
Gemeinde Tüla
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan Tüla - *Alter Bahnhof*
Teil 1 - Begründung

Satzung

Tüla, 31.05.2021

Planungsbüro Warnecke
Wendentorwall 19
38100 Braunschweig
T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|----|---|---|----|
| 1 | Grundlagen | Seite | 3 |
| | 1.1 | Anlass der Planung | 3 |
| | 1.2 | Lage und Geltungsbereich | 4 |
| 2 | Vorgaben | | 6 |
| 3 | Städtebauliche Planung | | 10 |
| | 3.1 | Konzeption | 10 |
| | 3.2 | Nutzungsbeispiel | 12 |
| 4 | Flächenbilanz | | 13 |
| 5 | Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung | | 13 |
| | 5.1 | Allgemeine Angaben zum Plangebiet | 14 |
| | 5.2 | Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft | 14 |
| | 5.3 | Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff | 21 |
| | 5.4 | Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen | 23 |
| | 5.5 | Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen) | 24 |
| | 5.6 | Bilanzierung des Eingriffs | 27 |
| 6 | Festsetzungen des Bebauungsplanes | | 30 |
| | 6.1 | Art der Baulichen Nutzung | 30 |
| | 6.2 | Maß der baulichen Nutzung | 31 |
| | 6.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche | 33 |
| | 6.4 | Grünordnung | 34 |
| | 6.5 | Textliche Festsetzungen | 36 |
| | | Hinweise | 39 |
| 8 | Empfehlungen | | 39 |
| 9 | Ver- und Entsorgung | | 40 |
| 10 | Maßnahmen zur Verwirklichung | | 43 |
| 11 | Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung | | 45 |
| 12 | Beschluss- und Bekanntmachungsdaten | | 49 |

Anlagen:

Umweltbericht (als Teil 2 der Begründung)

Biotoptypenkarte (Grundlage für die Flächenbilanzierung)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan in Tülau „Alter Bahnhof“ (Biodata GbR, Braunschweig 2020)

1 Grundlagen

Nach § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 2 BauGB der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Aufgabe der Bauleitplanung ist es nach § 1 Abs. 1 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB (qualifizierter Bebauungsplan) beinhaltet allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung,
- die überbaubaren Grundstücksflächen und
- die örtlichen Verkehrsflächen
- und ist in seiner Erschließung gesichert.

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die umweltschützenden Belange sind entsprechend § 1a BauGB in die Abwägung eingestellt worden.

Weiterhin sind die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) und das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der jeweils geltenden Fassung Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der Planung.

1.1 Anlass der Planung

Der Bebauungsplan *Alter Bahnhof* bietet die rechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Gewerbegebietes mit ergänzenden Ausgleichsflächen ca. 1 km östlich der Ortslage Tülau. Das rd. 1,94 ha große Plangebiet umfasst etwa das Betriebsgelände des früheren Bahnhofes, der nach Stilllegung und Entwidmung der Bahnstrecke Wittingen – Rühren viele Jahre funktionslos war.

Der größere westliche Bereich der Fläche befindet sich seit 2013 im Eigentum des mittlerweile hier ansässigen Gewerbebetriebes, der den Wirtschaftszweigen der Forst- und der Holzwirtschaft zuzuordnen ist. Ausgehend vom Betriebsgelände wird mit entsprechenden Spezialfahrzeugen ein gewerblicher Holzeinschlag betrieben. Zudem dient die Betriebsfläche der Lagerhaltung und der Weiterverarbeitung von Holz, das außerdem gewerblich veräußert wird. Das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde umgebaut bzw. saniert und wird heute von der Familie des Betriebsleiters bewohnt.

Die so beschriebene Nutzung, die grundsätzlich als positives Beispiel für eine Umnutzung bestehender bzw. vorübergehend nicht mehr genutzter Bausubstanz gelten kann, ist allerdings nicht konform mit der aktuellen planungsrechtlichen Widmung. Der Standort des ehemaligen Bahnhofes ist demnach als land- und forstwirtschaftliche Fläche bzw. als sog. *Außenbereich* zu bewerten. Hier wären lediglich

privilegierte Bauvorhaben gem. § 35 BauGB zulässig, was mit der vorhandenen und weiter beabsichtigten Nutzung im Plangebiet aber nicht gegeben ist. Insofern wird die vorhandene Nutzung bislang lediglich unter der Voraussetzung geduldet, dass die Gemeinde die entsprechenden planungsrechtlichen Bedingungen schafft, was nunmehr mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Insgesamt soll die Gewerbefläche *Alter Bahnhof* im Einklang mit den regionalplanerischen Zielvorgaben unter weitestgehender Einbeziehung der natürlichen und landschaftlichen Gegebenheiten des Plangebietes sowie unter Beachtung und Gewährleistung der vorhandenen, unmittelbar umgebenden Nutzungsansprüche entstehen.

1.2 Geltungsbereich und Situation

Das insgesamt 19.437 m² große Plangebiet befindet sich ca. 1 km östlich des Ortsrandes von Tülau und stellt sich als Teilfläche der hier *Krügerkamp* genannten Gemarkung dar. Der Geltungsbereich umfasst eine 9.465 m² große Teilfläche des Flurstückes 26/3 sowie die Flurstücke 26/1, 27, 28 und 29.

Neben landwirtschaftlichen Flächen wird das Plangebiet im Süden von der ca. 14 m breiten Kreisstraße K 26 gesäumt, die hier außerhalb der Ortsdurchfahrt tangiert wird. Der ehemalige Bahnhof bzw. die umgebende Lagerfläche verfügen dabei über eine breite Grundstückszufahrt, die auch weiterhin als Zufahrt für den Betrieb bestehen bleiben soll. Südlich der Kreisstraße und damit etwa dem Bahnhof gegenüberliegend befindet sich eine Fläche für Sand- und Kiesabbau.

Entsprechend seiner historischen Nutzung gliedert sich das Plangebiet in unterschiedliche Funktionsbereiche: Auf dem Flurstück 26/1 befindet sich - erschlossen über die in etwa 5 m breite gepflasterte sog. *Ladestraße* - im Süden das ehemalige Bahnhofsgebäude, das nach dem Umbau von der Familie des Betriebsinhabers bewohnt wird. Östlicherseits schließt sich Gartenland an. Nördlich weitet sich die Ladestraße auf und erschließt westlicherseits ein Wirtschaftsgebäude, das dem ansässigen Betrieb als Werkstatt und Garage dient. Dieses Gebäude ist aus dem ehem. Lager- bzw. Güterschuppen des Bahnhofes hervorgegangen, dessen nördlicher Teil zwischenzeitlich bis auf die Grundmauern abgetragen wurde.

Östlicherseits befinden sich auf dem Flurstück 26/3 größere Lagerflächen für Holz, die heute auch das einstige Hauptgleis und seine beiden Nebengleise umfassen. Weiter nördlich schließen sich auf dem gleichen Flurstück ausgedehnte Freiflächen an, die zum Lagern und zum Verarbeiten des angelieferten Stammholzes dienen. Innerhalb dieses Bereiches ist die einstige Wendeanlage des Pflasterweges in Folge von Bodenauftrag heute nicht mehr erkennbar. Auch im Norden umfasst das Plangebiet etwa die Ausdehnung des ehem. Bahnhofsgeländes; im Verlauf der einstigen Bahnstrecke hat sich hier mittlerweile eine halbruderale Gras- und Staudenflur mit Aufwuchs Bäumen und Sträuchern eingestellt.

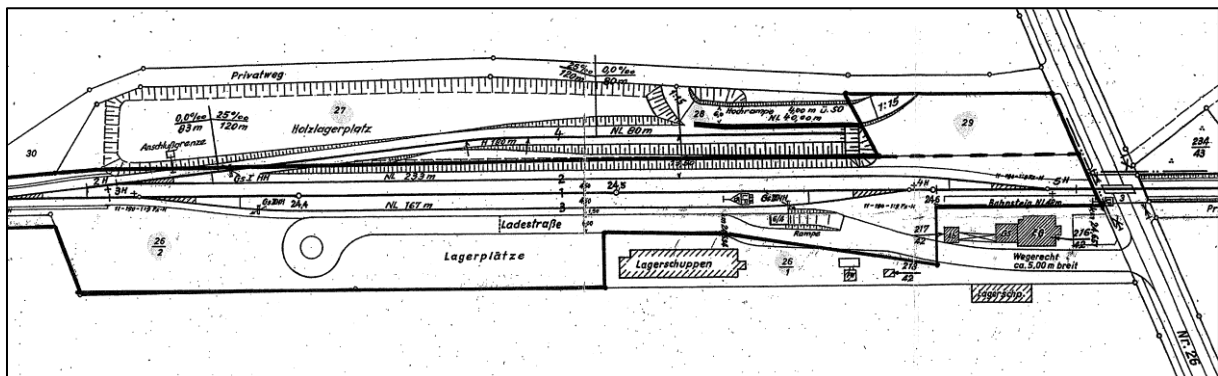
Ein entsprechender Bewuchs kennzeichnet auch weite Bereich des Plangebietes, das sich östlicherseits der beschriebenen Gleisanlagen vor allem auf den Flurstücken 27 und 28 befindet. Bei der erstmaligen Herstellung der Bahnfläche wurden hier ausgedehnte Bodenbewegungen vorgenommen, die im Norden der großflächigen Anlage eines Holzlagers dienten. Im Zusammenhang mit der Anlage eines weiteren Nebengleises wurde im Süden eine bis zu 4 m tiefe Abgrabung geschaffen, gegenüber der sich die gewachsene Geländehöhe als natürliche Rampe darstellt. Damit wurde die Möglichkeit eröffnet, Schüttgüter von einer Zuwegung aus direkt in die Eisenbahnwaggons zu kippen. Über eine lange Zeit konnten so auch Zuckerrüben verladen werden.

Plangebiet mit Umfeld im Luftbild (ohne Maßstab; Quelle *geolife*)



Seit Aufgabe der Bahnlinie hat sich auch hier bei überwiegend trockenen Bodenverhältnissen ein Bewuchs mit halbruderaler Gras- und Staudenflur eingestellt. Neben einzelnen Baumstandorten umfasst dieser Bereich auch eine markante Baumreihe sowie als weitere hervorzuhebende Bestandteile ein kleinflächiges Vorkommen mit Goldruten und eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Aufgrund dieser als Lebensraum wertvollen Vorprägung soll der östliche Bereich des Plangebietes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weiterentwickelt werden.

Auszug Liegenschaftskataster – Stand ca. 1970 (nicht mehr gültig; ohne Maßstab; Quelle: LGLN)



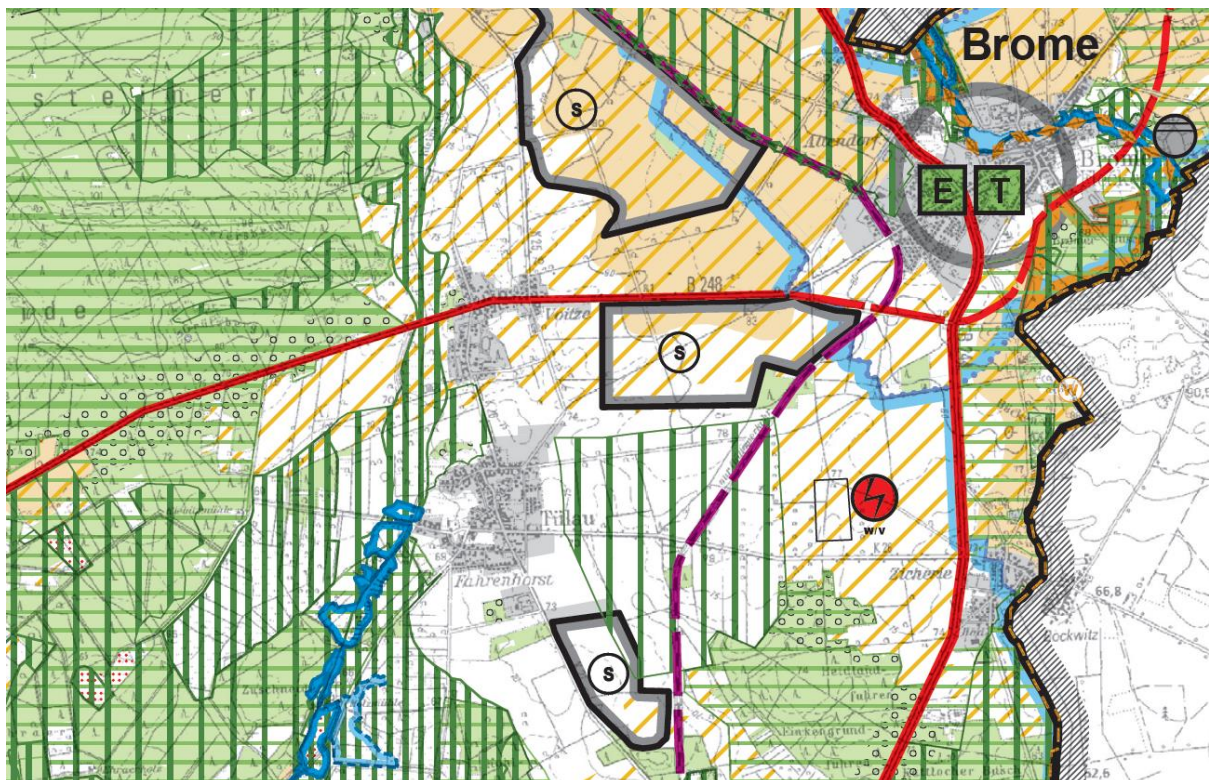
2 **Vorgaben**

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm** (RROP) 2008 für den Regionalverband Großraum Braunschweig ist der beplante Bereich – im Gegensatz zu den Orten Tüla und Voitze – nicht als Siedlungsbereich gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist danach Teil eines *Vorbehaltsgebietes für sonstige Eisenbahnstrecken* und liegt inmitten eines *Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft*. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen gemäß RROP 2008 so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Festlegung eines Vorbehaltsgebietes stellt als Grundsatz der Raumordnung eine Vorgabe für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen dar.

Einerseits entspricht die Gemeinde diesen Maßgaben, indem weite Teile des Bebauungsplanes als Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Andererseits sieht die Gemeinde von der durch die Vorbehaltsgebiets- Festlegung vorgesehenen Raumnutzung ab, weil erstens die Eisenbahnstrecke mittlerweile auf gesamter Länge entwidmet ist – damit ist eine Wiederaufnahme des Schienenverkehrs im Verlauf der einstigen Strecke nicht möglich. Zweitens erweist sich die geplante Ausweisung der ehemaligen Bahnhoffläche als eine günstige Gelegenheit, das brach gefallene Gelände wieder einer angemessenen Nutzung zuzuführen, die sich ihrerseits aufgrund der benötigten großen Lagerflächen und der mit dem Betrieb verbundenen Emissionen in einem Siedlungsbereich als nur bedingt verträglich erweist. Durch die im Plangebiet gegebenen und durch den Bebauungsplan gesicherten Grünstrukturen fügt sich der betriebliche Standort in angemessener Weise in die landschaftlich geprägte Umgebung ein.

Ausschnitt aus dem RROP Großraum Braunschweig; 2008 (ohne Maßstab)



Weiterhin liegt das Plangebiet in einem *Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung*. Im Gegensatz zum Vorbehaltsgebiet verbinden sich mit der Darstellung als Vorranggebiet bereits konkrete und verbindliche Maßgaben. Grundlage dieser Festlegung ist das *Trinkwasserschutzgebiet Rühren*, hier Trinkwasserschutzzone W III B 1 für das Wasserwerk Rühren. Die Einordnung in den Handlungsbereich B 1 erfolgt, wenn keine oder eine sehr geringfügige Nitrat-Belastung im Rohwasser und keine oder eine mittlere Nitratbelastung im Grundwasser (ausgenommen Festgestein) vorliegen. Die Bestimmungen der Trinkwasserschutzzonverordnung sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Schutzgebietsbestimmungen und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sind zu beachten.

Östlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1 km weist das RROP ein etwa 12 ha großes Vorranggebiet für die Windenergienutzung (VR WEN GF 5) aus, wo bereits 3 Windenergieanlagen in Betrieb sind. Unabhängig davon besteht südlich des Bahnhofes auf dem sog. *Finkenbergr* bereits eine ältere Windenergieanlage. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des RROP am 02.05.2020 wurde eine zunächst erwogene Erweiterung dieses Vorranggebietes insbesondere mit Verweis auf das benachbarte Brutvorkommen des Seeadlers als ungeeignet eingestuft. Gleichzeitig wurde das bestehende Vorranggebiet mit Blick auf mögliche negative Auswirkungen auf die vorhandene Besiedlung im südöstlichen Bereich verkleinert.

Gem. dem Plankonzept zur 1. Änderung des RROP 2008 sollen Vorranggebiete für Windenergieanlagen den vorsorgeorientierten Mindestabstand von 1000 m zu Bauflächen nicht unterschreiten. Das war zum Zeitpunkt der Festlegung des Vorranggebietes GF 5 auch der Fall gewesen; durch die geplante Ausweisung des Plangebietes als zukünftiges Gewerbegebiet wird die Vorgabe nunmehr jedoch geringfügig unterschritten. Dabei ist zu gewährleisten, dass die mit dem Vorranggebiet Windenergienutzung erfolgte vorrangige Nutzungsfestlegung auch zukünftig uneingeschränkt möglich sein muss. Eine Beeinträchtigung ist als gegeben anzusehen, wenn nicht nur unwesentliche Teilbereiche des Vorranggebietes aufgrund der heranrückenden Bebauung einer Windenergienutzung nicht mehr zugänglich wären.

Eine gezielte Berechnung der Geräuschemissionen, die durch die drei vorhandenen Anlagen entstehen, ist dabei nicht zielführend, weil der neue Betreiber einen zeitnahen Austausch der Anlagen vorsieht. Dabei kann von einem Einsatz einerseits laufruhigerer, andererseits auch größerer und leistungsstärkerer Anlagen ausgegangen werden. Der genaue Typeneinsatz und dessen Kennwerte - auch in Bezug der Geräuschemissionen - stehen derzeit aber noch nicht fest. Unter diesen Voraussetzungen erscheint auch ein Analogieschluss aus anderweitig bestehenden Anlagen nicht belastbar zu sein.

Mit Blick auf die kleinmaßstäbige Darstellung des RROP, die keine parzellenscharfe Abgrenzung zulässt, leitet sich eine gewisse Unschärfe hinsichtlich des konkreten Grenzverlaufes des Vorranggebietes ab. Weiter ist einer wohlwollenden Betrachtung des geplanten Vorhabens zu Gute zu halten, dass die schützenswerte Wohnfunktion im Gewerbegebiet nur untergeordnet (für die Familie des Betriebsleiters) gegeben ist. Aus ihrer Lage im Süden des Plangebietes ergibt sich - immerhin - ein Mindestabstand von rd. 930 m zur westlichen Grenze des Vorranggebietes bzw. von 980 m zur

nächststehenden (südlichen) Windenergieanlage. Auch die Lage westlich des Vorranggebietes ist in diesem Zusammenhang – bei vorherrschender Westwindlage – vorteilhaft.

Ein wesentlicher Aspekt ist allerdings, dass es sich bei der geplanten baulichen Nutzung um ein *Gewerbegebiet* (mit untergeordneter Wohnfunktion) handelt. Dieses unterscheidet sich hinsichtlich seiner Ruhebedürftigkeit bzw. der hier tolerierbaren Umfeldgeräusche erheblich von einem Wohnbaugebiet. Während z.B. die nächtlichen Orientierungswerte für ein *Allgemeines Wohngebiet* gem. der DIN 18005 bzw. der Richtwert nach der TA Lärm bis zu 40 dB(A) betragen dürfen, werden in einem *Gewerbegebiet* Werte von bis zu 50 dB (A) als zulässig angesehen (was gegenüber der Wohnfunktion deutlich mehr als einer Verdoppelung entspricht). Unter Berücksichtigung der zulässigen baulichen Nutzung kann die Nutzbarkeit des Vorranggebietes Windenergienutzung „GF 5“ durch die vorliegende geringfügige Unterschreitung des Mindestabstandes nicht unzulässig eingeschränkt werden. Auch der angestrebte Ersatz der vorhandenen Windenergieanlagen durch heute marktübliche Anlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Ca. 250 m südlich des Plangebietes befindet sich eine ältere Windenergieanlage, von der aufgrund ihrer geringen baulichen Höhe und wegen ihrer begrenzten Leistungsfähigkeit keine nennenswerten Beeinträchtigungen in Bezug auf die gewerbliche Nutzung (mit untergeordneter Wohnfunktion) ausgehen können. Ein Austausch oder ein Ersatz durch eine zeitgemäße Windenergieanlage ist hier mit Blick auf die Lage außerhalb der entsprechenden Vorranggebiete nicht mehr möglich.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome - Stand 50. Änderung

(Quelle Regionalverband Großraum Braunschweig, ohne Maßstab)



Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** zu entwickeln, was mit der vorliegenden Planung eingehalten wird. Der in seiner 50. Änderung rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome stellt den westlichen Teil des Plangebietes als Gewerbefläche dar, das durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechend als Gewerbegebiet entwickelt wird. Dagegen ist der östliche Bereich des Plangebietes als Teil einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, deren Darstellung sich nahezu über den gesamten Bereich der ehemaligen Bahnstrecke Wittingen – Rühren erstreckt. Auch hier sieht der vorliegende Bebauungsplan eine damit konforme konkretisierende Festsetzung vor.

Südlich der Kreisstraße K 26, in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, ist der Bereich der Bodenentnahme als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Südlich davon befindet sich der Standort der einzelnen älteren Windkraftanlage. Dagegen sind die drei jüngeren Anlagen in der rd. 1 km östlich des Plangebietes liegenden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Windenergie errichtet worden. Gemäß Vorgabe durch die rechtskräftige 1. Änderung des RROP wird von einer zunächst erwogenen Erweiterung mittlerweile abgesehen (s.o.).

Altablagerungen oder andere Bodenverunreinigungen sind innerhalb des Planbereiches oder dessen unmittelbarer Umgebung nicht bekannt; ebenso existieren keine bekannten Bodendenkmale. Aufgrund einer möglichen Vorbelastung als Lager und Umschlagplatz für den Bahnverkehr ergibt sich das Erfordernis, den Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung gem. BBodSchG zu prüfen. Davon abhängig ist außerdem seine Fähigkeit für eine dezentrale Oberflächenentwässerung nachzuweisen (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 1.11).

Das Plangebiet befindet sich in einem Hubschraubertieffluggkorridor, in dem bauliche Anlagen mit Höhen über 30 m nicht zulässig sind. Auf die vom Flugbetrieb ausgehenden Emissionen können keine Beschwerden und Ersatzansprüche geltend gemacht werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aus **naturschutzrechtlicher Vorgabe** keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) vorgeschlagenen Schutzgebiete und –objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

Das Plangebiet ist einschließlich weiterer Flächen zwischen Tüla und Brome / Zicherie als avifaunistisch wertvoller Bereich erfasst, wobei keine spezielle Bewertungseinstufung vorliegt (Interaktive Umweltkarte, NLWKN). Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet (§ 19 NAGBNatSchG) „Lütjes Moor“ und dem Naturschutzgebiet (§ 16 NAGBNatSchG) „Ohreaue bei Altendorf und Brome“ / FFH-Gebiet „Ohreaue“ in einer Entfernung von über 2 km südöstlich bzw. nordöstlich des Plangebietes. Bezüglich dieser Gebiete sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

In der Gemeinde Tüla besteht eine Baum- und Gehölzschutzsatzung, die sich jedoch auf den Bereich der bebauten Ortslagen und direkt angrenzende Flächen beschränkt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Geltungsbereiches.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Konzeption

Grundsätzlich ist die Intention zur Wieder- bzw. Weiternutzung des aufgelassenen betrieblichen Standortes am alten Bahnhof von Tülau unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit positiv zu bewerten. Aufgrund der Vorprägung durch die bestehenden Gebäude und Flächenversiegelungen lässt sich hier eine neue gewerbliche Nutzungsform in einem vergleichsweise günstigen wirtschaftlichen Rahmen realisieren. Dagegen wären für alternative Nutzungsabsichten (z.B. in Form einer Wohnsiedlung oder durch eine Freizeitnutzung) wahrscheinlich aufwändige Entsieglungs- und Entsorgungskosten zu kalkulieren. Außerdem erweist sich das Gewerbegebiet insbesondere hinsichtlich seiner Störanfälligkeit als sehr gut vereinbar gegenüber den Emissionen (Staub, Lärm, Geruch), die sich bei der Bewirtschaftung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet ergeben können.

Ohne die angestrebte Nutzung würde sich das Plangebiet weithin als gewerbliche Brachfläche darstellen, die im westlichen Bereich mit den hier überbauten Flächen nur eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Flora und Fauna zu entwickeln vermag. Unter dieser Maßgabe müsste der hier bereits angesiedelte Betrieb zudem auf eine andere Fläche ausweichen: In Ermangelung geeigneter oder verfügbarer entsprechend vorgeprägter Flächen wäre dabei wahrscheinlich von einer Neuansiedlung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche auszugehen.

Die Legitimierung der gewerblichen Nutzung am Standort des alten Bahnhofes stellt zudem eine verträgliche Einbindung in die vorhandene Raum- bzw. Siedlungsstruktur dar. Aufgrund der separaten Lage abseits des mittlerweile überwiegend wohnbaulich geprägten Dorfes können sich keinerlei Emissionen ergeben, die sich als störend bzw. unvereinbar mit einer wohnbaulichen Nachbarschaft bewerten ließen. Die im Plangebiet entstehenden Geräuschemissionen dürfen dabei die in einem Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte gem. der DIN 18005 bzw. dem Richtwert der TA Lärm nicht überschreiten. Abgesehen von der Wohnung des Betriebsleiters befindet sich die nächst gelegene Wohnbebauung am südöstlichen Rande der Ortslage Tülau in einer Entfernung von etwa 1000 m zum geplanten Gewerbegebiet. Aufgrund des weiten Abstandes wird auf eine gezielte Untersuchung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung im Rahmen des Bebauungsplanes verzichtet. Davon abgesehen ergibt sich durch die Lage eine störungsfreie Zu- und Ableitung des mit der betrieblichen Einrichtung verbundenen Fahrzeugaufkommens, das z.T. aus schweren LKW bzw. forstwirtschaftlichen Fahrzeugen besteht.

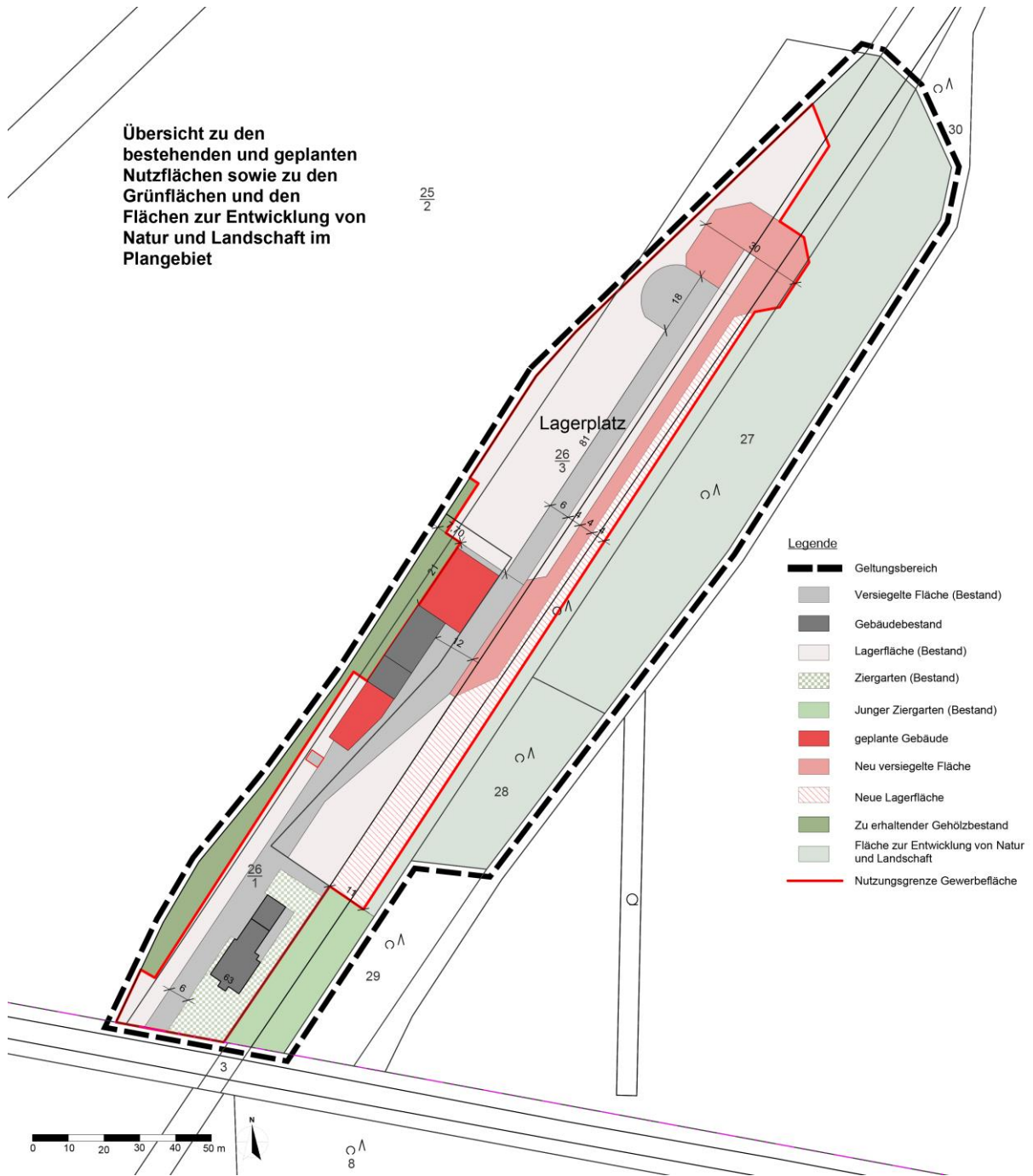
Die durch die zukünftige bauliche Inanspruchnahme beeinträchtigten natürlichen Potentiale im westlichen Bereich können innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz der bestehenden Brachflächen im östlichen Bereich ausgeglichen werden. Dadurch kann der hier nach Aufgabe des Bahnbetriebs entwickelte hochwertige Lebensraum gewahrt werden, der durch entsprechende Unterhaltungsmaßnahmen langfristig weiter aufgewertet werden kann.

Durch die Anordnung der Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1 - 4 ergibt sich für das Plangebiet östlicherseits eine großflächige, naturnah ausgeprägte Einbindung in die Landschaft. Diese steht in unmittelbarer Verbindung mit der in Teilen bereits erfolgten, in Teilen anschließend noch folgenden Renaturierung der ehemaligen Bahnstrecke Wittingen – Rühren und bietet deshalb einen wertvollen Biotopverbund. Aber auch auf seiner westlichen Seite kann zumindest weitgehend eine verträgliche Einbindung in die landschaftliche Struktur und in das Landschaftsbild sichergestellt werden, indem der hier vorhandene ausgeprägte Laubgehölzbestand langfristig erhalten bleibt. Dabei ist eine

laufende Unterhaltung mit Verweis auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten.

Die im Plangebiet bereits vorhandene, auf die Forstwirtschaft und die Holzwirtschaft ausgerichtete gewerbliche Nutzungsart wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich legitimiert. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und die Maßgaben zur baulichen Gestaltung orientieren sich dabei einerseits eng an den konkreten Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer, die hier einen Betriebsstandort mit langfristiger Perspektive aufbauen wollen. Entsprechend bestehen daher ausgeprägte Erweiterungsmöglichkeiten sowohl für die Lagerflächen, die für die schweren Fahrzeuge erforderlichen Bewegungs- bzw. Rangierflächen als auch für die hochbaulichen Einrichtungen. Eine neue Maschinenhalle mit Werkstatt soll bereits zeitnah als Anbau an das bestehende Betriebsgebäude errichtet werden. In diesem Zusammenhang soll aber auch die im alten Bahnhofsgebäude bestehende Wohnnutzung durch die Familie des Betriebsleiters legitimiert werden.

3.2 Nutzungsbeispiel



4 Flächenbilanz

| | gesamt | versiegelt | unversiegelt |
|---|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Gewerbegebiet | 10.274 m ² | 5.100 m ² | 5.174 m ² |
| Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft: | | | |
| Fläche 1 | 2.739 m ² | - | 2.739 m ² |
| Fläche 2 | 209 m ² | - | 209 m ² |
| Fläche 3 | 2.767 m ² | - | 2.767 m ² |
| Fläche 4 | 1.808 m ² | | 1.808 m ² |
| Flächen zum Erhalt | | | |
| von Bäumen und Sträuchern: | 876 m ² | - | 876 m ² |
| Grünflächen - | | | |
| Zweckbestimmung privates Gartenland: | 764 m ² | - | 764 m ² |
| <u>Plangebiet gesamt:</u> | <u>19.437 m²</u> | <u>5.100 m²</u> | <u>14.337 m²</u> |

5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag / Eingriffsregelung

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß des § 1a (2) BauGB sowie der §§ 13 ff BNatSchG Eingriffe soweit möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren. Bei nicht vermeidbaren, erheblichen Beeinträchtigungen durch den Eingriff ist ein entsprechender Ausgleich oder Ersatz zu erbringen oder, soweit dies nicht möglich ist, ein Ersatz durch Geld zu leisten. Hierfür ist nach § 11 BNatSchG im Grünordnungsplan auf den Zustand von Natur und Landschaft einzugehen und die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes darzustellen. Die grünordnerischen Belange sind nach § 1a (3) und § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich zu regeln.

Die Bebauung im Baugebiet *Alter Bahnhof* östlich von Tülau stellt aufgrund der damit zwangsläufig verbundenen Veränderungen von Gestalt und Nutzung der Grundfläche, die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, gemäß § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Demzufolge ist die Eingriffsregelung durchzuführen. Gemäß des EAG-Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) vom 20. Juli 2004 ist zudem eine Umweltprüfung durchzuführen (s. Teil II, der zum Verfahren gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB vorgelegt wird).

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung folgt den Kriterien der *Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung* (Niedersächsischer Städtetag, 2013). Als Grundlage wurde in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum, dem Plangebiet, eine Bestandserhebung und –bewertung von Natur und Landschaft vorgenommen. In Anwendung der Eingriffsregelung gemäß der §§ 13 - 17 BNatSchG werden die Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in Text und Karte erfasst sowie die durch das Bauvorhaben zu erwartenden beeinträchtigenden Wirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und beurteilt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eingriffsfolgen sowie für unvermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, welche innerhalb des Plangebietes vorgesehen werden, benannt.

5.1 Allgemeine Angaben zum Plangebiet

Festlegung des Untersuchungsraumes

Die Bestandserhebung und Bewertung wurde aufgrund der angrenzenden strukturreichen Bereiche um einen Radius von rund 50 m über das eigentliche Bebauungsplangebiet hinaus ausgedehnt (s. Fachgutachten), um Aussagen zur Betroffenheit der einzelnen, möglicherweise empfindlichen Schutzgüter treffen zu können.

Naturräumliche Situation

Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Region *Ostheide* im Naturraum *Bromer Geest*. Die Einheit wird geprägt durch das stark abgetragene Endmoränenplateau des Knesebecker Forstes mit bindigeren Böden (podsolige Braunerden) im Vergleich zum nordwestlich angrenzenden Teilraum. Die potenziell natürliche Vegetation wird gebildet durch *Trockenen Eichen-Buchenwald*, teilweise mit Übergängen zum *Birken-Eichenwald*.

5.2 Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandserhebung und –bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgt anhand der unter § 1 BNatSchG genannten Schutzgüter des Naturhaushaltes Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/ Luft und des Landschaftsbildes. Zur Bewertung der Biotoptypen, welche die Grundlage zur Bewertung von Natur und Landschaft bilden, dient eine Einteilung in 6 Wertfaktoren:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ. Kriterium ist dabei ein besonderer Schutzbedarf. Liegt kein besonderer Schutzbedarf vor, werden diese Schutzgüter über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps miterfasst.

Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich um *Mittlere Pseudogley-Braunerde* ohne Grundwasserbeeinflussung (Bodenkarte 1 : 50.000, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, NIBIS Kartenserver). Aufgrund der vorliegenden Nutzung mit Lagerplatz, Bahnhof und Bahntrasse sowie Landwirtschaft im weiteren Umfeld ist davon auszugehen, dass das natürliche Bodenprofil gestört

und der Naturboden anthropogen überprägt ist. Dennoch können die Böden als unversiegelte Flächen ihre ökologischen Funktionen wie Filter-, Lebensraum- und Ertragsfunktion, grundsätzlich noch erfüllen. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) wird als „mittel“ eingestuft (NIBIS Kartenserver, Bewertung in 7 Stufen: äußerst gering/sehr gering/gering/mittel/hoch/sehr hoch/äußerst hoch).

Bewertung:

Das Gebiet ist nicht als *Suchraum für schutzwürdige Böden* eingetragen, schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht betroffen. Es besteht somit kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut.

Schutzgut Oberflächengewässer und Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Grundwasserneubildung nach Methode *mGROWA* für 1981-2010 liegt im Plangebiet bei Stufe 4: 150 bis 200 mm / Jahr. Nach dem *NIBIS Kartenserver* vom Geodatenzentrum Hannover (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie) besteht für das Plangebiet aufgrund der vorhandenen Deckschichten ein mittleres Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG), Schutzzone III B = weitere Schutzzone, untergliedert in A und B, wobei es sich um eine hydrogeologische Abgrenzung eines Wasserrechts im Verfahren handelt. Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Durch die vorhandenen Deckschichten ist bei der vorliegenden und geplanten Nutzung der Flächen insgesamt von einer eher geringen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Da aufgrund der früheren Nutzung als Umschlagplatz und als Bahnhofsanlage Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine entsprechende gutachterliche Untersuchung [im Bereich des geplanten baulichen Eingriffes](#) erforderlich. Außerdem ist [hier partiell](#) die Versickerungsfähigkeit zu belegen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11). Beeinträchtigungen des Trinkwassergewinnungsgebietes können durch entsprechende Maßgaben vermieden werden. Es besteht somit kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut.

Schutzgut Luft/ Klima

Tülau liegt großklimatisch im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei Westwinde überwiegen. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9°C, die mittlere Temperatur im Sommer bei 14,3°C und im Winter bei 3,7°C (Referenzzeitraum 1971-2000). Die mittleren Jahresniederschläge betragen 628 mm. Waldbestände, die für die Region wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Dem Plangebiet kommt als teils überbauten, teils als halbruderale Gras- und Staudenflure ausgeprägten bzw. in den Randbereichen ackerbaulich genutzten Fläche mit wechselndem Vegetationsdeckungsgrad und nur geringem Gehölzbestand nur ein eher untergeordneter Wert als Frischluftentstehungsgebiet zu. Eine besondere Funktion der Fläche als Luftaustauschbahn ist ebenfalls nicht gegeben. Für das Schutzgut Luft/ Klima ergibt sich somit kein besonderer Schutzbedarf.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist hinsichtlich des Landschaftsbildes sehr unterschiedliche Teilbereiche auf: Der

zentrale Bereich stellt sich im Nordwesten als gewerblich und wohnbaulich genutzte Fläche, im Südosten im Bereich der Bahntrasse als ruderal geprägte Fläche mit kleineren, strukturbildenden Gehölzbeständen und somit einer gewissen naturräumlichen Vielfalt dar. Weiträumiger wirkende, raumprägende Gehölzbestände sind vor allem im südwestlichen Randbereich vorhanden. Das in die Betrachtung einbezogene Umfeld hingegen wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Bewertung:

Nach dem Landschaftsrahmenplan Gifhorn (1994) wird das Untersuchungsgebiet mit den weiteren umgebenden Freiflächen als „Bereich geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit“ eingestuft. Wertbestimmend ist dabei die Ausprägung als gegliederte, überwiegend intensiv ackerbaulich genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil.

Ein besonderer Schutzbedarf kommt dem Gebiet insgesamt nicht zu. Aus lokaler Sicht besitzt jedoch vor allem dem Gehölzbestand südwestlich der Gewerbe-/ Lagerfläche als gliedernde Landschaftselemente und zur Einbindung der Flächen in die Landschaft Bedeutung. Darüber hinaus sind die Flächen östlich des Bahndammes von Wert für das Landschaftsbild. Diese Bereiche werden durch die Planung jedoch weitgehend erhalten bzw. im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – Fauna

Um die im Plangebiet bzw. auf den angrenzenden relevanten Flächen ggf. vorkommenden Tierarten zu berücksichtigen, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde 2019 Bestandsaufnahmen der Tiergruppen Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken in Auftrag gegeben (s. Anlage, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan in Tülau „Alter Bahnhof“, Biodata März 2020).

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Rahmen von 4 Kartierungen von Ende April bis Ende Juni 2019 insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen werden, von denen 38 Arten als Brutvögel im Untersuchungsgebiet bzw. im angrenzenden Bereich einzustufen sind. Bei 4 Arten handelt es sich um Gastvögel. Unter den biotopspezifischen Brutvogelarten dominieren Arten der offenen und halboffenen Landschaft (z.B. Rebhuhn, Feldlerche, Heidelerche) sowie der Siedlungsränder (z.B. Hausrotschwanz, Bachstelze, Haussperling). Als im Bestand bedrohte Brutvogelarten des Offen- bzw. Halboffenlandes wurden Rebhuhn, Feldlerche, Ortolan, Grauschnäpper, Star und Neuntöter festgestellt. Weitere gefährdete Arten wie Rotmilan, Wespenbussard, Heidelerche oder Rauchschwalbe wurden mit Brutzeitfeststellung aufgenommen oder als Nahrungsgäste nachgewiesen.

Unter den Brutvögeln befinden sich 5 Arten (Rebhuhn, Feldlerche, Baumpieper, Star, Ortolan), die auf der bundesweiten Roten Liste aufgeführt sind, zudem sind 4 Arten (Grauschnäpper, Haussperling, Feldsperling, Goldammer) auf der Vorwarnliste verzeichnet. Weitere Arten werden landesweit oder regional als gefährdet eingestuft. Alle heimischen Vogelarten sind nach der Bundes- und EU-Artenschutzverordnung besonders geschützt und unterliegen dem § 44 BNatSchG. Zwei Brutvogelarten (Heidelerche, Ortolan) und drei Gastvögel (Wespenbussard, Turmfalke, Rotmilan) sind zudem nach dem BNatSchG § 44 streng geschützt.

Bewertung:

Die vorgefundenen Arten im Untersuchungsraum zeigen eine überdurchschnittlich ausgeprägte

Brutvogelgemeinschaft des Offen- / Halboffenlandes sowie der Siedlungsrandbereiche sowie von charakteristischen Arten der Gehölze. Dem Gebiet kommt daher nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine **hohe bis sehr hohe Bedeutung** als Lebensraum für Brutvögel zu. Maßgeblich als Lebensraum sind dabei die Gehölzbestände in Verbindung mit Ruderalfluren, Saumstreifen und Brachen. Zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen werden diverse Maßnahmenvorschläge genannt, welche in der nachfolgenden Abwägung und Ausgestaltung des Baugebietes Berücksichtigung finden.

Reptilien

Zum Nachweis von Reptilienvorkommen wurden im Untersuchungsgebiet 8 künstliche Verstecke ausgebracht und bei insgesamt vier gezielten Begehungen zwischen April und Mitte September bei günstiger Witterung geeignete Bereiche abgesucht. Im Gebiet nachgewiesen werden konnte lediglich die Waldeidechse (besonders geschützt, jedoch keine Art mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen), durch den Fund eines subadulten Tieres mit Beleg eines reproduzierenden Bestandes, sowie weitere drei unbestimmte Eidechsen. Zu berücksichtigen bei den Untersuchungsergebnissen ist die ungünstige Witterung im Sommer 2019 mit einer heißen Trockenheitsperiode, durch welche sich Reptilien in eine Aktivitätspause begeben und demnach nur eingeschränkt nachweisbar sind. Das Untersuchungsgebiet bietet nach dem Fachbeitrag auch Lebensraumpotential für andere Arten wie Blindschleichen oder die streng geschützte Zauneidechse. Nachweise dieser Arten ergaben sich jedoch nicht.

Bewertung:

Als Lebensraum für Reptilien wird dem Untersuchungsgebiet durch den Fachbeitrag insgesamt eine **geringe bis mittlere Bedeutung** zugesprochen. Bedeutend für die Waldeidechse sind dabei die Randbereiche des Gewerbebetriebes mit Ruderalflächen und Versteckmöglichkeiten sowie die Bahntrasse. Bei einer Überplanung dieser Randbereiche ist gemäß dem Fachbeitrag ggf. ein Ausgleich des Eingriffes durch Vergrämung im Eingriffsbereich und Aufwertung der angrenzenden Bereiche möglich.

Tagfalter

Die Erfassung der Tagfalter erfolgte durch vier Kartierungen zwischen Ende April und Ende September 2019 halbquantitativ an drei repräsentativen Probestellen, wobei auch die südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche der Bahntrasse mit abgedeckt wurden, um einen Überblick über diese Habitate und das Artenspektrum zu erhalten. Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Tagfalterfauna durchschnittlich ausgeprägt. Insgesamt wurden bei den Erhebungen 17 Arten festgestellt, wobei es sich insgesamt um allgemein verbreitete Arten überwiegend mesophiler Lebensräume handelt. An allen Probestellen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen wurden die nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützte Arten Kleines Wiesenvögelchen und der Kleiner Feuerfalter sowie der landesweit und regional auf der Vorwarnliste geführte Kleine Perlmutterfalter. Auf der Fläche südlich des Vorhabengebietes, d. h. südlich der K 26, wurde zudem als im Bestand bedrohte Art der Wegerich-Schneckenfalter und der Gemeine Bläuling (besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung) nachgewiesen.

Bewertung:

Für das Plangebiet und die nördlich daran angrenzenden Bereiche ergibt sich aufgrund der vorgefundenen Arten eine **mittlere Bedeutung** für Tagfalter; dem Gebiet südlich des Eingriffsbereichs / südlich

der K 26 mit Vorkommen weiterer Arten (Wegerich-Scheckenfalter u.a.) kommt eine höhere Bedeutung zu. Für diesen Bereich ergeben sich aufgrund der Planung jedoch keine Beeinträchtigungen.

Maßgebliche Lebensräume für Tagfalter sind laut Gutachten vom Vorhaben nicht betroffen. Erhaltenswert für die Tiergruppe sind die Saumstrukturen des Betriebsgeländes im Übergang zu den östlich angrenzenden Bereichen. Zum Ausgleich für eventuelle Verluste von Individuen im Präimaginalstadium und gleichzeitig zur Habitatverbesserung für besonders geschützte Arten werden Maßnahmen zur Förderung spezieller Raupenfutterpflanzen innerhalb der Kompensationsfläche vorgeschlagen.

Heuschrecken

Die Tiergruppe Heuschrecken wurde durch 4 Begehungen zwischen Ende April und Mitte September 2019 analog zu den Probeflächen für Tagfalter erhoben. Dabei konnte mit insgesamt 12 Arten eine als durchschnittlich einzustufende Artenanzahl festgestellt werden. Drei der Arten, Warzenbeißer (RL Deutschland), Heidegrashüpfer und Wiesen-Grashüpfer (RL Niedersachsen, RL östliches Tiefland) sind auf den einschlägigen Roten Listen verzeichnet; eine weitere Art (Verkannter Grashüpfer) wird in der Vorwarnliste geführt. Geschützte Heuschrecken-Arten traten im Gebiet nicht auf.

Bewertung:

Aufgrund des Vorkommens des Warzenbeißers (RL Deutschland) im zentralen und nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes, ist dieser Bereich von **hoher Bedeutung** als Lebensraum für Heuschrecken. Die maßgeblichen Lebensräume, die östlich gelegenen Säume und Ruderalfluren, liegen dabei jedoch außerhalb des Eingriffsbereiches. Dem Bereich südlich der K 26 kommt aufgrund des Fehlens des Warzenbeißers nur eine mittlere Bedeutung für diese Tiergruppe zu.

Das Gebiet bietet nach dem Fachbeitrag ein hohes Potential zur Entwicklung von Trockenlebensräumen mit Eignung von Heuschreckenarten, die an diese Lebensräume gebunden sind. Der stillgelegte Bahndamm bietet einen wertvollen Lebensraum für trockenwarme Heuschreckenarten und stellt durch seine lineare Form eine wertvolle Verbreitungsachse dar. Aufgrund der aktuellen Verbuschung, insbesondere durch Spätblühende Traubenkirsche, wird zum Erhalt des Lebensraumes eine regelmäßige Entkusselung angeregt.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften - Biotoptypen

Für das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche wurde im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Jahr 2019 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung, basierend auf dem *Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen* (v. Drachenfels, 2016), vorgenommen. 2020 erfolgte für den westlichen Teilbereich eine Untergliederung der Flächen zur Herausstellung des Versiegelungsanteils und gleichzeitig eine Aktualisierung der Bestandsaufnahme (s. Biotoptypenkarte, Anlage). Die Bewertung der Biotoptypen (Wertfaktoren) erfolgt nach den Einstufungen des Niedersächsischen Städtetagsmodells.

Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Rote Liste – Pflanzenarten oder Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, wurden im Zuge der Kartierung ebenfalls nicht festgestellt (s. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Kap. 3.2). Die Biotoptypen im Bebauungsplangebiet (gewerblich genutzte Flächen und Kompensationsflächen) gliedern sich wie folgt auf:

Tabelle 1: BESTAND – Biotoptypen (Gem. Tüla – B-Plan „Alter Bahnhof“)

| | Fläche in m ² | Kronen- fläche in m ² | Biotoptypen (Kartierung gem. Drachenfels) | Kürzel | Wertfaktor lt. Modell WE/m ² | angesetzt WE/m ² | Bemerkungen / bewertungs- relevante Eigenschaften | besonderer Schutzbedarf |
|-------------|-----------------------------|--|--|--------------------------------|---|--------------------------------|--|-------------------------------------|
| lfd. Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | 2.788 | | Lagerplatz / Gewerbegebiet, Weg / Park- platz, davon versiegelte Flächen | OFL / OGG, OVW / OVP (X) | 0 | 0 | | |
| 2 | 4.258 | | Lagerplatz / Gewerbegebiet, davon unversie- gelte vegetationslose Flächen | OFL / OGG (TF) | 1 | 1 | | |
| 3 | 258 | | Ländlich geprägtes Dorfgebiet (versiegelte Flächen) | ODL (X) | 0 | 0 | | |
| 4 | 485 | | Neuzeitlicher Ziergarten (Hausgarten mit Großbäumen), unversiegelte Flächen | PHZ (PHG) | 1 | 1 | | |
| 5 | 764 | | Neuzeitlicher Ziergarten (jüngere Anlage) | PHZ | 1 | 1 | | |
| 6 | 497 | | Weg / Parkplatz, unversiegelte Fläche (Ve- getationslose Flächen, Scherrasen) | OVW/ OVP (TF) | 1 | 1 | | |
| 7 | 876 | | Baumhecke | HFB | 3 | 3 | RL 3 | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 8 | 445 | | Allee/Baumreihe | HBA | 3 | 3 | RL 3 1) | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 9 | 2.396 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trocke- ner Standorte (Sonstiger Sandtrockenrasen)/ Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe | UHT(RSZ)/H BE | 3 | 4 | RL 3 2) | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 10 | 5.248 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trocke- ner Standorte, gehölzreiche Ausprägung/ Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe | UHTv/HBE | 3 | 3 | RL 3 1) | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 11 | 513 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte | UHM | 3 | 3 | RL * | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 12 | 731 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trocke- ner Standorte (Artenraumes Extensivgrünland trockenerer Mineralböden) | UHT (GET) | 3 | 3 | RL 3 | Arten und Lebens- gemeinschaften |
| 13 | 178 | | Goldrutenflur | UNG | 2 | 2 | | |
| | 19.437 | | Gesamtfläche Änderungsbereich | | | | | |

1) Einzelfallbetrachtung bei Baum- und Strauchbeständen

2) Aufwertung aufgrund fragmentarischen Vorkommens von Arten des Sandtrockenrasens, es besteht jedoch kein gesetzlicher Schutzanspruch

RL = landesweite Gefährdung nach Roter Liste Kategorien:

* nicht gefährdet, aber schutzwürdig

2 = stark gefährdet / stark beeinträchtigt

3 = gefährdet / beeinträchtigt

Das Plangebiet von 19.437 m² wird demnach bereits im Ausgangszustand fast zur Hälfte der Fläche als Lagerplatz / Gewerbegebiet bzw. zu Wohnzwecken intensiv genutzt; eine Fläche von 3.046 m² ist bereits versiegelt. In diesem Bereich kommt lediglich der Baumhecke am westlichen Plangebietsrand eine höhere Bedeutung zu. Zwischen der alten Bahntrasse und der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich hingegen mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener bis mittlerer Standorte, teilweise stark verbuscht oder mit älteren Gehölzbeständen, fast flächendeckend naturnahe Biotoptypen höherer Wertigkeit mit Bedeutung für den Artenschutz. Auch die Bahnschienen und der Bereich um das Gleisbett selbst sind von Vegetation überwachsen und den halbruderalen Gras- und Staudenfluren trockener Standorte, verbuscht durch Hänge-Birke, Hasel und Hundsrose, zuzuordnen.

Dem entsprechend sind die im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen hinsichtlich ihrer Naturnähe für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften im westlichen Teil überwiegend ohne oder von sehr geringer Bedeutung (Wertfaktor 0 / 1 = 9.050 m²), während im östlichen Teil Biotoptypen mittlerer Wertigkeit (Wertfaktor 3 = 7.813 m²) bis hoher Wertigkeit (Wertfaktor 4 = 2.396 m², Aufwertung aufgrund Vorkommen von Sandtrockenrasen-Arten) vorherrschen. Biotoptypen mit geringer Bedeutung (Wertfaktor 2) sind nur mit einem Anteil von 178 m² Fläche vertreten.

Angrenzende Biotoptypen:

An das Plangebiet angrenzend befinden sich auf der westlichen und östlichen Seite Ackerflächen. Im Süden und Südosten befinden sich weitere halbruderalen Gras- und Staudenflure (artenarmes Extensivgrünland trockener Standorte), im Nordosten schließen sich weitere halbruderalen Gras- und Staudenflure im Zuge der Bahnlinie an. Die angrenzenden Biotop sind somit überwiegend den Wertfaktoren von 1 bis 3 zuzuordnen. Beeinträchtigungen sind hier nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Demzufolge ist verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; (...)
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, (...)
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die betroffenen Arten sind gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) sowie die europäischen Vogelarten.

Gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 24, Pflanzenarten oder Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie liegen im Plangebiet NAGBNatSchG nicht vor. Ebenso wurden keine streng geschützten Reptilien- und Heuschreckenarten im Plangebiet nachgewiesen. Bei den Tagfaltern wurden hingegen besonders geschützte Arten nachgewiesen, und auch bei den festgestellten

Brutvogelarten finden sich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Vorkommen von geschützten Arten. Durch diverse Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Beginn der Erschließungs-/Bauarbeiten, Beseitigung von Niststrukturen vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit, Durchführung spezieller Maßnahmen zur Aufwertung der östlich vom Gewerbebetrieb liegenden Flächen) können artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) jedoch vermieden werden. **Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG von den Verbotsbeständen wird daher nicht erforderlich.** Nähere Erläuterungen und Ausführungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

5.3 Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch den geplanten Eingriff

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 19.437 m², davon fallen 10.274 m² auf das Gewerbegebiet. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes können hiervon bei Ausnutzung der maximal zulässigen Überdeckung der Grundfläche mit baulichen Anlagen bzw. für flächenhafte Versiegelung als Fahrwege / Lagerflächen maximal 3.046 m² Fläche versiegelt werden. Dem gegenüber stehen bereits im Bestand befestigte Flächen (Gebäude, Wege, Parkplatz, Stellflächen von 3.046 m². Demzufolge ergibt sich bei Umsetzung der Planungen eine neu versiegelte Fläche von insgesamt maximal 2.046 m². Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich hierbei um die größtmögliche Versiegelung handelt, d. h. vom ökologisch ungünstigsten Fall ausgegangen wird. Da in der Regel die maximal zulässige bauliche Nutzung nicht vollständig ausgenutzt wird, ist real mit einer geringeren Flächenversiegelung bzw. im Bereich des Fahrweges nur mit einer Teilversiegelung zu rechnen.

Auf einer Fläche von insgesamt 1.640 m² erfolgt dagegen entsprechend den *Textlichen Festsetzungen* des Bebauungsplanes ein Erhalt der vorhandenen Vegetationsbestände. So wird an der südwestlichen Plangebietsgrenze der Erhalt des eingrünenden Gehölzbestandes (876 m²) festgesetzt sowie im Südosten der Erhalt des vorhandenen Ziergartens (764 m²).

Darüber hinaus werden im Umfang von insgesamt 7.523 m² *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* auf der östlichen Seite des Plangebietes festgesetzt. Hier erfolgt eine Aufwertung der überwiegend als halbruderale Gras- und Staudenflure trockener Standorte ausgebildeten Flächen.

Die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft folgt schutzgutbezogen auf alle Schutzgüter des BNatSchG. Die geplanten *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen* (s. Kap. 5.5) und die innerhalb des Bebauungsplangebietes im östlichen Teilbereich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden bei der Eingriffsbewertung bereits berücksichtigt.

Schutzgut Boden

Auf den für Neuversiegelung vorgesehenen Flächen werden wichtige Bodenfunktionen wie Kapillarität und Bodenleben dauerhaft zerstört. Darüber hinaus ist infolge von Bodenauftrag und -abtrag eine Veränderung des Bodenprofils zu erwarten. Infolge der früheren Nutzung ist der Boden im Bereich weiterer baulicher Eingriffe im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens auf übermäßiges Schadstoffvorkommen zu untersuchen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11). Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt, die aber im Allgemeinen über den errechneten Flächenwert ausgeglichen werden, da von der Planung keine besonders schutzwürdige Böden betroffen sind.

Schutzgut Wasser

Sofern das erforderliche Bodengutachten die hinreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens bestätigt und keine übermäßige Schadstoffbelastung nachgewiesen wird (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11), ist eine flächenhafte Versickerung des auf den Gebäuden und versiegelten Wegen anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen. Durch die Versickerung über den belebten Bodenkörper können erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung im bzw. durch das geplante Baugebiet vermieden werden (s. Kap. 5.1).

Schutzgut Klima / Luft

Infolge der geplanten erweiterten Flächenversiegelung kann durch Temperaturanstieg und Verringerung der Verdunstung / Luftfeuchtigkeit eine leicht negative Beeinflussung des Kleinklimas bewirkt werden. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind jedoch nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aus Sicht des Landschaftsbildes werden auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen keine prägenden Strukturen überplant, so dass im Zuge der Umsetzung der Planung mit den getroffenen Festsetzungen keine erhebliche Beeinträchtigung / Abwertung des Landschaftsbildes gegeben ist. Es erfolgt lediglich eine gewisse, insgesamt verträgliche Ergänzung der versiegelten Flächen und des vorhandenen Gebäudebestandes. Die für das Landschaftsbild bedeutenden, strukturreichen Bereiche am südwestlichen Rand des Plangebietes bleiben erhalten; die südöstlich der Bahnlinie innerhalb des Plangebietes liegenden Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft werden im Gegenzug aufgewertet.

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Fauna

Brutvögel

Nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kann es durch die Baufeldfreimachung während der Brutzeit (1. März – 31. August), Eingriffen in die Gehölzbestände und Ruderalfluren und anlagebedingte Störungen (Lichtimmissionen, Kulissenbildung) zu erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvögel kommen. Um einen direkten Verlust des Lebensraumes der vorhandenen Brutvogelgemeinschaften und somit das Eintreten des Verbots nach §44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind daher geeignete Kompensationsmaßnahmen (Pflege und Entwicklung der Flächen des östlichen Teilbereiches) zu ergreifen.

Reptilien

Da gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag das Plangebiet lediglich für die Waldeidechse von Bedeutung ist, welche den Grenzbereich zwischen Gewerbegebiet und den östlich angrenzenden Flächen sowie die stillgelegte Bahnstrecke als Lebensraum nutzt, ist hier baubedingt eine sukzessive Vergrämung aus dem Bereich der Bahntrasse erforderlich, um individuelle Verluste zu vermeiden. Zur demnach gleichzeitig notwendigen Kompensation ist laut Fachbeitrag der tiefer gelegene Bereich mit teilweise südexponierter Böschung im Bereich der geplanten Kompensationsfläche zur Aufwertung geeignet.

Tagfalter

Maßgebliche Lebensräume sind von dem Vorhaben nach dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wohl nicht betroffen; erhalten / entwickelt werden sollten die Saumstrukturen im Übergangsbereich zwischen Betriebsgelände und Kompensationsflächen als bedeutsame Areale. Als Ausgleich für eventuelle Verluste bei den Präimaginalstadien werden Maßnahmen zur Förderung von Raupenfutterpflanzen und Nektarpflanzen für die vorkommenden besonders geschützten Tagfalterarten angeregt.

Heuschrecken

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag liegen die für Heuschrecken maßgeblichen Lebensräume im östlichen Teil des Plangebiets und sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Die geplante Entwicklung der östlich gelegenen Kompensationsflächen als magere Lebensräume mit Abplaggen zur Entwicklung von Offenbodenbereichen und Verhinderung der Verbuschung dienen der Förderung der Heuschreckenzönosen der Trockenlebensräume.

Biotoptypen

Die bei Umsetzung der Planungen entstehende neu versiegelte Fläche von max. 2.046 m² (5.092 m² insgesamt versiegelte Fläche abzüglich 3.046 m² bereits im Bestand versiegelter Gebäude-, Wege und Stellplatz-Flächen) wird für das Schutzgut *Arten und Lebensgemeinschaften* auf Dauer vernichtet. Betroffen hierdurch sind überwiegend Biotopstrukturen von sehr geringer Bedeutung (Wertfaktor 1). Im Bereich des Bahnkörpers müssen jedoch insgesamt auch im Umfang von 1.946 m² Flächen in Anspruch genommen werden, die derzeit als halbruderale Gras- und Staudenflure von mittlerer Bedeutung (Wertfaktor 3 = 914 m²) bzw. hoher Bedeutung (Wertfaktor 4 = 1.032 m²) einzustufen sind. Diese werden künftig als nicht versiegelte Lagerflächen genutzt bzw. im Zuge der Herstellung eines Weges teilbefestigt. Infolge dessen können sie nicht oder nur noch eingeschränkt als Lebensraum dienen. Hierdurch ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt.

Ausgenommen der versiegelten bzw. unversiegelten (Lager-) Flächen verbleibt innerhalb des Gewerbegebietes im Bereich des Hausgartens auf 485 m² Fläche, für welche mit einem Wertfaktor von 1 = „sehr geringe Bedeutung“ ebenfalls ein gewisser Biotopwert anzusetzen ist. Ebenso werden die Baumhecke am südwestlichen Rand des Plangebietes durch Festsetzung als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und der Garten im Südosten als „private Grünfläche“ erhalten. Der Wert der Flächen für das Schutzgut bleibt hier durch die getroffenen Festsetzungen also bestehen. Im östlichen Bereich des Plangebiets kann auf den *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* durch die geplanten Entwicklungen für das Schutzgut *Arten und Lebensgemeinschaften* eine Aufwertung um 1 bis 2 Wertstufen erfolgen.

5.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Nach § 13 und § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Es besteht somit ein Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen. Mit diesem Ziel werden im Rahmen des Bauvorhabens folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Ausführungsbestimmungen getroffen:

- Vorgabe zur Erstellung eines Bodengutachtens im Bereich des baulichen Eingriffes mit Aussagen zur Versickerung und zu einer möglichen Schadstoffbelastung.

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der überbaubaren Fläche auf max. 5.100 m²/ max. 50 % zur Vermeidung der Kulissenbildung.
- Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 8,0 m über Geländeoberfläche in Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand.
- Vorgaben zur Verhinderung des Ausleuchtens der Landschaft innerhalb der Nachtzeit.
- Geringe Verschiebung der Grenze des Gewerbegebietes in Richtung Osten in den Bereich des ehemaligen Bahnkörpers.
- Erhalt des Gehölzbestandes auf der südwestlichen Seite als Lebensraum, zur Eingrünung und zur Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
- Baufeldfreimachung deutlich vor oder nach der Brutzeit, d.h. zwischen Anfang September und Ende Februar, zum Schutz der Vögel der Agrarlandschaft und Saumbrüter.
- Bei geplanten Baumfällungen im Vorfeld Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten.
- Deutliche Abgrenzung der östlichen Grenze des Gewerbegebietes gegenüber den Flächen für Natur und Landschaft durch die Festsetzung, dass hier zur Markierung angepasst an das Gelände Eichenspaltpfähle im Abstand von ca. 10 m anzubringen sind.
- Entwicklung der Kompensationsflächen gemäß den Vorgaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags mit Entwicklung trockenwarmer, magerer Lebensräume durch Aushagern, Aufsanden oder partielles Abplaggen, Anpflanzungen von Obstgehölzen und einer Dornenhecke, Anlage von Stein- und Stubbenhaufen als Habitatslemente u. a. Maßnahmen (*Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*).
- Erhalt des vorhandenen Reliefs und der alten Anlagen (z. B. ehem. Laderampe) auf der Kompensationsfläche, Verzicht auf Reliefveränderungen, auch auf Verfüllungen im Bereich der alten Laderampe.
- Absturzsicherung an der Steilkante der alten Rampe im Südosten durch Anbringung eines Geländers.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen (Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen)

Sofern Beeinträchtigungen nicht vermeidbar sind, ist der Verursacher nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, die entstehenden Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Die Festsetzungen dieser Kompensationsmaßnahmen werden in den *Textlichen Festsetzungen* unter Nr. 2 getroffen.

Die Maßnahmen dienen dem Ausgleich und der Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter des *Naturhaushaltes* und des *Landschaftsbildes* durch den Eingriff (Flächenversiegelung und Bebauung) und sind somit fester Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 1a BauGB). Die Festsetzungen sorgen für den Erhalt einer angemessenen Einbindung in die Landschaft und dienen dem Ausgleich für die erforderliche Flächenbeanspruchung und den Eingriff in die Schutzgüter des Naturhaushaltes. Da die festgesetzten Maßnahmen innerhalb privater Flächen liegen, sind

sie durch den Vorhabensträger anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Entsprechendes gilt für die *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft*.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Am südwestlichen Rand des Gewerbegebietes ist die Erhaltung einer ca. 150 langen Baumhecke (876 m² Fläche) festgesetzt. Die Festsetzung dient der landschaftsgerechten Gestaltung und Eingliederung des Baugebietes und der Vermeidung von erheblichen Eingriffen im Plangebiet. Die Regelung erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Grünordnung Nr. 2.2.

Durchführung der Baufeldräumung

Die Räumung des Baufeldes darf nur deutlich vor oder nach der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel erfolgen, d. h. bis Ende Februar und ab Anfang September. Darüber hinaus sind bei Baumfällungen im Vorfeld Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorzunehmen. Diese Festsetzung erfolgt zum Schutz der Vögel. Beeinträchtigungen der Vogelwelt durch Umsetzung des Bebauungsplanes werden auf diese Weise vermieden. Die Regelung ergibt sich aus den Textlichen Festsetzungen unter Grünordnung Nr. 2.3.

Erhalt der Gartenfläche

Die *private Grünfläche* im Süden des Plangebietes ist als solche ohne (neu)versiegelte Flächen zu erhalten. Die Regelung ergibt sich aus den Textlichen Festsetzungen unter Grünordnung Nr. 2.4.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes werden durch die Textlichen Festsetzungen (Grünordnung, Nrn. 2.5 bis 2.13) *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt. Diese insgesamt 7.523 m² umfassenden Flächen sind bislang als halbruderaler Gras- und Staudenflur trockener Standorte mit Anklängen von artenarmen Extensivgrünland bzw. teilweise auch Sandtrockenrasen und Goldrutenflur ausgebildet und weisen teilweise eine starke Verbuschung auf. Für die Flächen ist gemäß den Vorschlägen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags folgende Entwicklung vorgesehen:

- Entwicklung von Sandtrockenrasen (mit Elementen von halbruderalen Gras- und Staudenfluren): Aushagerung der Fläche durch partielle Aufsandung mit magerem Sand mit geringem Lehmanteil, partielles Abplaggen des Oberbodens zur Schaffung von Offenbodenbereichen (Artenschutzmaßnahme zur Förderung für Falter), insbesondere im nördlichen Bereich Zurückdrängung von Brennesseln und Landreitgras (keine vollständige Entfernung) durch fachgerechte mechanische Bekämpfung, manuelle Entfernung von Gehölz-Jungaufwuchs (insbesondere Spätblühende Traubenkirsche, Birke) in regelmäßigen Abständen (ca. alle 5–10 Jahre)
- Pflege Sandtrockenrasen: abschnittsweise Mahd im zweijährigen Turnus im August/ September mit Zwischenlagerung des Mähgutes über Winter im Randbereich (zur Ermöglichung des Abschlusses der Entwicklung der anhaftenden Entwicklungsstadien der Wirbellosen) und anschließendem Abtransport. Ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig.
- Fachgerechte mechanische Bekämpfung der Goldrutenflur (178 m² Fläche, Mahd vor Samenreife und Abtrag der obersten Bodenschicht (30 cm) mit korrekter Entsorgung des Bodenmaterials und

nachfolgender Neuansaat von Raupenfutter-Pflanzen als Konkurrenzvegetation, s.u.)

- Anlage einer Obstbaumreihe mit insgesamt 6 Bäumen (Hochstämme, Stammumfang min. 10-12 cm) am nordöstlichen Rand des Plangebietes entlang des Feldweges im Abstand von jeweils ca. 10-15 m mit regionaltypischen Obstsorten folgender Arten:

Apfelsorten:

Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskopp, Braddicks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette, Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiserafel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffetapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterglockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

Birnensorten:

Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise, Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

Steinobstsorten:

Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glaskirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsumer, Graf Altmanns Reneklode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

Spezielle Artenschutzmaßnahmen:

- Anlage einer Dornenhecke (200 m²) auf der nördlichen Seite am Rand des Plangebietes mit folgenden Arten: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsröse (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Dabei ist ausschließlich Pflanzgut aus regionalen Samenbeständen mit Herkunftsnachweis zu verwenden.
- Fachgerechte Anlage von 4 Stein- und Stubbenhäufen von jeweils 5 m³ Volumen (mit Aushub einer Mulde mit 80 – 100 cm Tiefe, Höhe des Haufens 80-120 cm) zum Reptilienschutz an besonnten Standorten im Bereich angrenzend an den ehemaligen Bahnkörper.
- Anlage einer Fläche von Raupenfutterpflanzen und Nektarpflanzen zur Förderung der an trocken-warme Standorte gebundenen Tagfalterarten: Entwicklung einer Fläche von 178 m² durch flächige

Aussaat, dabei Verwendung von Saatgut aus regionalen Samenbeständen folgender Arten: *Trifolium striatum*, *Festuca Trifolium campestre*, Luzerne (*Medicago sativa*), Dorniger Hauhechel (*Ononis spinosa*), Bunte Kronwicke (*Securigera varia*), Rotschwengel (*Festuca rubra*), weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesenknöterich (*Polygonum bistorta*), Besenheide (*Calluna vulgaris*).

Umsetzungsfristen und Erhalt der Flächen im festgesetzten Zustand

Für die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass sie spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind. Durch diese Frist wird eine zu große zeitliche Spanne zwischen Realisierung der Bebauung und dem Erreichen der Ausgleichswirkung der Kompensationsflächen verhindert. Zur langfristigen Sicherung der Maßnahmenflächen werden darüber hinaus die zur Entwicklung erforderlichen Pflegearbeiten und ein dauerhafter Erhalt bzw. Ersatz bei Abgang in Bezug auf die Baumhecke festgelegt. Die Regelung zu den Umsetzungsfristen und zum Erhalt der Flächen erfolgt in den Textlichen Festsetzungen unter Punkt Grünordnung, Nrn. 2.2 und 2.13.

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung sowie dem Ausgleich von Beeinträchtigungen infolge der Flächenversiegelung und Bebauung für die beeinträchtigten Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die Regelungen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt in den Textlichen Festsetzungen.

5.6 Bilanzierung des Eingriffs

Im Zuge der Entwicklung des *Gewerbegebietes* auf insgesamt 10.274 m² Fläche können insgesamt maximal 5.100 m² versiegelt werden, wobei eine 3.046 m² große Fläche bereits im Bestand versiegelt ist. Damit ergibt sich im Plangebiet durch die Realisierung der geplanten Bebauung durch Neuversiegelung ein Verlust von insgesamt max. 2.054 m² Fläche, welche als Lebensraum dauerhaft verloren geht bzw. bei Teilversiegelung stark eingeschränkt wird. Gemäß den Textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch im Gegenzug innerhalb der 7.523 m² umfassenden festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Flächen für Natur und Landschaft Maßnahmen zur Aufwertung getroffen. Auf einer Fläche von 1.640 m² bleibt der Wert der Flächen in seinem derzeitigen Zustand erhalten (privater Garten = Neuzeitlicher Ziergarten - neuere Anlage, Baumhecke).

Die erheblich beeinträchtigten Werte und Funktionen der einzelnen Schutzgüter werden gemäß der *Arbeitshilfe des Niedersächsischen Städtetages* über die flächenbezogenen Wertfaktoren der Biotoptypen ausgeglichen, sofern kein besonderer Schutzbedarf besteht.

Zusätzlich zu dem o. g. Kompensationsdefizit ist gemäß dem angewandten Bewertungsmodell ein gesonderter Ausgleich für das *Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften* aufgrund der geplanten Beanspruchung von Bereichen mit Wert für Brutvögel und Reptilien erforderlich. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt somit durch Herstellung und Angebot artspezifischer Lebensräume durch Festsetzung einer Nutzungsextensivierung in Verbindung mit der Herstellung nährstoffarmer Standorte und spezieller Habitatstrukturen zum Artenschutz innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

Die gemäß der o.g. Maßgaben durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden direkt in die Bilanzierung mit einbezogen. Es ergibt sich für das Bebauungsplangebiet durch die Anwendung der Eingriffsregelung folgende rechnerische Bilanzierung der Flächenwerte vor dem Eingriff, d. h. der Erschließung des Baugebietes (Ist-Zustand), und nach dem Eingriff (Planung / Ausgleich):

| Tabelle 2: BESTAND - Ermittlung Eingriffsflächenwert (Gem. Tüla u – B-Plan „Alter Bahnhof“) | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------------|--|--------------------------|---|-----------------------------|----------------|---|--------------------------------|--|
| | Fläche in m ² | Kronenfläche in m ² | Biotoptypen | Kürzel | Wertfaktor lt. Modell WE/m ² | angesetzt WE/m ² | Flächenwert WE | Bemerkungen / bewertungsrelevante Eigenschaften | besonderer Schutzbedarf | |
| lfd. Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| 1 | 2.788 | | Lagerplatz / Gewerbegebiet, Weg / Parkplatz, davon versiegelte Flächen | OFL / OGG, OVW / OVP (X) | 0 | 0 | 0 | | | |
| 2 | 4.258 | | Lagerplatz / Gewerbegebiet, davon unversiegelte vegetationslose Flächen | OFL / OGG (TF) | 1 | 1 | 4.258 | | | |
| 3 | 258 | | Ländlich geprägtes Dorfgebiet (versiegelte Flächen) | ODL (X) | 0 | 0 | 0 | | | |
| 4 | 485 | | Neuzeitlicher Ziergarten (Hausgarten mit Großbäumen), unversiegelte Flächen | PHZ (PHG) | 1 | 1 | 485 | | | |
| 5 | 764 | | Neuzeitlicher Ziergarten (jüngere Anlage) | PHZ | 1 | 1 | 764 | | | |
| 6 | 497 | | Weg / Parkplatz, unversiegelte Fläche (Vegetationslose Flächen, Scherrasen) | OVW/ OVP (TF) | 1 | 1 | 497 | | | |
| 7 | 876 | | Baumhecke | HFB | 3 | 3 | 2.628 | RL 3 | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 8 | 445 | | Allee/Baumreihe | HBA | 3 | 3 | 1.335 | RL 3 1) | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 9 | 2.396 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Sonstiger Sandtrockenrasen)/ Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe | UHT(RSZ)/HBE | 3 | 4 | 9.584 | RL 3 2) | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 10 | 5.248 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte, gehölzreiche Ausprägung/ Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe | UHTv/HBE | 3 | 3 | 15.744 | RL 3 1) | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 11 | 513 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte | UHM | 3 | 3 | 1.539 | RL * | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 12 | 731 | | Halbruderale Gras- und Staudenflur trockener Standorte (Artenarmes Extensivgrünland trockener Mineralböden) | UHT (GET) | 3 | 3 | 2.193 | RL 3 | Arten und Lebensgemeinschaften | |
| 13 | 178 | | Goldrutenflur | UNG | 2 | 2 | 356 | | | |
| | | | Änderungsbereich Eingriffsflächenwert - BESTAND: | | | | | 39.383 | | |
| | 19.437,00 | | Gesamtfläche Änderungsbereich | | | | | | | |

1) Einzelfallbetrachtung bei Baum- und Strauchbeständen

2) Aufwertung aufgrund fragmentarischen Vorkommen von Arten des Sandtrockenrasens, es besteht jedoch kein gesetzlicher Schutzanspruch

RL = landesweite Gefährdung nach Roter Liste

Kategorien: * nicht gefährdet, aber schutzwürdig; 2 = stark gefährdet / stark beeinträchtigt; 3 = gefährdet / beeinträchtigt

Gemeinde Tüla u - Bebauungsplan *Alter Bahnhof*
Begründung - Satzung

| Tabelle 3: PLANUNG – Kompensationswert der Eingriffsfläche (Gem. Tüla u – B-Plan „Alter Bahnhof“) | | | | | | | | | |
|--|---------------|--------------------------------|--|--|---|-----------------------------|----------------|---|--|
| | Fläche in m | Kronenfläche in m ² | Biotoptypen | Kürzel | Wertfaktor lt. Modell WE/m ² | angesetzt WE/m ² | Flächenwert WE | Bemerkungen / bewertungsrelevante Eigenschaften | |
| lfd. Nr. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | |
| | | | Flächen innerhalb der Nutzungsgrenze Gewerbefläche | | | | | | |
| 1 | 4.842 | | Gesamtfläche GE = 10.274 m ² , gesamte versiegelbare Fläche 5.100 m ² (incl. Nr. 2), davon 3.046 m ² im Bestand versiegelt = 2.054 m ² für Neuversiegelung (davon z.B. 1.331 m ² für Weg, 723 m ² zusätzlich für Gebäude im Lagerflächenbereich) | X | 0 | 0 | 0 | | |
| 2 | 258 | | Versiegelte Flächen Wohngebäudebestand | X | 0 | 0 | 0 | | |
| 3 | 4.192 | | Lagerplatz / Gewerbegebiet, davon unversiegelte vegetationslose Flächen | OFL / OGG | 1 | 1 | 4.192 | | |
| 4 | 485 | | Neuzeitlicher Ziergarten (Hausgarten mit Großbäumen), unversiegelte Flächen | PHZ (PHG) | 1 | 1 | 485 | | |
| 5 | 497 | | Weg / Parkplatz, davon unversiegelte Fläche (Vegetationslose Flächen, intens. Scherrasen) | OVW/OVP (TF) | 1 | 1 | 497 | | |
| | | | Kompensationsflächen / Flächen außerhalb der Nutzungsgrenze Gewerbefläche | | | | | | |
| 6 | 764 | | Neuzeitlicher Ziergarten (neuere Anlage) | PHZ | 1 | 1 | 764 | | |
| 7 | 876 | | Baumhecke | HFB | 3 | 3 | 2.628 | | |
| 8 | 445 | | Allee/Baumreihe | HBA | 3 | 3 | 1.335 | | |
| 9 | 1.340 | | Sonstiger Sandtrockenrasen (zuvor: UHT (RSZ)) / Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe = 2.396 m ²) | RSZ / HBE | 5 | 5 | 6.700 | Aufwertung auf WE 5 ohne Abwertung, da bereits im Ausgangsstufe die WE 4 vorliegt, Entwicklungsmöglichkeiten sind somit als gesichert anzunehmen und kurzfristig zu erreichen | |
| 10 | 4.316 | | Sonstiger Sandtrockenrasen (zuvor UHTv) / Sonstiger Einzelbaum/Baumgruppe = 5.248 m ²) | RSZ/HBE | 5 | 4 | 17.264 | Abwertung gegenüber Modell aufgrund der Entwicklungsdauer eines Biotoptyps mit WE 5 | |
| 11 | 313 | | Sonstiger Sandtrockenrasen (zuvor UHM) | RSZ | 5 | 4 | 1.252 | Abwertung gegenüber Modell aufgrund der Entwicklungsdauer eines Biotoptyps mit WE 5 | |
| 12 | 178 | | Sonstiger Sandtrockenrasen (zuvor UNG) | RSZ | 5 | 4 | 712 | Abwertung gegenüber Modell aufgrund der Entwicklungsdauer eines Biotoptyps mit WE 5 | |
| 13 | 731 | | Sonstiger Sandtrockenrasen (zuvor UHT(GET)) | RSZ | 5 | 4 | 2.924 | | |
| 14 | 200 | | Strauchhecke (Dornenhecke) (zuvor UHM) | HFS | 3 | 3 | 600 | | |
| 15 | | 60 | Einzelbäume (6 Obstgehölze = 6 St./ 10 m ² /Baum) | HBE | 2 | 2 | 120 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | Eingriffsflächenwert - PLANUNG: | | | 39.473 | | |
| | 19.437 | | Gesamtfläche Änderungsbereich | | | | | | |

| Tabelle 4: RECHNERISCHE BILANZ (Gem. Tülau – B-Plan „Alter Bahnhof“) | Flächenwert WE |
|---|-------------------|
| Eingriffsflächenwert - PLANUNG: | 39.473,00 |
| abzüglich Eingriffsflächenwert - BESTAND: | 39.383,00 |
| ERGEBNIS: Überschuss Flächenwerte | 90,00 |

Ein Vergleich der Flächenwerte von Bestand und Planung bzw. Ausgleich und Ersatz zeigt, dass ein leichter Kompensationsüberschuss von 90 Flächenwerten entsteht. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt können somit im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans innerhalb des Eingriffsraumes vollständig ausgeglichen werden.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Vorgaben der Flächennutzungsplanung und mit konkretem Bezug auf die im Plangebiet bereits geduldete, durch diesen Bebauungsplan zu legitimierende gewerbliche Nutzung erfolgt auf einer Fläche von 10.274 m² die Ausweisung als *Gewerbegebiet* (GE) gem. § 8 BauNVO.

Nach der im ersten Absatz definierten allgemeinen Zweckbestimmung dienen Gewerbegebiete grundsätzlich der Unterbringung von *nicht erheblich belästigenden* Gewerbebetrieben. Das Maß der hier zulässigen Störungen unterscheidet Gewerbegebiete einerseits von den Industriegebieten (gem. § 9 BauNVO), die vor allem der Unterbringung der Gewerbebetriebe dienen soll, die aufgrund ihres Störpotentials in anderen Baugebieten nicht zugelassen werden können. Andererseits können in einem Gewerbegebiet die Betriebe aufgenommen werden, die in einem Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) die dort ebenso allgemein zulässige Nutzung Wohnen *wesentlich* stören würden.

Gem. § 8 Abs. 2 BauNVO sind in einem Gewerbegebiet folgende Nutzungsarten allgemein zulässig: 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze; 2. öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen sowie 4. Anlagen für sportliche Zwecke. Darüber hinaus können gem. § 8 Abs. 3 BauNVO 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie 3. Vergnügungsstätten erlaubt werden.

Aufgrund der separaten Lage in der freien Landschaft und damit abseits des Siedlungsgefüges hält die Gemeinde Tülau allerdings die weitaus meisten der genannten Nutzungen im Plangebiet nicht für verträglich.

Zudem wird mit Blick auf die im Plangebiet bereits bestehende, derzeit planungsrechtlich geduldete Nutzung des hier ansässigen einzelnen Betriebes eine gezielte Einschränkung der hier zulässigen Nutzungen vorgenommen. Ausgehend von ihrer Betriebsstätte betreibt die Firma mit ihren Spezialfahrzeugen einen gewerblichen Holzeinschlag, der dem Wirtschaftszweig der Forstwirtschaft zuzuordnen ist. Zudem wird auf der Fläche großflächig Holz gelagert, bearbeitet oder auch verarbeitet. Das so

behandelte Holz wird schließlich vermarktet, so dass der Betrieb gleichzeitig auch dem Wirtschaftszweig der Holzwirtschaft zuzuordnen ist.

Abweichend von den o.a., grundsätzlich in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungsarten sollen im Plangebiet deshalb lediglich die Nutzungen zulässig sein, die den Wirtschaftszweigen der Forst- und / oder der Holzwirtschaft zuzuordnen sind. Flächen und Betriebsgebäude zur Holzbe- oder -verarbeitung, Be- und Entladeflächen, Lagerflächen für Holz, Flächen und Gebäude für die Maschinen und Betriebsfahrzeuge, Gebäude zur Verwaltung, Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher, der technischen Versorgung dienende Einrichtungen sowie sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen der Forst- bzw. Holzwirtschaft zuzuordnen sind, werden im ausgewiesenen Gewerbegebiet erlaubt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1).

Mit Orientierung auf die spezielle funktionale Ausrichtung des hier ansässigen Betriebes und städtebaulich begründet in der separaten Lage abseits der Siedlungen schließt die Gemeinde die gem. § 8 Abs. 2 Nrn. 1-4 BauNVO zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO weitgehend aus. Es werden im Sinne der gem. § 1 Abs. 9 BauNVO gesondert definierbaren zulässigen Arten von Anlagen lediglich die oben angeführten Unterarten von Gewerbebetrieben zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt damit aber unberührt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.2).

Ergänzend wird die im Gewerbegebiet bereits bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig definiert. Da es sich um die Wohnung des Betriebsleiters handelt und sie damit dem hier ansässigen Gewerbebetrieb eindeutig zuzuordnen ist, ist diese Wohnung gem. § 8 Abs. 1 BauNVO zu bewerten, womit die ausnahmsweise Zulässigkeit gegeben ist (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.3). Aufgrund der nicht abschätzbaren Immissionsproblematik muss diesbezüglich ggf. im Einzelfall geprüft werden, ob Gewerbe und Wohnnutzung in Einklang stehen. Aufgrund der derzeit gegebenen Nutzung durch den Betriebsinhaber ist aber von einer verträglichen, weil selbstgesteuerten Emissionslage auszugehen.

Aufgrund der fehlenden siedlungsstrukturellen Einbindung des Plangebietes werden dagegen die anderen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO allgemein als nicht zulässig festgesetzt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.4).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zur Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist nach § 19 Abs. 2 BauNVO der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstückes maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine max. überbaubare Grundfläche von 5.100 m² festgesetzt. Unter Berücksichtigung der derzeit vorhandenen versiegelten Fläche von insgesamt 3.046 m² errechnet somit eine Fläche von max. 2.054 m², die einer zusätzlichen Versiegelung zugeführt werden darf. Diese Dimension wurde mit dem Betriebsleiter abgestimmt und berücksichtigt entsprechende Entwicklungsperspektiven. Die Versiegelung bezieht sich dabei sowohl auf hochbauliche Objekte als auch auf befestigte Lagerflächen und Wegeanlagen.

Eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundfläche z.B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Terrassen bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird in diesem Zusammenhang nicht erlaubt. Ansonsten wäre städtebaulich ein unverhältnismäßig hoher Versiegelungsgrad gegeben (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.5).

Umgerechnet ergibt sich somit ein Faktor von etwa 0,5 als Grundflächenzahl, die somit deutlich unter der möglichen Obergrenze (nach § 17 Abs. 1 BauNVO) von 0,8 liegt und lediglich eine begrenzte bauliche Dichte mit sich bringen wird. Entsprechend wird sich das Plangebiet auch nach einer möglichen Erweiterung der baulichen Anlagen als vergleichsweise locker bebaut bzw. begrünt wahrnehmen lassen. Damit wird insbesondere der Lage des Plangebietes entsprochen, das sich abseits der bebauten Siedlungen allseits in die umgebende Kulturlandschaft einpassen muss. Die genannte Festsetzung begründet sich auch in der Vermeidung und Minimierung des Eingriffes für die Schutzgüter des Naturlandhaushaltes und das Landschaftsbild im Plangebiet (§ 1a Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Geschosszahl / Geschossflächenzahl

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 NBauO ist ein Vollgeschoss ein Geschoss, das über mindestens der Hälfte seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,20 m oder mehr hat und dessen Deckenunterseite im Mittel mindestens 1,40 m über der Geländeoberkante liegt.

Auf die Festsetzung einer max. Geschosszahl wird im Plangebiet jedoch verzichtet, weil die im Gewerbegebiet zu erwartende Bebauung entsprechend der hier zulässigen Nutzungsarten ganz überwiegend Produktions- oder Lagergebäude umfassen wird. Diese weisen in den meisten Fällen keine mit wohnbaulichen Gebäuden vergleichbare Gliederung der Geschosse auf.

Daraus folgt, dass im Plangebiet auch auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet wird, die im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO angibt, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Höhe baulicher Anlagen – Firsthöhe

Gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden im Gewerbegebiet die maximale Firsthöhe und die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um erstens die Einpassung in die bestehenden älteren Baustrukturen zu gewährleisten und um zweitens eine Unterordnung zum bestehenden bzw. in weiten Teilen zu erhaltenden Gehölzbestand zu erzielen. Damit wird eine störende Wirkung des Landschaftsbildes durch eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden.

Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 8,5 m betragen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.6).

Höhe baulicher Anlagen - Traufhöhe

Durch die Festlegung der maximalen Traufhöhe wird die Höhe der traufseitigen Wandflächen beschränkt, die sich im Plangebiet an der vorhandenen Bebauung orientieren soll. Gleichzeitig soll das allseits in die freie Landschaft eingebundene Gewerbegebiet vor allem durch seine Umpflanzung und durch seine Dachlandschaft wahrgenommen werden. Die Traufhöhe wird als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite ermittelt und darf max. 6,5 m betragen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.7).

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise beschreibt die Anordnung der Gebäude in Bezug zu den Grenzen des Baugrundstücks. Mit Blick auf die im vorliegenden Fall nicht gegebene Einbindung in eine umgebende Bebauung wird in diesem Falle jedoch keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen, entsprechend weitergehende Festsetzungen gem. § 22 BauNVO zu einer offenen oder geschlossenen oder davon abweichenden Bauweise zu treffen. In Verbindung mit der festgelegten Baugrenze ergeben sich für hochbauliche Anlagen im Plangebiet somit entsprechende Mindestabstände zu den Grundstücksgrenzen gem. der NBauO.

Mit der Festsetzung der Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO ist mit den hochbaulichen Anlagen im Gewerbegebiet ein Mindestabstand zu den umgebenden Flächen einzuhalten. Im Südwesten ergibt sich zu der *Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern* ein Abstand von rd. 4 – 7,5 m; lediglich im Bereich des bestehenden Gebäudes und der nördlich vorhandenen Gebäudereste lagert sich die Bebauung unmittelbar an den Gehölzbestand an.

Zur Ackerfläche im Nordwesten gibt die Baugrenze einen Abstand von rd. 8 m vor, bevor sie östlicherseits über eine Länge von 30 m abschwenkt. In südlicher Richtung definiert sie hier die Breite des zur Verfügung stehenden Baufeldes. In nördlicher Richtung schließt sich dagegen eine bis zu rd. 95 m tiefe Teilfläche an, die innerhalb des Gewerbegebietes als Lagerfläche, für Verarbeitungsprozesse im Freien und für Fahrzeugbewegungen zur Verfügung stehen soll.

Im Osten verläuft die Baugrenze des Gewerbegebietes in einem Abstand von mindestens 3 bis etwa 5 m zu den sich hier anschließenden *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* sowie zur *privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland*. Damit wird der Bedeutung dieser Flächen für den Naturhaushalt und letztlich auch der Wertigkeit als Kompensationsfläche für den vorgesehenen baulichen Eingriff im Plangebiet Rechnung getragen.

Im Süden wird der Verlauf der Baugrenze durch den Mindestabstand von 20 m vorgegeben, der sich gem. § 24 Abs. 1 Nr. 1 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) als *Bauverbotszone* im Verlauf der freien Strecke beiderseits der befestigten Fahrbahn ergibt. In diesem Bereich sind Hochbauten jeglicher Art unzulässig; allerdings sind die in der Verbotszone bestehenden Gebäudeteile des Wohnhauses (als altes Bahnhofsgebäude) und die straßenseitige Grundstückseinfriedung davon ausgenommen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.8).

Auch das gem. § 24 Abs. 1 Nr. 2 NStrG bestehende Anbauverbot an klassifizierten Straßen außerhalb ihrer Ortsdurchfahrt wird in diesem Falle aufgrund der bereits bestehenden verkehrlichen

Erschließung des Grundstückes und durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes (gem. § 24 Abs. 6 NStrG) ausnahmsweise ausgesetzt.

Das durch die Baugrenzen definierte Baufeld integriert die bestehenden Baukörper und ist großzügig und zusammenhängend gefasst. Damit werden ausreichend Möglichkeiten hinsichtlich der Anordnung der künftigen Bebauung im Gewerbegebiet geschaffen.

Unabhängig von den Vorgaben, die sich im südlichen Bereich durch den Verweis auf den § 24 NStrG ableiten, soll im Bereich dieser sog. *Abstandsfläche* (hier zwischen südlicher Baugrenze und südlicher Grundstücksgrenze) eine gestalterische Beeinträchtigung des angrenzenden öffentlichen Verkehrsraumes durch Nebenanlagen bzw. Gartenhäuser etc. und ein allzu kleinteiliges, stark heterogenes bauliches Bild im Gewerbegebiet vermieden werden.

Gleichfalls sollen die Übergangsbereiche zu den im Südwesten befindlichen Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern von einer jeglichen (ergänzenden) Bebauung freigehalten werden, um die prägenden Gehölzstrukturen nicht zu beeinträchtigen. Das betrifft auch die Abstandsfläche, die östlich des Baufeldes der hier angrenzenden Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3 vorgelagert ist. In allen drei Bereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 5 BauNVO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.9).

Auch in der großen Abstandsfläche nordwestlich bzw. nördlich des durch die Baugrenze gekennzeichneten Baufeldes ergibt sich eine Beschränkung der baulichen Nutzung: Vor allem mit Blick auf das Landschaftsbild bzw. zur Gewährleistung eines freien, unverbauten Überganges in die umgebende Kulturlandschaft werden hier hochbauliche Nebenanlagen bzw. bauliche Anlagen nach § 5 der NBauO nicht erlaubt. Ausgenommen sind bauliche Einfriedungen sowie flächenhafte Befestigungen, die als Lager-, Verarbeitungs- und Verkehrsanlage dienen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.10).

6.4 Grünordnung

In Kap. 5 sind die durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und die betroffenen Lebensräume erläutert. Daraus leiten sich erforderliche Maßnahmen zur Kompensation ab, die im Ergebnis die geplanten baulichen Eingriffe mehr als ausgleichen können. Die abgeleiteten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind in Kap. 5.5 bereits erläutert worden und werden hier zusammengefasst wie folgt begründet:

Zum Schutz der im Plangebiet und auf den umgebenden Flächen vorhandenen Fauna wird eine dauerhafte Beleuchtung der Betriebsfläche in der Nachtzeit (zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr) nicht erlaubt. Unvermeidbare betriebliche Aktivitäten dürfen lediglich eine kurzzeitige Ausleuchtung mit sich bringen. Der Einsatz von fest installierten künstlichen Lichtquellen auf dem Betriebshof beschränkt sich damit weitgehend auf die Dämmerung (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.1).

Am südwestlichen Rande des Plangebietes wird im Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen eine etwa 3 m bis 10 m breite und insgesamt 876 m² große *Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* festgesetzt. Damit soll die bestehende landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes und ihre Bedeutung als Lebensraum für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften gewahrt bleiben. Bei Abgang von Pflanzen wird auf

den Ersatz durch standortgerechte Sträucher verwiesen. Zur Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf der benachbarten Fläche ist die Unterhaltung der dieser Fläche zugewandten Pflanzen zu gewährleisten (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.2).

Bei einer ergänzenden Bebauung oder Versiegelung im Gewerbegebiet sollte geprüft werden, ob zumindest Teile der vorhandenen (größeren) Gehölze erhalten bleiben können, um somit auch zukünftig zu einer gestalterischen Bereicherung beizutragen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen Gehölze, die zahlreichen Vogelarten als Fortpflanzungsstätte dienen, ist sicherzustellen, dass die Beseitigung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit stattfindet, damit ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht (vgl. §§ 39 ff BNatSchG) sicher vermieden werden kann (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.3).

Um zudem auf eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken hinzuwirken, wird bei der Neuanpflanzung die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Artenlisten empfohlen (vgl. Empfehlungen).

Die östlich des alten Bahnhofsgebäudes nach Aufgabe des Schienenverkehrs hergerichtete private Gartenfläche soll in ihrer Größe von 764 m² und in ihrer Ausprägung als Zier- und Nutzgarten langfristig erhalten bleiben und steht somit weiterhin der Familie des hier ansässigen Betriebsleiters zur Verfügung. Eine Versiegelung wird hier allerdings untersagt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.4).

Der östliche Bereich des Plangebietes hat sich nach Entwidmung der Bahnstrecke und nach Aufgabe der damit verbundenen Ladetätigkeit, die insbesondere im östlichen Bereich über eine künstlich bis zu 4 m in das Relief eingetieft Gleisanlage erfolgte, zu einer unterschiedlich ausgeprägten, halbruderalen Gras- und Staudenflur entwickelt. Im Rahmen der Kartierung ließen sich hier sechs Biototypen differenzieren (vgl. Kap. 5.2 Tabelle 1 Bestand-Biototypen, Nrn. 8-13), die aufgrund ihrer gleichartigen Bodenverhältnisse flächenhaft gezielt als Sandtrockenrasen entwickelt werden sollen. Entsprechend der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen werden im Bebauungsplan vier einzelne *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* festgesetzt, für die sich flächenspezifische Maßgaben zur Entwicklung ableiten.

In sämtlichen Teilbereichen sollen Elemente der vorhandenen halbruderalen Gras- und Staudenfluren bestehen bleiben, die in größeren zeitlichen Abständen einer abschnittswisen Mahd unterliegen sollen. Gleichzeitig wird die Ansiedlung von speziell an diese Lebensräume angepassten Tierarten durch die Schaffung von geeigneten Lebensstätten beabsichtigt (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.7). Entsprechende detaillierte Maßgaben werden in den Textlichen Festsetzungen Nrn. 2.8 – 2.12) vorgegeben.

Um die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vor Einwirkungen ausgehend vom unmittelbar anschließenden Gewerbegebiet zu schützen, sind die Flächen Nr. 1 und 3 auf ihrer westlichen Seite mit Eichenspaltpfählen zu kennzeichnen (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.5).

Als Voraussetzung für die in den vier Teilflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beabsichtigten Ausprägungen ist das vorhandene Relief mit seinen alten Anlagen dauerhaft in seinem überlieferten Zustand zu erhalten und zu sichern (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 2.6).

6.5 Textliche Festsetzungen

Gewerbegebiet

1.1 Im Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO nur die Nutzungsarten zulässig, die den Wirtschaftszweigen der Forst- und / oder der Holzwirtschaft zuzuordnen sind. Zulässig sind:

- Flächen und Betriebsgebäude zur Holzbe- oder -verarbeitung,
- Be- und Entladeflächen,
- Lagerflächen für Holz,
- Flächen und Gebäude für die Maschinen und Betriebsfahrzeuge,
- Gebäude zur Verwaltung,
- Stellplätze für Mitarbeiter, Kunden und Besucher,
- der technischen Versorgung dienende Einrichtungen sowie
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen, die den Hauptnutzungen der Forst- bzw. Holzwirtschaft zuzuordnen sind.

1.2 Im Gewerbegebiet werden die gem. § 8 Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe aller Art; Lagerhäuser und Lagerplätze; öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude; Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO mit Ausnahme der unter Nr. 1.1 genannten Betriebe ausgeschlossen.

1.3 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zugelassen.

1.4 Im Gewerbegebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

1.5 Innerhalb des Gewerbegebietes beträgt die überbaubare (versiegelbare) Grundfläche maximal 5.100 m². Die Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht erlaubt.

1.6 Die Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt bzw. dem höchsten Punkt des Gebäudes und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung gemessen in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 8,5 m betragen.

1.7 Die Traufhöhe als lotrechtes Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite der Dacheindeckung und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Zuwegung in der Mitte der ihr zugewandten Gebäudeseite darf max. 6,5 m betragen.

1.8 Im Bereich des angrenzenden Straßenraumes der Kreisstraße K 26 ist zwischen der anliegenden Grundstücksgrenze und der nächstgelegenen Baugrenze als *Abstandsfläche* eine Bebauung gem. § 14 BauNVO und gem. § 5 NBauO nicht zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten bzw. Zuwegungen sowie Einfriedungen.

1.9 In den *Abstandsflächen* des Gewerbegebietes (ausgehend von der jeweils nächstgelegenen Baugrenze) zur südwestlichen gelegenen Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zur südlichen

Grundstücksgrenze und zu den östlich gelegenen *Grünfläche mit der Zweckbestimmung privates Gartenland* sowie *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft 3* bis auf Höhe der nördlichen Baugrenze sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 5 BauNVO in den sog. *Abstandsflächen* grundsätzlich zulässig wären, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht erlaubt.

1.10 In der Abstandsfläche nördlich der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowie im Norden der nördlichen Baugrenze sind § 23 Abs. 5 BauNVO hochbauliche Nebenanlagen bzw. bauliche Anlagen nach § 5 der NBauO nicht erlaubt. Ausgenommen sind bauliche Einfriedungen sowie flächenhafte Befestigungen, die als Lager-, Verarbeitungs- und Verkehrsanlage dienen.

1.11 Für eine ergänzende Bebauung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich des baulichen Eingriffes in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erbringen. In diesem Bereich ist der Boden in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde außerdem hinsichtlich des Vorkommens von Schadstoffen zu untersuchen, die sich als Vorbelastung aus der Zeit der Nutzung als Bahnhofsgelände ergeben kann.

Sofern die Ergebnisse des Bodengutachtens eine Versickerung ermöglichen, sind bei der Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen das DWA-A 138 und das DWA-M 153 zu beachten. Infolge der Lage im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rügen sind die Schutzgebietsbestimmungen, die sich aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B 1 ergeben, und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein.

1.12 Da sich die Zuwegung zum Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet, ist eine Befahrung des Grundstückes durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten. Für die Wendeanlage sind die Vorgaben der RAST unter Beachtung der Fahrkurve 3, der Mindestradius von 10 m und eine zusätzliche Freihaltezone von 1 m sicherzustellen.

Grünordnung

2.1 Die dauerhafte künstliche Beleuchtung der Betriebsfläche ist zum Schutz der Tierwelt auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.

2.2 Der Gehölzbestand innerhalb der als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* gekennzeichneten Bereiche ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Gehölzarten zu ersetzen. Die laufende Unterhaltung der den landwirtschaftlichen Flächen zugewandten Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

2.3 Die Räumung des Baufeldes darf zum Schutz der Vögel nur im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar erfolgen oder in diesem Zeitraum beginnen. Bei geplanten Baumfällungen sind im Vorfeld fachgerechte Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorzunehmen.

2.4 Die *Private Grünfläche* ist in ihrer Ausprägung als Garten zu erhalten. Flächenversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

2.5 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1* und *3* sind an ihrer nordwestlichen Seite zum Gewerbegebiet durch Markierung mit Eichenspaltpfählen im Abstand von ca. 10 m in Anpassung an die vorhandenen Geländestrukturen

abzugrenzen.

2.6 Innerhalb der *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* ist das vorhandene Relief auch bezüglich der alten Anlagen (z.B. ehem. Laderampe), dauerhaft in seinem derzeitigen Zustand zu erhalten. Jegliche Reliefveränderungen (z.B. Verfüllungen im Bereich der alten Laderampe) sind unzulässig. Zur Absturzsicherung ist die Steilkante im Bereich der ehem. Laderampe auf ihrer östlichen Seite mit einem Geländer auszustatten.

2.7 Die *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* sind durch Aushagerung als Sandtrockenrasen (mit Elementen von halbruderalen Gras- und Staudenfluren) zu entwickeln. Weiterhin ist die Anlage / Entwicklung von Habitatementen zur Förderung spezieller, an trockenwarme, magere Lebensräume gebundene Tierarten vorzusehen (spezifische Artenschutzmaßnahmen; vgl. Textliche Festsetzungen 2.8 – 2.12). Zur Pflege der Flächen ist abschnittsweise eine Mahd im zweijährigen Turnus im August/ September vorzunehmen. Das Mahdgut ist dabei jeweils über den Winterzeitraum im Randbereich der Fläche zwischenzulagern. Anschließend (ab Mai) ist das Mahdgut von der Fläche abzutransportieren. Ein Einsatz von Düngemittel oder Pflanzenschutzmitteln ist auf den Flächen nicht zulässig. Zusätzlich sind auf den einzelnen Flächen folgende Maßnahmen durchzuführen:

2.8 Zum Reptilienschutz sind innerhalb der Flächen 1 und 3 insgesamt mindestens 4 Feldstein- und Stubbenhaufen mit einem Volumen von jeweils mind. 5 m³ fachgerecht anzulegen (mit Aushub einer Mulde mit 80 – 100 cm Tiefe, Höhe des Haufens 80-120 cm). Die Feldstein- und Stubbenhaufen sind in gleichmäßiger Verteilung angrenzend an den ehemaligen Bahnkörper an besonnten Standorten einzurichten.

2.9 Im Bereich der Fläche 1 sind die dominanten Arten Brennnessel und Landreitgras durch fachgerechte mechanische Bekämpfung zurückzudrängen (keine vollständige Entfernung). Im nördlichen Randbereich ist eine Dornenhecke auf einer Grundfläche von mind. 200 m² in einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m zu entwickeln. Unter Berücksichtigung einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm sind ausschließlich folgende Arten anzupflanzen: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schlehe (*Prunus spinosa*). Es ist ausschließlich Pflanzgut aus regionalen Samenbeständen mit Herkunftsnachweis in der zu verwenden. Am nordöstlichen Rand entlang des Feldweges ist eine Obstbaumreihe mit insgesamt 6 Bäumen (Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm) im Abstand von jeweils ca. 10-15 m mit regionaltypischen Obstsorten der Artenliste 1 anzupflanzen.

2.10 Innerhalb der Fläche 2 ist eine fachgerechte mechanische Bekämpfung der Goldrutenflur (Mahd vor Samenreife und Abtrag der obersten Bodenschicht (30 cm) mit fachgerechter Entsorgung des Bodenmaterials) vorzunehmen. Nachfolgend ist als Konkurrenzvegetation eine flächige Neuansaat von Raupenfutter-Pflanzen und Nektarpflanzen vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Saatgut aus regionalen Samenbeständen folgender Arten zu verwenden: Streifen-Klee (*Trifolium striatum*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Luzerne (*Medicago sativa*), Dorniger Hauhechel (*Ononis spinosa*), Bunte Kronwicke (*Securigera varia*), Rotschwingel (*Festuca rubra*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Rotes Straußgras (*Agrostis tenuis*), Wiesenknöterich (*Polygonum bistorta*), Besenheide (*Calluna vulgaris*).

2.11 Im Bereich der Fläche 3 sind eine Aushagerung der Fläche und ein partielles Abplaggen des Oberbodens zur Schaffung von Offenbodenbereichen (Artenschutzmaßnahme zur Förderung für Falter) vorzunehmen. Der hier auftretende Gehölz-Jungaufwuchs (insbesondere Spätblühende

Traubenkirsche, Birke) ist in regelmäßigen Abständen (ca. alle 5–10 Jahre) manuell zu entfernen. Die im südlichen Abschnitt vorhandene prägende Baumreihe ist zu erhalten.

2.12 Auf der Fläche 4 sind 50 m³ magerer Sand mit geringem Lehmanteil aufzubringen, um die Fläche auszumagern. Die Aufsandung ist dabei partiell in einer Mächtigkeit von 5 - 10 cm vorzunehmen.

2.13 Die Flächen für Maßnahmen für Natur und Landschaft sind spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanz-/ Vegetationsperiode zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

7 Hinweise

1 Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen sind zu tolerieren.

2 Bei Bodeneingriffen können archäologische Denkmale auftreten, die der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG -). Auftretende Funde und Befunde sind dabei zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

3 Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B1 für das Wasserwerk Rügen. Die Schutzgebietsbestimmungen und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) sind einzuhalten (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 1.11).

8 Empfehlungen

Um eine dem natürlichen Standort angemessene und damit dorftypische Bepflanzung auf den Grundstücken vornehmen zu können, wird die Auswahl von entsprechend standortgerechten bzw. heimischen Gehölzen aus den nachfolgend angeführten Artenlisten empfohlen. Für Ackerbaukulturen problematische Gehölze sind hierbei nicht enthalten:

Apfelsorten:

Aderslebener Kalvill, Altländer Pfannkuchen, Baumanns Renette, Biesterfelder Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boikenapfel, Boskop, Braddicks Sondergleichen, Champagner-Renette, Coulons Renette, Danziger Kantapfel, Deutscher Goldpeppig, Dülmener Rosenapfel, Enkhuiser Agatapfel, Gays Renette, Gelber Edelpapfel, Goldapfel von Kew, Goldgülderling, Goldparmäne, Goldrenette v. Blenheim, Goldrenette v. Hildesheim, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Graue Herbstrenette, Gravensteiner, Harberts Renette, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Karmeliter Renette, Kasseler Renette, Klarapfel, Königlicher Kurzstiel, Krügers (Celler Dickstiel), Landsberger Renette, Nienburger süße Herbstrenette, Ontario, Orleans Renette, Osnabrücker Renette, Parkers grauer Pepping, Prinz Albrecht von Preußen, Prinzenapfel, Purpurroter Cousinot, Riesenboiken, Roter Bellefleur, Roter Eiseraffel, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schieblers Taubenapfel, Schöner v. Nordhausen, Uelzener Kalvill, Uelzener Rambur, Weißer Wintertaffetapfel, Wilkenburger Währapfel, Winterglockenapfel, Winterrambur, Zwiebel Borsdorfer

Birnsorten:

Baronsbirne, Berckmanns Butterbirne, Citronenbirne, Colmans-Herbstbutterbirne, Doppelte Philippsbirne, Esperens Herrenbirne, Forellenbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise,

Hannoversche Jakobsbirne, Herrenhäuser Christbirne, Hofratsbirne, Köstliche v. Charneux, Kuhfuß (Speckbirne), Leipziger Rettichbirne, Neue Poiteau, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne (Frauenschenkel), Petersbirne, Prinzessin Marianne, Rote Bergamotte, Rote Dechantsbirne, Volkmarser, Woltmanns Eierbirne

Steinobstsorten:

Bernhard Nette, Bütters Rote Knorpelkirsche, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Doppelte Glas-kirsche, Große Prinzessin, Große Schwarze Knorpelkirsche, Heldelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Kronprinz von Hannover, Regina, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Borsumer, Graf Altmanns Renek-lode, Große Grüne Reneklode, Hauszwetsche, Nancymirabelle, Italienische Zwetsche, Ontario-Pflaume, Oullins Reneklode, Königin Viktoria, Wangenheims Frühzwetsche

9 Ver- und Entsorgung

Wärmeversorgung

Das Gewerbegebiet Tülau - Alter Bahnhof ist nicht in ein zentrales Versorgungsnetz eingebunden. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral über eine Ölfeuerung und einen Holzvergaserofen.

Stromversorgung

Im geplanten Bereich befinden sich 0,4 kV Stromversorgungsleitungen der LandE GmbH, die durch die LSW Netz GmbH & Co. KG betrieben werden und der Versorgung des Bestandsgebäudes mit Strom dienen. Diese bedürfen bei Durchführung Ihrer Maßnahmen besonderer Beachtung. Die Führung der neu zu verlegenden Leitungen ist frühzeitig mit dem Versorger abzustimmen. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Kabel- und Rohrtrassen ist das Merkblatt der LSW zu beachten.

Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Kabel ist der vor Ort zuständige Netzmeister zu informieren und entsprechende Schutzmaßnahmen abzustimmen. In einigen Fällen ist es erforderlich, die Leitungen temporär abzuschalten. Eine weitere Planauskunft erfolgt unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/>.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (oberirdisch) zur Versorgung bestehender Gebäude. Der Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten an diesen Telekommunikationslinien ist jederzeit sicherzustellen.

Bei der Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommuni-kationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der un-gehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Ab-deckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Durch die Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes werden die Belange der Telekom nicht weiter be-rührt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass ein Rückbau der Telekommunikationslinien bei

Abriss von Gebäuden durch den Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden muss. Sollte am selben Standort ein Anschluss für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann dies ebenfalls über den Bauherren-Service realisiert werden, www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon **0800 33 01903**.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über zwei Brunnen, die sich etwa 15 m östlich sowie ca. 25 m nordöstlich des früheren Bahnhofsgebäudes befinden. Ein Anschluss an ein zentrales Netz ist nicht gegeben.

Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschmitteln (Löschwasser) ist gemäß dem Niedersächsischen Brandschutzgesetz (NBrandSchG) § 2 Abs. 1 Satz 3 Aufgabe der Gemeinden in ihrem Verwaltungsbereich. Eine Baugenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Erschließung, dazu gehört auch die Löschwasserversorgung, gesichert ist. Gemäß § 41 (1) NBauO muss eine ausreichende Wassermenge für die Brandbekämpfung zur Verfügung stehen.

Bei Ermittlung des Löschwasserbedarfs für bebaute Flächen wird auf die Tabelle „Richtwerte für den Löschwasserbedarf“ im Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) zurückgegriffen. Nach der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 wird der Mindestlöschwasserbedarf für die jeweiligen Baugebiete festgelegt.

Die nach der Tabelle ermittelten Löschwassermengen stellen nur die unterste Grenze des Löschwasserbedarfs in einem Baugebiet dar. Die Löschwasserversorgung setzt sich zusammen aus Entnahmestellen für den Erstangriff (z.B. Hydranten im Nahbereich der Objekte) und aus Entnahmestellen, die sich in einem Löschbereich befinden.

Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für den geplanten Gebietstypen Gewerbegebiet (GE) mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Da der Löschwasserbedarf für das Plangebiet aufgrund seiner dezentralen Lage nicht über die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) erfolgen kann, 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. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Durch die auf dem Grundstück bestehenden beiden Brunnen kann eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser angenommen werden. Im Sommerhalbjahr kann die Löschwasserbereitstellung durch eine Feldberegnungsleitung ergänzt werden, deren nächstgelegener Anschluss sich östlich nahe der K 26 in einer Entfernung von ca. 100 m zum Plangebiet befindet.

Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeindebrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).

Werden in dem geplanten Gebietstyp größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz

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

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

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

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vom *Wasserverband Vorsfelde und Umgebung / Wolfsburg* betriebene Mischwasserkanalisation, die sich im Straßenraum der Kreisstraße befindet und in die Teichkläranlage bei Voitze überleitet. Dazu muss jeweils ein Antrag auf Wasserver- und Abwasserentsorgung gestellt werden.

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist, bzw. der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden. Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1, Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gemäß § 58 WHG erforderlich.

Oberflächenwasserbeseitigung

Das Bodensubstrat im Planbereich lässt eine freie Versickerung – wie bisher - ohne weiteres zu. Insofern wird der Nachweis der Versickerungsleistung lediglich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in unmittelbarer Nähe des neuen Objektes als erforderlich betrachtet. In diesem Rahmen soll dann auch die seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde geforderte Untersuchung des Bodens auf Schadstoffe gem. BBodSchG erfolgen.

Sofern die Ergebnisse des Bodengutachtens eine Versickerung ermöglichen, sind bei der Planung und Dimensionierung der Entwässerungsanlagen das DWA-A 138 und das DWA-M 153 zu beachten. Infolge der Lage im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Rühren sind die Schutzgebietsbestimmungen, die sich aus der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone W III B 1 ergeben, und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) einzuhalten. Die Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlagen muss bereits mit Beginn flächenversiegelnder Baumaßnahmen gewährleistet sein (vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1.11).

Für die Sicherstellung einer ausreichenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein entsprechendes Bodengutachten zu erstellen. Im Zweifelsfall ist die Versickerungsfähigkeit im Einzelfall nachzuweisen, wobei nach der ATV die DIN A 138 zu berücksichtigen ist. Die Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Da sich die Zuwegung zum Plangebiet außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet, ist eine Befahrung des Grundstückes durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug zu gewährleisten. Für die Wendeanlage sind die Vorgaben der RAST unter Beachtung der Fahrkurve 3, der Mindestradius von 10 m und eine zusätzliche Freihaltezone von 1 m sicherzustellen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.12).

10 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung: Ein Umlegungsverfahren im Sinne von § 45 ff BauBG ist nicht erforderlich.

Erschließung: Das Plangebiet wird südlicherseits von der K 26 im Zuge ihrer freien Strecke tangiert, so dass die Bauverbotszone gem. § 24 NStrG zu beachten ist. Das geplante Gewerbegebiet wird über eine bituminös hergestellte Einmündung direkt von der Kreisstraße aus erschlossen. Breite und Ausbauzustand lassen einen Begegnungsverkehr auf dem Grundstück zu, so dass auf der K 26 kein Rückstau bei Abbiegevorgängen und kein übermäßiger Schmutzeintrag aus dem Plangebiet zu erwarten sind. Sollte die verkehrliche Situation im Zuge der K 26 auf Höhe der Zufahrt zu einem späteren Zeitpunkt beeinträchtigt werden, behält sich der Landkreis Gifhorn die Forderung entsprechender Maßnahmen zur Verkehrs- bzw. Bausicherung vor.

Die Erschließung des privaten Plangebietes ist durch die bereits bestehende verkehrliche Zuwegung und die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ausgehend von der K 26 gegeben. Ob mit den geplanten baulichen Ergänzungen zum Bau einer Maschinenhalle oder auch zur Befestigung einer ergänzenden Wegeführung mit Wendeschleife ggfs. weitergehende Erschließungsarbeiten erforderlich werden, ist im Zuge der jeweiligen Bauantragsverfahren zu klären. Zudem stehen für den Vorhabensträger die textlich festgesetzten Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen auf den Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft an.

Die Ausgleichsfläche im Osten des Plangebietes verbleibt im Eigentum der Gemeinde; ihre Unterhaltungspflicht obliegt fortan dem Vorhabensträger. Die festgesetzten Regelungen werden grundbuchlich gesichert und sind in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Sofern bei den Erschließungsarbeiten Anzeichen für archäologische Funde auftreten, müssen entweder der *Kreisarchäologe* oder die Untere Denkmalschutzbehörde informiert werden. Einwirkungen durch Luftangriffe sind im Plangebiet nicht bekannt. Insofern kann auf eine Luftbilddauswertung im Rahmen dieses Bebauungsplanes verzichtet werden.

Aufgrund einer möglichen Vorbelastung als Lager und Umschlagplatz für den Bahnverkehr ergibt sich das Erfordernis, den Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung gem. BBodSchG zu prüfen. Davon abhängig ist außerdem seine Fähigkeit für eine dezentrale Oberflächenentwässerung nachzuweisen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11).

Bei der Errichtung, der Änderung und dem Abbruch baulicher Anlagen sind Bauabfälle, insbesondere Erdaushub, Beton, Ziegel, Steine, Holz, Kunststoffe, Metall und Pappe, vom Zeitpunkt ihrer Entstehung an voneinander und von anderen Abfällen getrennt zu halten, wenn insgesamt mehr als 10 m³ anfallen. Schadstoffhaltige gefährliche Abfälle sind als Sonderabfall gem. den entsprechenden Vorschriften zu entsorgen. Die auf dem Gelände vorhandenen Abfälle wie Bitumenwellplatten und Eisenbahnschwellen sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abfallbewirtschaftungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 1 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort sind bezüglich der Erdfallgefährdung keine besonderen konstruktiven Sicherungsmaßnahmen notwendig.

Ergänzend wird für Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver hingewiesen. Diese Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen aber keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Bei Bauvorhaben sind die gründungstechnischen Erfordernisse im Rahmen der Baugrunderkundung zu prüfen und festzulegen. Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben.

Sollen im Rahmen der Herstellung eines tragfähigen Baugrundes (z. B. Baugrundverbesserung für Gebäude und Straßen) oder zur Geländeauffüllung Boden- oder Recyclingmaterialien (z. B. Schlacke) aufgebracht werden, so ist vorab sicherzustellen, dass von diesen Materialien keine Gefährdung für das Grundwasser und den Boden ausgeht.

Für den Baugrund dürfen grundsätzlich Materialien verwendet werden, die der Zuordnungsklasse 0 (ZO) der *Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall* (LAGA M 20; Technische Regel Boden, Stand 05.11.2004) entsprechen. Die Verwendung von Recyclingmaterial kann in Abhängigkeit von vorhandenem Schichten- und Grundwasser zulässig sein.

Gegenüber der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist durch entsprechende Analysen nachzuweisen, dass das Material selbst und die Eluatkonzentrationen aus diesem Material die zulässigen Grenzwerte einhalten. Bezüglich der qualitativen Anforderungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist außerdem § 12 der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung* (BBodSchV) zu beachten. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung durch Bodenaustausch und Bodenauffüllungen mit ortsfremden Materialien dürfen erst nach Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde vorgenommen werden.

Weiterhin ergeben sich Hinweise zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen negativer Bodenbeeinträchtigungen. Entsprechend § 202 Baugesetzbuch (BauGB) sollte der humose Oberboden von

anderen Bodenschichten getrennt ausgehoben und gelagert werden. Ziel ist es, ihn in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Zudem sollten die DIN-Normen DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau sowie DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial aktiv angewendet werden. Mit den *Schutzgütern Fläche und Boden* ist sparsam und schonend umzugehen. Arbeits-, Lager- und Rangierflächen sollten sich daher auf das notwendige Maß beschränken. Stahlplatten oder Baggermatten sollten ausgelegt werden, um Strukturschäden zu vermeiden. Weiterhin sollte bei jeglichen Erdarbeiten oder Überfahrungen auf den Feuchtegehalt des Bodens und die Beschaffenheit der Gerätschaften geachtet werden. Boden sollte Schicht- und horizontgetreu ab- und aufgetragen und gelagert werden. Bei der Lagerung sollten die Bodenmassen zudem vor Witterung und Wassereinstau geschützt werden.

Unter Hinweis auf die §§ 17, 23 und 32 StVO ergibt sich im Rahmen der Erschließung folgende Auflage: Fahrzeuge, die den Baustellenbereich verlassen, sind vor Erreichen des öffentlichen Verkehrsraumes dahingehend zu prüfen, dass weder Beleuchtungseinrichtungen oder Kennzeichen verdeckt oder verschmutzt noch Verschmutzungen der Fahrbahn durch Anhaftungen an der Bereifung oder dem Fahrzeug zu befürchten sind.

Geeignete Reinigungsmöglichkeiten bzw. -einrichtungen sind an der Baustelle vorzuhalten und bei Bedarf zu nutzen. Bei Einrichtung der Baustelle, Materiallagerung und Abstellen der Fahrzeuge sind, insbesondere bei Dunkelheit oder schlechten Sichtverhältnissen, die Verkehrssicherungspflicht und auch die Sicherung gegen Sachbeschädigung und Diebstahl zu berücksichtigen.

11 Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

Rechtsgrundlagen, Sinn und Zweck

Die Gemeinden können durch die Festlegung Örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür der § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im übertragenen Wirkungskreis erlassen. Nach § 84 Abs. 4 NBauO gelten die Vorschriften für das Verfahren bei der Aufstellung von Bebauungsplänen entsprechend. Unbedingt zu beachten ist das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 GG und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Begründung der Örtlichen Bauvorschrift

Auch wenn das Gewerbegebiet nicht an die dörflichen Ortskerne von Tülau und Voitze grenzt und sich von der örtlichen Bebauung somit keine direkten baulichen Maßgaben ableiten lassen, so liegt der Gemeinde Tülau an einer angemessenen Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft. Wie bisher sollte sich der gewerbliche Standort auch zukünftig relativ unauffällig darstellen, was einerseits durch die östlich und westlich umgebenden Gehölzbestände, deren Bestand im Bebauungsplan weitgehend verankert ist, gewährleistet werden kann. Andererseits wurde die Höhenentwicklung der

Gebäude im Plangebiet mit den Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen auf eine Maß beschränkt, das ein unangemessenes „Ausbrechen“ der Gebäude im Plangebiet verhindert.

Form und Farbe der Dachlandschaft tragen in erheblichem Maße zur harmonischen Gesamterscheinung des Siedlungsteiles bei. Allerdings können aus den größeren beiden vorhandenen Gebäuden, dem ehem. Bahnhofsgebäude mit steilem Krüppelwalmdach und Dachaufbauten sowie dem Lager-schuppen mit flachem Satteldach, keine einheitlichen und weitreichenden gestalterischen Maßgaben entwickelt werden. Im Plangebiet werden neben den klassischen Formen des Sattel- oder Krüppel-walmdachs deshalb auch andere Dachformen wie Walmdächer oder Pultdächer zugelassen. Allerdings werden Flachdächer nur bei untergeordneten baulichen Anlagen zugelassen: Weder treten sie im Plan-gebiet auf noch sind sie in der ländlichen Region charakteristisch.

Die Farbwirkung der (sichtbaren) Dachflächen soll sich mit Blick auf die Gesamtwirkung des Siedlungs-teiles an der vorhandenen Dachlandschaft orientieren. Hier sind rote und anthrazitfarbene Materialien typisch. Die Verwendung anderer Farben würde zu einer Auflösung der homogen wirkenden Dach-landschaft führen.

Weiterhin sollte darauf geachtet werden, dass eventuelle Dachgauben im Verhältnis zur Dachfläche nicht zu groß werden. Ein ausgewogenes Verhältnis ist eher mit weniger als der Verwendung der ma-ximal möglichen halben Länge der Dachfläche zu erreichen. Besonders bei Walmdächern, die nicht über den Giebel belichtet werden können, geraten die Gauben leicht zu groß. Das Dach verliert seine bergende Funktion.

Um die gestalterische Einheit der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, dürfen Werbeanlagen nicht über die Traufe (d.h. Schnittkante von Dach und Fassade) hinausragen. Zur Wahrung einer untergeordneten Dimension wird Ihre Größe auf max. 1,5 m Höhe beschränkt. Außerdem werden bewegte Werbeanla-gen einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht und sonstigen dynamischen Effekten ausge-schlossen. Auch Lichtwerbung in greller (Leucht-)Farbe ist unzulässig, um visuelle Beeinträchtigungen zu vermeiden, die eine Integration des entsprechenden Gebäudes in die umgebende Landschaft un-terbinden. Mit der Aufgabe der auf die Werbeanlage bezogenen Nutzung sollte die entsprechende Werbeanlage wieder abgebaut werden.

Für die Gestaltung des Gebäudeumfeldes sollte gelten, dass die Gärten keine Verstecke sind. Ländliche Ortsbilder brauchen einsehbare Grundstücke, deren Gesamtbild Landschaftscharakter hat. So ist es bereits ausreichend, wenn einzelne Gartenbereiche durch Anpflanzungen vor Einblicken geschützt sind. Überhohe Zäune und Hecken schaffen abweisende Grundstücke. Die zur Verwendung kommen-den Einfriedungen sollten sich in Form, Material und Farbe selbstverständlich in die Umgebung einfü-gen und nicht zu hoch sein.

Abgesehen vom gestalterischen Aspekt ergibt sich die Forderung nach einer höhenmäßigen Beschrän-kung zur Straßenseite auch unter den Gesichtspunkten einer in gewisser Weise wünschenswerten so-zialen Kontrolle sowie einem damit verbundenen Sicherheitsgefühl. Einfriedungen aus Nadelgehölzen sind dabei nicht zulässig, weil sie weder standortgerecht noch heimisch sind und durch ihr landschafts-untypisches Erscheinungsbild das Ortsbild stören.

Im nördlichen, östlichen und im westlichen Randbereich soll die Wahrnehmung des gewerblich genutz-ten Grundstückes nicht durch eine flächig wirksame Einfriedung gestört werden. Zu den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen bzw. zu den umgebenden naturnahen Flächen soll die Einfriedung

deshalb aus einem unauffälligen Maschendrahtzaun, einem Stabmattenzaun oder auch einem Wildschutzzaun bestehen. Um eine naturnahe gestalterische Wirkung in die umgebende Kulturlandschaft zu entfalten, sollen dabei keine Sichtschutzelemente (oder Kunststoffeinsätze) verwendet werden.

Grundsätzlich sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke gem. § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen auszubilden. Insofern verbietet sich somit die Anlage von geschotterten Flächen, die derzeit als sog. *Schottergärten* insbesondere in vorstädtischen Siedlungen dem Zeitgeschmack zu entsprechen scheinen. Im ländlichen Raum und speziell in der Gemeinde Tülau erweisen sich derartig angelegte Gartenflächen aus gestalterischer Sicht als untypisch. Zudem steht das Anlegen von steinernen Gartenflächen im Widerspruch zu den aktuellen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen: Mit Blick auf die abnehmende Biodiversität und dem fortschreitenden Klimawandel ist eine Verringerung der Vegetationsfläche bzw. eine übermäßige Versiegelung und ein damit verbundenes Aufheizen der Siedlungsbereiche zu vermeiden.

Die konkreten Regelungen betreffen nur die vorgenannten Merkmale. Alle anderen sind zur Interpretation freigegeben, sofern dadurch nicht das Ortsbild verunstaltet wird. Unter Wahrung der Grundsätze einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bestehen im Rahmen dieser Bauvorschrift damit weitreichende Variationsmöglichkeiten.

Konkrete Regelungen:

§ 1 Gesetzesgrundlage und Geltungsbereich

Die Gesetzesgrundlage für die Örtliche Bauvorschrift ist der § 84 Abs. 3 NBauO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB. Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst die Fläche des *Gewerbegebietes* des Bebauungsplanes *Alter Bahnhof* der Gemeinde Tülau.

§ 2 Gestaltung des Daches

2.1 Dächer über Hauptgebäuden sind mit Neigungen zwischen 4° und 50° (Altgrad) zulässig. Dächer über Dachausbauten, Nebengebäuden (§ 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsüberdachungen und Garagen (Carports) sind ausgenommen.

2.2 Als Dachform sind das Sattel-, das Walm- und das Krüppelwalmdach in gleichsinniger Neigung zulässig; zudem sind geneigte Pultdächer erlaubt.

2.3 Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. der Hälfte der Länge der betroffenen Dachfläche zulässig.

2.4 Die Dacheindeckung ist in den Farbgebungen orangerot bis rotbraun sowie grau bis anthrazitfarben (gem. RAL Farbtönen 2001, 2002, 2004, 3000, 3001, 3002, 3003, 3009, 3011, 3013, 3016, 7016, 7021, 7022, 8012, 8015) des RAL-Farbregisters 840 HR herzustellen. Dächer über Nebengebäuden (gem. § 14 BauNVO), Wintergärten, Eingangsvorbauten, Terrassenüberdachungen sowie Garagen (Carports) sind von dieser Regelung ausgenommen.

2.5 Anlagen zur aktiven / passiven Energiegewinnung sind unabhängig von den gestalterischen Vorgaben gem. Nr. 2.4 zulässig.

§ 3 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht oberhalb der Gebäudetraufe errichtet werden. Selbstleuchtende oder mit wechselnden Lichtreflexen arbeitende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Auch bewegliche Werbeanlagen sind ausgeschlossen. Die Gesamthöhe der Werbeanlagen darf 1,5 m nicht überschreiten.

§ 4 Gestaltung des Gebäudeumfeldes

4.1 Zum öffentlichen Straßenraum der Kreisstraße sind Grundstückseinfriedungen als lebende Hecken, Natursteinmauern, Ziegelsteinmauern, Holzzäune mit senkrechten Latten, Metallzäune mit senkrechter Stabung sowie Stabmattenzäune zulässig. Bauliche Einfriedungen dürfen die Höhe von 150 cm straßenseitig bezogen auf das Niveau des erschließenden Straßenraumes nicht überschreiten.

4.2 Sofern Grundstückseinfriedungen am westlichen, am nördlichen und am östlichen Rand des Baugebietes vorgesehen sind, müssen diese aus einem Maschendrahtzaun, einem Stabmattenzaun (ohne Sichtschutzstreifen) oder aus einem Wildschutzzaun bestehen.

4.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für Zuwegungen, Stellplätze, Garagen bzw. Carports oder Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (z.B. als Stauden-, Gras- bzw. als Rasenflächen) zu gestalten und zu unterhalten. Die Anlage geschotterter Gartenflächen und von Kunstrasenflächen ist nicht zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Nach dem § 80 Abs. 3 NBauO handelt derjenige ordnungswidrig, wer der Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Es wird darauf verwiesen, dass als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer der zuwiderhandelt, der vorsätzlich oder fahrlässig einer der unter §§ 2 bis 4 genannten Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift für das Gebiet des Bebauungsplanes *Alter Bahnhof*, Gemeinde Tülaue, entgegenhandelt. Dafür kann ein Bußgeld verhängt werden.

12 Beschluss- und Bekanntmachungsdaten

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gefasst vom Rat der Gemeinde Tülau am 11.12.2018 und ortsüblich bekanntgemacht nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am __.__.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.01.2021 – 08.02.2021. Die Abwägung der Stellungnahmen und die Änderung der ersten Planfassung bzw. der Begründung wurden vom Rat der Gemeinde am 17.03.2021 beschlossen.

Gleichzeitig erfolgte der Auslegungsbeschluss für die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Zeitraum vom 12.04.2021 bis zum 14.05.2021 erfolgten die entsprechenden Beteiligungen.

Der Abwägungsbeschluss gem. den §§ 3 und 4 BauGB erfolgte seitens des Gemeinderates am 30.06.2021. Am gleichen Tage hat der Rat der Gemeinde Tülau den Bebauungsplan *Alter Bahnhof* gem. § 10 BauGB beschlossen. Mit seiner Bekanntmachung am __.__.2021 im Amtsblatt Nr. __/2021 des Landkreises Gifhorn ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Tülau, den __.__.2021

Bürgermeister

Siegel