lkw-Halle überbaut wird. Im Mischgebiet kommt es zum Abtrag von Boden bzw. zur Neuversiegelung durch Gebäude. Damit gehen Beeinträchtigungen von bislang offener Bodenfläche einher. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Folglich können die Funktionen im Naturhaushalt (z.B. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre wie Verdunstung und Versickerung) nicht mehr aufrechterhalten werden. **Darauf resultiert ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut »Boden«, der zu kompensieren ist.**

Für den Bereich zukünftiger Gartenflächen ist davon auszugehen, dass der Boden durch Kulturmaßnahmen zu einem so genannten Hortisol (Gartenboden) verändert wird. Da es sich dabei um einen nicht umkehrbaren Prozess handelt, ist dieser allgemein als Eingriff zu werden. Da bei den bislang ackerbaulich genutzten Böden jedoch bereits eine Vorbelastung angenommen werden kann, ist die Umwandlung in Gartenland im vorliegenden Fall nicht als Eingriff zu werten.

- **Schutzgut »Wasser«**

Die anlagebedingte Neuversiegelung von bislang offenen Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist jedoch nicht auszugehen, da die Versickerungsrate natürlicherweise nur eben mittlere Werte erreicht, die Versiegelungsfläche zudem eine in Relation zur Gesamtausdehnung des Grundwasserleiters geringe Größe aufweist.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen sowie der relativ geringen Intensität der vorhabensbedingten Veränderungen **liegt bezüglich des Schutzgutes »Wasser« insgesamt kein Eingriff im Sinne des Gesetzes vor.** Ein besonderes Augenmerk sollte jedoch weiterhin bei der Nutzung des Schrottplatzes darauf liegen, keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe zu lagern, zu nutzen oder zu verarbeiten, da ein Trinkwasserschutzgebiet direkt angrenzt.

- **Schutzgut »Klima / Luft«**

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Gebietes mit Wohnbebauung wird die bestehende kleinklimatische Belastungssituation weiter verstärkt. Zu erwarten ist vor allem eine leichte Erhöhung des Temperaturmittels, nicht zuletzt da die Luftbewegungen infolge höherer aerodynamischer Oberflächenrauigkeit herabgesetzt werden.

Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand im Mischgebiet leicht erhöhen. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind jedoch keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gebäudenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Kritische Belastungssituationen aufgrund des hinzukommenden Ausstoßes an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) sind nicht zu erwarten, da bei der gegebenen Topographie und Landschaftsstruktur ein ausreichender Luftaustausch, v. a. in westliche Richtung, weiterhin möglich sein wird.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes auswirken. Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes rechtlich zulässig werdenden Bebauung **keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut** ergeben.

- **Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«**

Biotope

Mit der Errichtung von Wohngebäude, Lkw-Halle und Nebenanlagen sowie der Anlage von Hausgärten und einer Lagerfläche kommt es im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur vollständigen Beseitigung des gegenwärtig vorhandenen Biotopbestandes.

Formalrechtlich ist bei der Eingriffsbetrachtung hinsichtlich des Schutzgutes Biotope jedoch nicht von dem tatsächlichen Biotopbestand auszugehen, sondern von den durch den bisher geltenden B-Plan rechtlich zulässigen Nutzungen. Demzufolge sind im Gebiet „Verkehrsflächen“, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) und „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Als Biotope entsprechen diese der »Straße« [OVS], dem »Locker bebauten Einzelhausgebiet« [OEL] und dem »Sandacker« [AS]. Von ihnen ist lediglich der Sandacker als vegetationsbestimmt zu bezeichnen. Insgesamt erlangt dieser Biotop die Wertstufe I (»von geringer Bedeutung«).

Geplant ist als neue Bebauung ein Ein- oder Mehrfamilienhaus nebst Hausgarten. Die Erschließung erfolgt über die Straße „Breiter Weg“ nördlich des Vorhabensbereiches.

Verglichen mit dem vorhandenen Ackerbiotop stellt die Neuanlage von Gebüsch und Rasenbewuchs (i.w.S.) keinen Eingriff dar.

Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach Bundes- wie Landesrecht - § 30 BNatSchG bzw. § 22 oder § 24 NAGBNatSchG – bleiben vom Vorhaben unberührt, da sich im räumlichen Geltungsbereich des B-Plans keine dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Biotope befinden.

Gesetzlich geschützte Farn- und Blütenpflanzen

Gesetzlich geschützte bzw. landesweit im Bestand bedrohte Farn- und Blütenpflanzen sind vom Vorhaben nicht betroffen; es befinden sich keine Wuchsstellen entsprechender Arten im überplanten Gebiet.

Gesetzlich geschützte Tierarten

Nach Datenlage befinden sich keine dauerhaft genutzten Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten im Plangebiet, so dass ein Konfliktpotenzial als nicht gegeben angenommen wird.

- **Schutzgut »Landschaftsbild«**

Mit Realisierung der vorgesehenen Bebauung wird eine Ackerfläche in ein Mischgebiet mit Einzelhausbebauung überführt sowie eine bereits bestehende Fläche für den Schrott- und Metallhandel baurechtlich als Gewerbegebiet abgesichert, wobei langfristig eine Bebauung mit einer Lkw-Halle geplant ist. Eine entsprechend anthropogene Überprägung des Areals ist bereits durch die umliegende Bebauung und industrielle Nutzung (Bahnanlagen, Schrottplatz) gegeben. Der Landschaftsausschnitt wirkt daher wenig natürlich und durch die Insel-lage des Ackerschlagens sind die Übergänge zwischen den Nutzungen eher schroff.

Durch diese und weitere Vorbelastungen – z.B. aufgrund der deutlichen anthropogenen Überprägung der vorhandenen Biotope und Verarmung des Artenspektrums – erreicht der betrachtete Landschaftsausschnitt lediglich eine geringe Bedeutung. Die vorhabensbedingt zu erwartenden Veränderungen können folglich als minder schwer eingestuft werden.

Zukünftig wird die Sichtachse zwischen der Ortschaft und der offenen Feldflur durch die Bebauung im Gewerbegebiet geringfügig gestört. Es ergeben sich allerdings durch die geplante Bebauung keine wesentlichen Änderungen des landschaftlichen Aspektes, auch vor dem Hintergrund, dass eine Gehölzpflanzung geplant ist, die die Sicht auf das Gewerbegebiet und Teile des Wohngebietes verdecken.

Maßnahmen zur Eingriffsminderung bzw. -vermeidung

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB gilt als allgemeiner Grundsatz, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Unter Ausschluss der sog. Nullvariante (Nichtumsetzung der Planung) können beim betrachteten Vorhaben Maßnahmen zur Eingriffsminderung bzw. -vermeidung hinsichtlich des Landschaftsbildes getroffen werden.

Mit der vorgesehenen Gehölzpflanzung entlang der Nutzungsgrenze des Plangebietes (zwischen Gewerbe- und Mischgebiet) wird ein landschaftsgerechter Übergang zur benachbarten Ortschaft geschaffen, so dass sich das Gewerbegebiet in visuell gefälliger Weise in die Landschafts- und Ortsstruktur einfügt. Am Westrand der Gleisanlagen ist bereits eine dichte Hecke vorhanden, die den geplanten Hallenbau nach Westen abschirmt. Damit wird der Eingriff in das Schutzgut »Landschaftsbild« in ausreichendem Maße vermindert. Zusätzlich Maßnahmen sind diesbezüglich daher nicht notwendig.

Nach derzeitiger Datenlage (Zufallsfeststellungen) und dem geringen Besiedlungspotenzial durch artenschutzrelevante Tierarten, werden weitere Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht als notwendig erachtet.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs

Eingriffsbilanz

- **Schutzgut »Boden«**

Zu berücksichtigen sind im Gebiet Veränderungen des Bodens in unterschiedlichem Maße, daher ist eine differenzierte Betrachtung bei der Eingriffsbilanzierung vorzunehmen. Ein Eingriff im Sinne des Gesetzes ergibt sich bei Flächen, die nicht durch bauliche Anlagen vorbelastet sind, infolge der aktuellen Planung aber vollständig versiegelt werden (durch Gebäude und Straßen) oder ihre wesentlichen Bodenfunktionen für den Naturhaushalt verlieren (z.B. BREUER 2015), NMU & NLO 2003, NLWKN 2006). Beachtet werden müssen dabei die Vorgaben der alten Fassung des B-Plans von 1973.

Durch die Überlagerung der neuen und alten B-Planfassung werden die tatsächlichen Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Boden ermittelt. In Bezug auf den Boden gelten als Ist-Zustand die Vorgaben aus der alten B-Plan-Fassung.

Im Bereich des geplanten Gewerbegebietes (GEe) wird die als Verkehrsfläche festgesetzte Fläche zum einem mit Gebäuden (Lkw-Halle) überbaut, zum anderen als Lagerplatz genutzt. Der verbleibende Teil (Fläche für die Landwirtschaft) wird ebenfalls teilweise der Gebäudenutzung zugeführt; der andere Teil wird ebenfalls Lagerplatz.

Der als Mischgebiet vorgesehene Teilbereich ist der Wohnbebauung nebst Privatgärten vorbehalten. Nach der neuen Planung befinden sich die Baugrenzen der Gebäude zum Teil im nach dem alten B-Plan gültigen Allgemeinen Wohngebiet (WA). Eine Anrechnung zur Versiegelung kann jedoch nicht erfolgen, da nach altem B-Plan bereits ein Gebäude innerhalb der alten Baugrenzen errichtet wurde. Der verbleibende Teil des Allgemeinen Wohngebietes ist im Ausgangszustand als Gartenfläche zu werten.

Der größte Bereich der ursprünglichen „Fläche für die Landwirtschaft“ wird im Teilbereich 2 des neuen B-Plans überwiegend Privatgarten. Maximal 300 m² der Fläche werden durch Nebenanlagen überbaut und etwa 280 m² sind für die Bepflanzung mit einer Strauchhecke als Sichtschutz geplant.

Gemäß der aktuellen Planung (Stand: Januar 2017) ergeben sich im Einzelnen folgende Nutzungsänderungen zum ursprünglichen Bebauungsplan:

Tabelle: Gegenüberstellung der Inhalte des B-Plans in alter und neuer Fassung
Hervorgehoben sind die Flächen, die zur Berechnung der Neuversiegelung relevant sind.

B-Plan „Am Bahnhof“ (1973)	B-Plan „Am Bahnhof“, 2. Änderung (2017)	Fläche (m ²)
Verkehrsfläche	Gee: Gebäude	150
Fläche für die Landwirtschaft	GEE: Gebäude	150
Verkehrsfläche	GEE: Lagerplatz	1.374
Fläche für die Landwirtschaft	GEE: Lagerplatz	794
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	217
Fläche für die Landwirtschaft	MI: Hausgarten	519
Fläche für die Landwirtschaft	MI: Gebäude	463
Allgemeines Wohngebiet (Garten)	MI: Gebäude	640
Fläche für die Landwirtschaft	Private Grünfläche: Nebenanlagen	300
Fläche für die Landwirtschaft	Private Grünfläche: Sichtschutz (Hecke)	785
Fläche für die Landwirtschaft	Private Grünfläche: Hausgarten	7.273
		12.665

Für die Flächen, die zukünftig mit Straßen oder Gebäuden überbaut werden, ist nach BREUER (2015); NMU & NLÖ (2003) und NLKWN (2006) von einer vollständigen Versiegelung des Bodens auszugehen. Die Fläche, die durch Gebäude sowie deren zulässige Nebenanlagen (bei Berücksichtigung der bereits im Plan von 1973 verankerten Verkehrsfläche) neu versiegelt werden, beträgt insgesamt 1.553 m².

Des Weiteren wird ein Teil des Plangebietes zukünftig durch die Nutzung als Lagerplatz nachhaltig verdichtet sowie überlagert und kann daher die Bodenfunktionen (Lebensraum, Grundwasserneubildung) nur noch eingeschränkt erfüllen. Die Umnutzung von Acker- zu Lagerfläche (794 m²) wird daher ebenfalls als Eingriff in das Schutzgut behandelt und ist entsprechend zu kompensieren.

Aufgrund der langjährig praktizierten ackerbaulichen Nutzungsweise auf dem betrachteten Areal wird von einer entsprechenden Vorbelastung des Bodens ausgegangen. Nach NMU & NLÖ (2003) ist der anstehende Boden entsprechend lediglich von »allgemeiner Bedeutung« (Wertstufe III). Böden ohne besondere Werte werden nach o.g. Quelle mit dem halben Flächenwert zum Ansatz gebracht. **Folglich ist für die Überbauung und Überlagerung ein Äquivalent von rund 0,5 x (1.553 m² + 794 m²) = 1.174 m² Bodenfläche zu kompensieren.**

Die überschlägig als Hausgärten vorgesehene Grundfläche (etwa 7.760 m²) wird aus der bisher konventionellen Bodenbearbeitung herausgenommen, allerdings besteht weiterhin eine Beeinträchtigung durch mögliche private Schadstoffeinträge und Bodenbearbeitungen. Die Art der Bodenbeeinträchtigungen ändert sich somit kaum. Entsprechend ist die Anlage von Hausgärten nicht als Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

• **Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften«**

Biotope

Die Bilanzierung zum Schutzgut »Biotope« erfolgt auf Grundlage der derzeit gültigen Fassung des B-Plan („Am Bahnhof“) und der Neufassung („Am Bahnhof“, 2. Änderung). Dementsprechend ergeben sich nachfolgend aufgeführte Biotopveränderungen:

Tabelle: Biotopbestand vor und nach Umsetzung der Planungen

Wst: = Wertstufe gemäß BIERHALS et al. (2004); Biotopkürzel: AS »Sandacker«; BZE »Ziergebüsch aus überwiegend einheimischen Gehölzarten«; OEL »Locker bebautes Einzelhausgebiet«; OFL »Lagerplatz«; OGG »Gewerbegebiet«; OVS »Straße«; PHZ »Neuzeitlicher Ziergarten«

Fläche	B-Plan „Am Bahnhof“ 1973	Wst.	B-Plan „Am Bahnhof“, 2. Änderung (2017)	Wst:
150	OVS	I	OGG	I
150	AS	I	OGG	I
1.374	OVS	I	OFL	I
794	AS	I	OFL	I
217	OVS	I	PHZ	I
519	AS	I	PHZ	I
463	AS	I	OEL	I
640	OEL	I	OEL	I
300	AS	I	OEL	I
280	AS	I	BZE	I
6.273	AS	I	PHZ	I

Nach Ermittlung und Gegenüberstellung aller Flächenwerte gemäß NIEDERSÄCHSISCHEM STÄDTETAG (2013) ergibt sich **kein Kompensationsbedarf hinsichtlich des Schutzgutes »Biotope«**.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Boden

Der Kompensationsbedarf von 1.174 m² für die Überbauung von Bodenfläche soll über Maßnahmen innerhalb und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes abgedeckt werden. Dazu ist entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 122/18, 121/5, 120/20 und 120/24 eine 5 m breite Heckenpflanzung vorzunehmen. Die vierreihige Pflanzung besteht aus Wildformen von mind. 5 verschiedenen, einheimischen Straucharten wie z.B. Hasel – *Corylus avellana*, Besenginster – *Cytisus scoparius*, Faulbaum – *Frangula alnus*, Schlehe – *Prunus spinosa*, Hunds-Rose – *Rosa canina*, Ohr-Weide – *Salix aurita* (Mindestpflanzqualität Vstr., 4 Tr., 100-150 cm). Bei der Pflanzung ist ein Mindestabstand der Gehölze von der Grenze zu Nachbargrundstücken von mind. 1,25 m einzuhalten (NNachbG). Ein Rückschnitt sollte nur in Ausnahmefällen und punktuell erfolgen. Hinweise zur Herstellung und Pflege einer Heckenpflanzung sind im Anhang zur Begründung aufgeführt.

Mit der Heckenpflanzung werden auf Dauer Boden beanspruchende Bewirtschaftungsformen abgestellt und der Boden kann sich hier wieder regenerieren. Mit 775 m² (155 m Länge x 5 m Breite) geht die geplante Hecke positiv in die Bilanz ein. Gleichzeitig bietet die Hecke eine gewisse Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der umliegenden Wohnbebauung, womit sich dieser besser in das Landschaftsbild integriert.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut »Boden« verbleiben weitere 400 m², die durch geeignete Maßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes aufgewertet werden müssen. Es werden daher Pflanzungen von Einzelbäumen im Vorhabensgebiet vorgesehen:

Anz.	Art	Beispiel	Mindestpflanzqualität
5	Baumarten 1. Ordnung	z.B. Eiche, Buche, Esche, Linde, Ahorn	Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang
10	Baumarten 2. Ordnung	z.B. Eberesche, Birke, Feldahorn, Hainbuche	Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang
10	Obstbäume	z.B. Kultur-Apfel, -Birne, -Kirsche	Hochstamm, 8-10 cm Stammumfang

Einzelbaumpflanzungen werden bei Einhaltung der angegebenen Mindestpflanzqualität gutachterlich mit einer Fläche von 15 m² / Baum für Obstgehölze und Bäume 2. Ordnung sowie mit einer Fläche von 20 m² / Baum für Bäume 1. Ordnung auf die Kompensation angerechnet. Nach Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf als ausgeglichen angesehen werden.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Beginn der Umsetzung des Bauvorhabens durchzuführen. Die Durchführung wie auch die zukünftige Bestandspflege obliegen der Fa. Adam, Schrott- und Metallhandel, Gifhorner Straße 41, 29379 Wittingen.

2.5.5 Literatur und Quellen

BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2012):

Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas Einbändige Sonderausgabe der 2. Auflage. Aula. Wiebelsheim, 622 S.

BEHM, K., T. KRÜGER (2013):

Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen, 3. Fassung, Stand 2013. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33(2): 55-69

BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004):

Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240

BRINKMANN, R. (1998):

Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18(4): 57-128

BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):

Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1-137

DEUTSCHER WETTERDIENST (Hrsg.) (1964):

Klima-Atlas von Niedersachsen. Offenbach a.M.

DRACHENFELS, O. v. (2016):

Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand Juli 2016. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-326

DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2012):

Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60

- FLADE, M. (1994):
Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW, Eching, 879 S.
- GARVE, E. (2007):
Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen.
Naturschutz 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
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK (2016):
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, Stand: 30. November 2015 Ber. Vogelschutz H. 52 19-67
- GUNREBEN, M., J. BOESS (2015):
Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. -GeoBer. 8: 1-47
- HOFFMANN, J., G. BERGER, I. WIEGAND, U. WITTCHEN, H. PFEFFER, J. KIESEL, F. EHLERT (2012):
Bewertung und Verbesserung der Biodiversität leistungsfähiger Nutzungssysteme in Ackerbaugebieten unter Nutzung von Indikatorvogelarten. Ber. J.-Kühn-Inst. 163: 215 S. U 6 Anl.
- HOFFMEISTER, J. (1937):
Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- IGU GmbH (2016):
Erweiterte orientierende Bodenuntersuchung und Grundwasseruntersuchung Schrottplatz Knesebeck. Erstellt i.A. von Fa. Uta Adam Metall- und Schrotthandel Knesebeck; n.p.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000):
Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60
- KRÜGER, T., M. NIPKOW (2015):
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(4): 181-260
- LAWA = LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT WASSER (Hrsg.) (2004):
Ableitung von Geringfügigkeitsschwellenwerten für das Grundwasser.
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.):
NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000):
Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden 2000/4 1-27
- NMELF = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.) (2002):
Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Natursch. Niedersachs. 22(2) 57-136
- NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Aufl., Hann.
- PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1993):
Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens. Ruderale Staudenfluren und Saumgesellschaften. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachsen H. 20/4 1-86

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

UBA – UMWELTBUNDESAMT (o. Jahr)
Feinstaub (PM10) im Jahr 2015. in web, Stand: 13.10.2016.
http://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/358/dokumente/pm10_2015_1.p

WILMS, U., K. BEHM-BERKELMANN, H. HECKENROTH (1997):
Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 17(6): 219-224

Gesetzliche Bestimmungen

BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.
Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

BauGB – Baugesetzbuch

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

- zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

EU Vogelschutzrichtlinie

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. (ABl. EG Nr. L 20/7 vom 26.01.2010).

FFH-Richtlinie – Flora-Fauna-Habitatrichtlinie

Richtlinie 92/43/Ewg des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG 1992; L 206: 7-50) Anhänge II und IV.

NNachbG – Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz vom 31. März 1967, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2014 (Nds. GBB. S. 206) geändert worden ist.

NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

USchadG – Umweltschadensgesetz

Gesetz über Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Mit den nachrichtlichen Übernahmen weist die Stadt Wittingen als Träger der Bauleitplanung auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene und damit rechtsverbindliche planerische Festsetzungen hin, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können.

So liegen die geplanten Gewerbe- und Mischgebietsflächen außerhalb der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Schönewörde.

4. Plandarstellung

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.

5. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 1,4 ha	100,0 %
Gewerbeflächen	ca. 0,3 ha	25,0 %
Wohnbauflächen	ca. 0,2 ha	16,7 %
Nicht überbaubare Flächen (private Grünflächen)	ca. 0,9 ha	58,3 %

Im Mischgebiet können ca. 2 Baugrundstücke neu entstehen.

6. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von der Fa. Uta Adam, Schrott- und Metallhandlung, Wittingen, getragen. Die Einplanung von Haushaltsmitteln ist nicht erforderlich

7. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

Verfahrensstand: § 4 (1) BauGB

ExxonMobil Production Deutschland GmbH - vom 08.09.16

Anlagen oder Leitungen der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (NEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) sind nicht betroffen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 28.09.16

Durch den Flächenzuschnitt entsteht im Süden nur noch eine kleine verbleibende landwirtschaftliche Nutzfläche. Dieser ungünstige Flächenzuschnitt ist für die weitere Bewirtschaftung der Restfläche hinderlich. Die Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Maschinen muss nach der Bebauung gewährleistet sein.

Im Grundsatz keine Bedenken.

Anmerkung:

In den Geltungsbereich des B-Plans wird das Flurstück 120/20 aufgenommen. Eine Erreichbarkeit ist über das ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzte Flurstück 120/24, welches direkt in die Gifhorner Straße mündet, möglich.

Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehrsgesellschaft, Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 28.09.16

Hinweis darauf, dass seitens des Straßenbaulastträger der Landesstraße 286 keine Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet errichtet und auch keine Kosten hierfür übernommen werden. Ansprüche hinsichtlich der Emissionen wie Lärm, Staub, Gasen oder Erschütterungen können gegenüber dem Land nicht geltend gemacht werden.

Es wird darum gebeten, ggf. erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen mit genauen Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstück in der Übersicht zum B-Plan zu kennzeichnen.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH - vom 29.09.16

Ggf. erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen bitte ich unter Angabe von Gemarkung, Flur u. Flurstück spätestens im B-Plan in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen.

Anmerkung:

Wird zur Kenntnis genommen.

LSW Netz GmbH & Co. KG - vom 05.10.16

Auf dem Flurstück 118/15 befindet sich eine dinglich gesicherte Gashochdruckleitung. Stromversorgungskabel befinden sich außerhalb der Planfläche in der Breiten Straße.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

In der zeichnerischen Darstellung und den textlichen Festsetzungen des B-Plans sind der Leitungsverlauf der Gashochdruckleitung sowie Aussagen zu den Sicherheitsabständen bereits enthalten.

Wasserverband Gifhorn - vom 10.10.16

Die evtl. Ableitung von Niederschlagswasser ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen und ggf. auf das natürliche Maß zu drosseln.

Anmerkung:

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

Landkreis Gifhorn - vom 13.10.16

Brandschutz

Wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden und bei der Bauausführung beachtet werden, bestehen keine Bedenken.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Mischgebiete mit min. 96 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. 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, Löschwasserteiche etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden im Mischgebiet 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 entsprechend Wen-

demöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden sollte (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

Anmerkung:

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

Untere Wasserbehörde

Hinweis darauf, dass in Absprache mit den Abteilungen Altlastsanierung und Abfallwirtschaft orientierende Bodenuntersuchungen zur Altlasterkundung veranlasst sind.

Anmerkung:

Das Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchungen ist nach Abstimmung mit den Abteilungen Altlastsanierung und Abfallwirtschaft in die Planunterlagen eingeflossen und somit berücksichtigt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Anmerkung:

Von einem Fachbüro wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Untersuchungen durchgeführt und bewertet. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen und somit berücksichtigt.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Aufgrund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu beteiligen.

Die möglichen Auswirkungen des geplanten Gewerbes auf das beabsichtigte Wohnen sollte durch eine Prognose festgestellt und ggf. begrenzt werden.

Anmerkung:

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

Durch ein Fachbüro wurden die möglichen Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen untersucht und bewertet. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen und somit berücksichtigt.

8. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

Wird ggf. im laufenden Planverfahrens ergänzt.

9. 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.

10. Umweltbericht

10.1 Einleitung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, 2. Änderung befindet sich im Südwesten der bebauten Ortslage in einem Gebiet, dass von einer lockeren Bebauung geprägt ist. Eine Teilfläche des Plangebietes selbst wird seit vielen Jahren von einer ortsansässigen Firma zur Zwischenlagerung und Weiterverarbeitung von überwiegend eisenhaltigen Materialien genutzt. Alle übrigen Flächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung. Mit dem Bebauungsplan schafft die Stadt Wittingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Absichtung und weiteren Existenz des Betriebes. Eine Erweiterung der betrieblichen Nut-

zung ist nicht beabsichtigt. In einem geringfügigen Umfang werden neue Bauflächen zur Verfügung gestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

- **Sparsamer Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen betrieblichen Nutzung einer ortsansässigen Firma. Um den Anforderungen des BauGB in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprechen zu können, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wird eine Entwicklung der betrieblichen Möglichkeiten darauf begrenzt, dass nur die bisherige Inanspruchnahme von Flächen zulässig ist. Neue Bebauungsmöglichkeiten werden auf das erforderliche Maß begrenzt.

- **Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm**

Um den Schutzansprüchen der umliegenden, schutzbedürftigen Nachbarschaft nachkommen zu können, wurde aufgrund der Geräuschemissionen der vorhandenen betrieblichen Nutzung eine schalltechnische Untersuchung bei der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, in Auftrag gegeben.

Nach der schalltechnischen Beurteilung wurde unter Beachtung der plangebenden Vorbelastungen durch umliegende Gewerbe- und Industrienutzungen eine Gewerbelärmkontingentierung des Schrottplatzes vorgeschlagen. Der Vorschlag wurde im Bebauungsplan in Form von textlichen Festsetzungen verbindlich übernommen.

Um Wiederholungen zu vermeiden wird hierzu auf die Ausführungen unter Punkt 1.7 – Äußere Einflüsse auf das Plangebiet verwiesen.

- **Schutzvorkehrungen gegen möglicherweise vorhandene Bodenverunreinigungen**

Um den Nachweis erbringen zu können, dass es durch die vorhandene Betriebsnutzung zu keinen schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG gekommen ist, wurde das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung beauftragt. Die Erkundung ergab folgendes:

„Das Grundwasser ist hinsichtlich der untersuchten Parameter sauber, lediglich in der östlichen Grundwassermessstelle RP 3 ist der Kupferwert auffällig, jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Schrottplatz zu sehen. Die Bodenwerte aus den Rammkernsondierungen RKS 5-7 sind für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ebenfalls ohne Auffälligkeiten, dass heißt, aus dem hier erfassten Boden werden keine Schadstoffe ausgelaugt.

Lediglich die Chrom- und Nickelwerte aus der Oberflächenprobe MP 4 (die Fortsetzung vom eigentlichen Betriebsgelände hin zu den Glascontainern) sind deutlich oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung für Industriegelände. Auch wenn hier im Moment kein Metall herumliegt, ist diese Fläche in der Vergangenheit offensichtlich vom Transport und der Behandlung des Schrottes beeinflusst worden. Dieser Oberboden ist dann bei einer Sanierung zusammen mit dem Material vom eigentlichen Betriebsplatz zu entsorgen.“

Weitere Ausführungen sind unter Punkt 2.4 Altlasten enthalten.

- **Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**

Der aufzustellende Bebauungsplan sieht die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sowie eines Mischgebietes und einer privaten Grünfläche vor. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird eine planungsrechtliche Absicherung der bestehenden Nutzung angestrebt.

Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen sowie möglichst innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag, welcher durch das Büro Biodata, Braunschweig, erarbeitet wurde, stellt eine textliche Bilanzierung klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen in Gebäuden, Beschränkung der überbaubaren Flächen mit Haupt- und Nebengebäuden und der Firsthöhe von baulichen Anlagen) und zum Ausgleich (Gehölzpflanzung) der durch die Erschließung neuer Bauflächen verursachte Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand vollständig auszugleichen ist.

Im Bebauungsplan wurden Ausgleichsmaßnahmen über textliche Festsetzungen verbindlich geregelt.

10.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- **Schutzgut Mensch**

Gewerbelärm

Ein Teil des Plangebiet wird seit vielen Jahren durch einen ortsansässigen Betrieb zur Zwischenlagerung und Wiederverarbeitung von überwiegend eisenhaltigen Materialien genutzt. Hierdurch und durch weitere Gewerbe- und Industriebetriebe ist die städtebauliche Situation der wohnbaulich genutzten Grundstücke vorbelastet. Mit einer schalltechnischen Untersuchung wurde bewertet, ob infolge der Nutzungen hervorgerufene Geräuschmissionen geeignete Maßnahmen zu einer Reduzierung der Lärmbelastung erforderlich sind.

Bewertung:

Die Berechnungen haben ergeben, dass gegen die Ausweisung des eingeschränkten Gewerbegebietes unter Festsetzung von Lärmkontingenten keine schalltechnischen Bedenken bestehen. Durch die Schrottplatznutzung sind keine schädlichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Schutzgut zu befürchten.

Schädliche Bodenveränderungen

Im Zusammenhang mit der bisherigen betrieblichen Nutzung wurde ermittelt, ob es zu schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG gekommen ist. Eine orientierende Untersuchung ergab teilweise erhöhte Kupferwerte im Bereich der Mischgebietsflächen, die jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Schrottplatz stehen. Allerdings wurden deutlich erhöhte Chrom- und Nickelwerte in Fortsetzung des eigentlichen Betriebsgeländes und den Glascontainern festgestellt. Dieser Oberboden wird bei einer Sanierung zusammen mit dem Material vom eigentlichen Schrottplatz entfernt.

Bewertung:

Eine direkte Gefährdung auf dem inhalativen Weg wurde als gering eingeschätzt, da die Fläche dicht bewachsen ist. Daher ist die Verbereitung des Materials durch Luftbewegungen nicht anzunehmen.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Durch die über viele Jahre hinweg vorhandene Nutzung eines ortsansässigen Betriebes sind Teilflächen komplett versiegelt, nicht versiegelte Flächen sind vegetationslos. Andere Flächen werden seit Generationen landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Möglich sind Vorkommen von landesweit ungefährdeten Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise, da diese die Nähe zu Menschen nicht scheuen.

Bewertung

Im Plangebiet ist das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich, da sie im Plangebiet keinen ihnen zusagenden Lebensraum vorfinden. Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Da keine natürlichen, insbesondere keine geschützten Biotoptypen mehr vorhanden sind, die einer Bewertung bedürfen, kann ein Konfliktpotenzial als nicht gegeben angenommen werden.

- **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet wird seit vielen Jahren gewerbliche Nutzung (Zwischenlager und Wiederaufbereitung von überwiegend eisenhaltigen Materialien) betrieben. Solche Betriebe gelten als eingeschränkt, aber auch als uneingeschränkt altlastenrelevant. Ob eine Beeinträchtigung des Bodens vorliegt, wurde durch das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, untersucht. Die durchgeführte orientierende Untersuchung zeigte für die nördlich an den Schrottplatz anschließende Brachfläche das Vorliegen einer schädlichen Bodenverunreinigung.

Bewertung:

Die Bodenverunreinigung wird durch Aushub einer ca. 10 cm mächtigen obersten Bodenschicht saniert. Begleitend wird eine Kontrolle des Sanierungserfolges durchgeführt.

- **Schutzgut Wasser**

Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurden Grundwassermessstellen eingerichtet und Proben entnommen, um eine mögliche organische Verunreinigung ausschließen zu können.

Bewertung:

Die Untersuchungen zeigten, dass die Werte der Eluatuntersuchung durchweg unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung liegen. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht gegeben.

Eine erhöhte Wertigkeit ist indes im Hinblick auf die Reinhaltung des Wassers gegeben, da sich das Plangebiet im Grenzbereich der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Schönewörde befindet.

- **Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des B-Planes und dessen nähere Umgebung befindet sich in einem Landschaftsraum, der insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung ausweist. Besonders augenfällig wird die durch Bebauung einschließlich industrieller Infrastruktur (Bahnanlagen) eingetretene strukturelle Verarmung der Landschaft.

Bewertung:

Bei Realisierung des Bebauungsplanes mit dem Erhalt der vorhandenen betrieblichen Nutzungen und der geringfügigen Bebauung einer Ackerfläche wird das Schutzgut Landschaft nicht weiter beeinträchtigt.

Mit der vorgesehenen Gehölzpflanzung entlang der Nutzungsgrenze zwischen Gewerbe- und Mischgebiet wird ein landschaftsgerechter Übergang zur benachbarten Ortschaft geschaffen, so dass sich das Gewerbegebiet zukünftig in visuell gefälliger Weise in die Landschafts- und Ortsstruktur einfügen wird.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser und Landschaft andererseits sind aufgrund der seit vielen Jahren betriebenen Nutzungen nicht zu erwarten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden neben der geringfügigen Möglichkeit einer Neubebauung im Mischgebiet keine weiteren über die bereits bestehenden Nutzungen vorbereitet.

Für das Betriebsgelände wäre auch eine Umsiedlung denkbar mit einer Aufbereitung des Bodens. Die Durchführung dieser Überlegung hätte allerdings zur Folge, dass an anderer Stelle – aller Wahrscheinlichkeit nach auf unbebautem Gelände – eine für die Nutzung tatsächlich in Frage kommende Fläche zusätzlich auszuweisen wäre. Gegenüber dieser Inanspruchnahme von unverbauter Fläche wird der Verbleib an dem bestehenden Standort der Vorzug gegeben.

10.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

- **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verändert sich bestehende Situation von Natur und Landschaft geringfügig, weil betriebsbedingte Veränderungen nicht vorgesehen sind.

- **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die betriebliche Existenz des seit vielen Jahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ortsansässigen Betriebes zerstört. Die Flächen würden nach Aufgabe des Betriebes entsiegelt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die ohnehin schon vorhandenen Beeinträchtigungen aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung angrenzender Bereiche werden dann noch verstärkt.

- **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (z.B. Festsetzung der Höchstzahl von Vollgeschossen bei Gebäuden, Beschränkung der Fristhöhe von baulichen Anlagen) und zum Ausgleich (Gehölzbepflanzung innerhalb des B-Plangebietes) wird der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig ausgeglichen.

- **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Verlagerung des Betriebes kommt wegen der Voraussetzungen an den Standort und auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Alternative Flächen, die tatsächlich geeignet und Verfügbar sind, sind innerhalb des Gemeindegebietes nicht vorhanden.

Die Stadt hat sich für die Aufstellung des Bebauungsplanes entschieden, um den vorhandenen Betrieb zu erhalten und ihm eine Zukunft zu geben.

10.4 Zusätzliche Angaben

- **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Mit der Ermittlung der Immissionen aus der Gewerbenutzung wurde die DEKRA Automobil GmbH betraut. Die Untersuchungen haben ergeben, dass von der betrieblichen Nutzung des Schrottplatzes keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Zur Klärung, ob es durch die Gewerbenutzung zu einer Belastung des Bodens mit schädlichen Materialien gekommen ist, wurde durch das Institut für Geologie und Umwelt GmbH eine erweiterte orientierende Untersuchung des Bodens und des Grundwassers vorgenommen mit dem Ergebnis, dass eine Gefährdung Grundwassers nicht erkennbar ist. Die festgestellte parzellenweise Belastung des Oberbodens mit Chrom- und Nickel wird durch Beseitigung des Materials behoben.

Mögliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden durch Biodata GbR, Braunschweig, untersucht. Bei der Beurteilung wurde berücksichtigt, dass es sich um eine seit vielen Jahren existierende Nutzung handelt, die in ihrer Nutzungsform erhalten bleiben soll. Es werden teilweise neue Eingriffe vorbereitet, die zu zusammen mit den bereits getätigten Eingriffen zu kompensieren sind.

- **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen dem Eigentümer / Nutzer. Diese werden erstmalig ein Jahr nach Realisierung der Baumaßnahmen durch die Stadt Wittingen überprüft. Ggf. wird die Durchführung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen vertraglich abgesichert.

10.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof“, 2. Änderung umfasst einen Abschnitt eines seit vielen Jahren existierenden Gewerbebetriebes sowie bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Durch ein Fachgutachten konnte ausgeschlossen werden, dass durch Immissionen der vorhandenen gewerblichen Nutzung die Wohnstätten, die sich locker im Norden, Süden und Osten um das Plangebiet gruppieren, nicht beeinträchtigt werden.

Durchgeführte Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass keine schädliche Belastung des Bodens im Sinne des Gesetzes vorliegt.

Eingriffe in vorhandene Natur- und Landschaftspotenziale werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

11. Verfahrensvermerk

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

Wittingen, den

Siegel

Ridder
Bürgermeister