
Gemeinde Tüla
Landkreis Gifhorn

Bebauungsplan Tüla - *Alter Bahnhof*
Teil 2 - Umweltbericht

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

INHALT

1	Einleitung.....	3
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	3
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	4
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	5
2.1	Schutzgut Mensch.....	5
2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	6
2.3	Schutzgut Fläche	9
2.4	Schutzgut Boden	9
2.5	Schutzgut Wasser.....	10
2.6	Schutzgut Luft und Klima	11
2.7	Schutzgut Landschaft	11
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
2.9	Wechselwirkungen.....	12
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen.....	14
4.2	Schutzgut Mensch.....	14
4.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
4.4	Schutzgut Fläche	16
4.5	Schutzgut Boden	16
4.6	Schutzgut Wasser.....	17
4.7	Schutzgut Landschaft	17
5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
6	Zusätzliche Angaben.....	18
6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	18
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	18
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Die überplante Fläche des Baugebietes „Alter Bahnhof“ liegt ca. 1 km östlich des Ortsteiles Tülau-Fahrenhorst innerhalb der freien Landschaft; planungsrechtlich im sog. *Außenbereich*. Sie wird geprägt durch gewerblich (und untergeordnet auch wohnbaulich) genutzte Flächen im Westen und die (halb-)ruderalen Flächen im Bereich der stillgelegten Bahnlinie im Osten. Das unmittelbar nördlich an die K 26 angrenzende Plangebiet wird über eine bereits vorhandene Zufahrt an das Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet ist überwiegend von ackerbaulich genutzten Flächen umgeben. Im südlichen Bereich schließt die K 26 mit halbruderalen Seitenstreifen an, darüber hinaus befinden sich im Südosten halbruderaler Gras- und Staudenflure und kleinere Gehölzbestände.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Nutzung des einstigen Lager- und Bahnhofsgeländes durch den hier mittlerweile ansässigen Holzverarbeitenden Gewerbebetrieb legitimiert werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes (Halle, Lager, Werkstatt), einer Remise, einer (befestigten/teilbefestigten) Umfahrung und die Erweiterung der Lagerflächen am Betriebsstandort geschaffen werden. Die Änderungen dienen der Sicherstellung der erforderlichen betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten am vorhandenen Betriebsstandort.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

In dem Bebauungsplangebiet Tülau „Alter Bahnhof“ von insgesamt 19.437 m² Fläche ist im nordwestlichen Teilbereich ein 10.274 m² großes Gewerbegebiet vorgesehen. Mit einer überbaubaren Grundfläche von maximal 5.100 m² (wobei eine Überschreitungsmöglichkeit ausgeschlossen ist) liegt die maximale Versiegelung hier bei rund 50 %. Bezüglich der Gebäudehöhe werden in Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand eine maximale Firsthöhe von maximal 8,5 m und eine Traufhöhe von maximal 6,5 m vorgegeben. Im südöstlichen Teilbereich werden dagegen mit Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft die erforderlichen Ersatzflächen bereitgestellt.

Das Plangebiet wird von Süden über eine bereits vorhandene Zufahrt an das vorhandene Verkehrsnetz (K 26) angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine zu verlängernde Stichstraße mit einer Umfahrung im nördlichen Bereich, welche ein Wenden der Transportfahrzeuge ermöglichen soll. Zusätzlich werden in einem gewissen Umfang Flächen zur geplanten baulichen Erweiterung vorgesehen.

Im südöstlichen Bereich wird dagegen eine insgesamt 7.523 m² umfassende *Fläche für Maßnahmen für Natur und Landschaft* festgesetzt. Diese dient dem Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und in den Lebensraum für die vorhandenen besonders geschützten Tierarten. Darüber hinaus wird im Südosten ein als Ziergarten genutztes Areal von 764 m² als *Grünfläche, Zweckbestimmung privates Gartenland*, festgesetzt sowie im Südwesten ein Bestand mit einer Baumhecke (876 m²) als *Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen* definiert.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von:	19.437 m ²
Gewerbegebiet	10.274 m ²
→ davon max. versiegelt: 5.100 m ²	
Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	7.523 m ²
Private Grünfläche	764 m ²
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	876 m ²

Die möglichen versiegelten Flächen des geplanten Baugebietes liegen somit insgesamt bei maximal 5.100 m². Im Umfang von 3.046 m² sind gemäß der Biotopkartierung durch die vorhandene Zufahrt mit Stichstraße und den vorhandenen Gebäudebestand jedoch bereits im Bestand versiegelte Flächen vorhanden, so dass der durch das Baugebiet verursachte Bedarf an Grund und Boden, der künftig dauerhaft neu versiegelt werden kann, maximal 2.054 m² Bodenfläche umfasst (s. Grünordnungsplan in der Begründung).

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. BauGB (i.d.F. vom 31.07.2009) i.V.m. § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (i.d.F. vom 29.07.2009) zu beachten, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit einem Grünordnungsplan und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird. Darüber hinaus sind die einschlägigen Fachgesetze wie Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) zu beachten.

Regionales Raumordnungsprogramm und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008), welches den beplanten Bereich wie auch das Umfeld als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft darstellt. Die das Plangebiet querende stillgelegte Bahnlinie ist als Vorbehaltsgebiet – Sonstige Eisenbahnstrecke gekennzeichnet.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Brome (50. Änderung) stellt den westlichen Teil des Plangebietes, welcher durch den vorliegenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet entwickelt werden soll, entsprechend als Gewerbefläche dar. Der östliche Teilbereich des Plangebietes, welcher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist, wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist demzufolge gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dabei an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Schutzgebiete und –objekte nach BNatSchG und NAGBNatSchG

Innerhalb des Plangebietes und in seinem näheren Umfeld befinden sich aus naturschutzrechtlicher Vorgabe keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten Schutzgebiete und –objekte.

In einer Entfernung von über 2 km nordöstlich bzw. südöstlich des Plangebietes befinden sich mit dem Naturschutzgebiet (§ 16 NAGBNatSchG) „Ohreaue bei Altendorf und Brome“ und dem Landschaftsschutzgebiet (§ 19 NAGBNatSchG) „Lütjes Moor“ die nächstgelegenen Schutzgebiete (Interaktive Umweltkarte, NLWKN). Darüber hinaus besteht in der Gemeinde Tülaue eine Baum- und Gehölzschutzsatzung, die sich jedoch auf den Bereich der bebauten Ortslagen und direkt angrenzende Flächen beschränkt. Das Plangebiet liegt außerhalb dieses Geltungsbereiches.

Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden und von der Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet entspricht dem Naturschutzgebiet „Ohreaue bei Altendorf und Brome“ über 2 km nordöstlich des Plangebietes.

Landschaftsrahmenplan

Gemäß Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn (1994) sind keine Gebiete und Objekte von der Planung betroffen, welche die Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen.

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet sowie die daran anschließenden Bereiche als „Bereiche mit Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Entwicklungsräume)“ eingestuft. Konkrete Hinweise für die Bauleitplanung werden in Bezug auf das Plangebiet nicht gegeben. Durch die Bebauungsplanfestsetzungen erfolgt keine Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Der Anteil versiegelter Flächen wird überwiegend zu Lasten von Biotoptypen geringerer Wertigkeit erhöht.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit einer angestrebten Planung grundsätzlich Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und landwirtschaftliche Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die geplante Bebauung ausgehenden Wirkungen sind aufgrund der Lage innerhalb der freien Landschaft keine wohnbaulich genutzten Gebiete betroffen; im Gewerbegebiet wird lediglich die Wohnnutzung durch den Betriebsleiter und seine Familie erlaubt. Durch die Ausübung der mit der

Forst- und Holzwirtschaft verbundenen betrieblichen Tätigkeiten ist das Plangebiet durch Staub- und Lärmimmissionen vorbelastet.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner bereits vorhandenen gewerblichen Ausprägung und Nutzung sowie der im Umfeld überwiegenden intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit Bedeutung für die Erholungsfunktion des Raumes dar.

Bewertung landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt fast in allen Bereichen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch die im Bebauungsplan im Osten festgesetzten Flächen für Natur und Landschaft wird das Gewerbegebiet jedoch weitgehend abgeschirmt. Dennoch sind die Wohngrundstücke aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen in gewissem Umfang vorbelastet. Daraus gibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Bewertung Luftschadstoffe

Von der vorhandenen und geplanten Bebauung im Plangebiet sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Dabei beschränkt sich die Wohnfunktion auf ein einzelnes Gebäude; während die betrieblich genutzten Gebäude eher als Lager, Maschinenhalle und Werkstatt genutzt werden und deshalb lediglich nur nachgeordnet beheizt werden. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch den Betrieb im Plangebiet ausgelöste Verkehr führt durch seine Abgase lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung der Vorbelastung. Diese ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen Anstieg gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus dem bestehenden Verkehrsaufkommen und unter Berücksichtigung des guten Luftaustausches am Standort nicht als wesentliche zusätzliche Belastung zu werten.

Bewertung Standort Windenergie

Mit Blick auf die Nutzung als Gewerbebestandort und die damit verbundene Ausweisung als Gewerbegebiet ist das Plangebiet hinsichtlich Lärmimmissionen durch hohe Toleranzwerte gekennzeichnet, die gem. den Orientierungswerten der DIN 18005 oder den Richtwerten der TA Lärm insbesondere deutlich über denen eines *Allgemeinen Wohngebietes* liegen. Unter dieser Voraussetzung kann sich auch durch die Unterschreitung des Mindestabstandes gegenüber der südlicherseits bestehenden älteren Windenergieanlage und dem östlich vorgelagerten Vorranggebiet für Windenergieanlagen keine nachteilige Beeinträchtigung ergeben. Der Fortbestand der südlich lediglich etwa 250 m entfernt vorhandenen alten Anlage ist zeitlich begrenzt; und in Bezug auf das Vorranggebiet wird der nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm erforderliche Abstand von 1000 m lediglich um rd. 50 m unterschritten; und die Wohnfunktion im Plangebiet bleibt auf die Wohnung für Betriebsleiter und dessen Familie beschränkt. Aber auch der südlich vorhandene

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu bewahren, zu pflegen, zu entwickeln und ggf.

wiederherzustellen.

Biotoptypen / Flora

Das Plangebiet wird derzeit im nordwestlichen Teil intensiv als Gewerbefläche genutzt bzw. dient nur nachgeordnet einer Wohnnutzung für den Betriebsleiter, während der südöstliche Teil ab Verlauf der Bahnlinie als halbruderale Gras- und Staudenflur ausgeprägt ist. Weiterhin sind einzelne kleinere Gehölzbestände vorhanden. In den Randbereichen finden sich zudem halbruderale Gras- und Staudenflure mittlerer Standorte und kleinere Gehölzbestände. Ein geringer Anteil der Gesamtläche ist bereits versiegelt (s. Begründung, Kap. 5.2 u. Anlage Biotoptypenkarte). Im Süden grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße 26 an. Auf der westlichen und östlichen Seite schließen intensiv genutzte Ackerflächen an, südöstlich angrenzend befindet sich eine durch Gehölzstrukturen und halbruderale Gras- und Staudenflure geprägte Fläche.

Bewertung

Insgesamt sind nach den Aussagen des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die vorkommenden Biotoptypen in der Bewertung den Kategorien „weitgehend ohne Bedeutung“ bis „mittlere Bedeutung“ zuzuordnen, wobei der ganz überwiegende Flächenanteil, welcher für die Erweiterung des Gewerbebetriebes in Anspruch genommen werden muss, Flächen von „geringer Bedeutung“ für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften aufweist (gemäß „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“, Niedersächsischer Städtetag, 2013).

Flächen höherer Wertigkeit, d. h. mit „hoher Bedeutung“, sind im Wesentlichen östlich der Bahnlinie im Bereich des zu erhaltenden / aufzuwertenden Abschnittes vorhanden. Die Bodenversiegelung durch Überbauung ist jedoch grundsätzlich als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG / § 24 NAGBNatSchG, Pflanzenarten oder Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie liegen im Plangebiet nicht vor. Auch gefährdete Pflanzenarten oder Pflanzenarten, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, wurden im Plangebiet im Zuge der Kartierung nicht festgestellt (s. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Tülau „Alter Bahnhof“, Biodata GbR, 2020*).

Fauna

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn wurden für das Plangebiet im Jahr 2019 faunistische Bestandskartierungen zu Vorkommen von Brutvögeln, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken durchgeführt (s. *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan Tülau „Alter Bahnhof“, Biodata GbR, 2020*).

Bezüglich der **Avifauna** wurden im Untersuchungsgebiet und in den angrenzenden Bereichen innerhalb von 4 Begehungen insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen, die alle nach dem BNatSchG, § 44 besonders geschützt bzw. sogar streng geschützt sind (Rotmilan, Wespenbussard, Turmfalke, Heide-lerche und Ortolan). 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.

In Bezug auf **Reptilienvorkommen** konnte im Untersuchungsgebiet lediglich die Waldeidechse (besonders geschützt, jedoch keine Art mit Priorität für Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen in Niedersachsen) sowie weitere drei unbestimmte Eidechsen nachgewiesen werden. 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 auch Lebensraumpotential für andere Arten wie Blindschleichen oder die streng geschützte Zauneidechse. Nachweise dieser Arten ergaben sich jedoch nicht.

Die Erfassung der **Tagfalter** belegt ein durchschnittliches Vorkommen im Untersuchungsgebiet. 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 geschützten Arten Kleines Wiesenvögelchen und der Kleine 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 die als im Bestand bedrohte Art der Wegerich-Scheckenfalter und der Gemeine Bläuling (besonders geschützt nach Bundesartenschutzverordnung) festgestellt.

Bei der Tiergruppe **Heuschrecken** 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:

Dem Gebiet kommt aufgrund der vorgefundenen überdurchschnittlich ausgeprägten Brutvogelgemeinschaft des Offen- / Halboffenlandes sowie der Siedlungsrandbereiche sowie von charakteristischen Arten der Gehölze nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag eine **hohe bis sehr hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel** zu.

Als Lebensraum **für Reptilien ergibt sich eine geringe bis mittlere Bedeutung** des Untersuchungsgebietes. 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.

Für das Plangebiet und die nördlich daran angrenzenden Bereiche ergibt sich aufgrund der vorgefundenen Arten eine **mittlere Bedeutung für Tagfalter**. Maßgebliche Lebensräume für Tagfalter sind laut Gutachten vom Vorhaben nicht betroffen. 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.

Aufgrund des Vorkommens des Warzenbeißers (RL Deutschland) im zentralen und nördlichen Bereich des Untersuchungsraumes besteht eine **hohe Bedeutung als Lebensraum für Heuschrecken**. Die maßgeblichen Lebensräume, die östlich gelegenen Säume und Ruderalfluren, liegen dabei jedoch

außerhalb des Eingriffsbereiches. Das Plangebiet bietet nach dem Fachbeitrag ein hohes Potential zur Entwicklung von Trockenlebensräumen mit Eignung von Heuschreckenarten, die an diese Lebensräume gebunden sind.

Streng geschützte Tierarten, die dem gesetzlichen Schutz gem. § 44 BNatSchG unterliegen, wurden im Plangebiet bei den festgestellten Tagfaltern und Brutvogelarten nachgewiesen. 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 artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände (§ 44 BNatSchG) gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag jedoch vermieden werden. **Eine Ausnahme gemäß § 45 (8) BNatSchG von den Verbotsbeständen wird daher nicht erforderlich.** Nähere Erläuterungen und Ausführungen sind dem Fachgutachten zu entnehmen.

2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Planung wird eine rund 2 ha umfassende Fläche überplant und als *Gewerbegebiet* (ca. 1 ha, westlicher Teil) mit *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (ca. 1 ha, östlicher Teil) vorgesehen. Der Teilbereich, welcher als Gewerbegebiet deklariert wird, ist im Flächennutzungsplan entsprechend als Gewerbefläche dargestellt und durch die alte Bahnhofsanlage und den vorhandenen Gebäudebestand stark baulich überprägt. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden durch das Vorhaben weder in Anspruch genommen noch beeinträchtigt. Eine weitergehende Zergliederung der freien Landschaft erfolgt durch das Vorhaben somit nicht, bezüglich der Versiegelung findet lediglich eine Ergänzung der bereits versiegelten Flächen statt. Die geplante Kompensationsfläche im Osten des Plangebiets dient der dauerhaften Sicherung und Entwicklung der hier vorherrschenden, für den Naturhaushalt wertvollen Flächen.

Bewertung:

Im Zuge der Baugebietsentwicklung entsteht kein Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche, so dass diesbezüglich keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut entsteht. Eine weitergehende Versiegelung von Boden kann bei Aufrechterhaltung des Planungszieles nicht vermieden werden. Diese kann durch die bereits anteilig vorhandene Versiegelung jedoch verhältnismäßig geringgehalten werden und ist somit einer Betriebsentwicklung an einem anderweitigen, bislang weniger anthropogen überprägten Standort vorzuziehen. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Maßgaben (s. Schutzgut Boden) wird der Eingriff jedoch so weit möglich reduziert, so dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Folge geleistet wird.

2.4 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. Zudem können schädliche Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Daher wird – insbesondere mit Blick auf die geplante Ableitung des auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers – vor der Errichtung weitere

baulicher Anlagen die Ausarbeitung eines Bodengutachtens auf Grundlage des BBodSchG gefordert (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11).

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). Das Gebiet ist nicht als *Suchraum für schutzwürdige Böden* eingetragen, schutzwürdige Böden sind im Plangebiet nicht betroffen.

Bewertung:

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Aufgrund der Vornutzung ist der Boden auf übermäßige Schadstoffvorkommen zu untersuchen. Gleichfalls ist seine Eignung für die Versickerung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers zu belegen.

Die zusätzlich geplante Bebauung hat eine Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen zu Folge. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von zusätzlich maximal rund 2.054 m² zu. Da es sich bei den vorliegenden Böden nicht um seltene Böden bzw. Böden mit hohem ackerbaulichen Ertragspotenzial handelt, besteht kein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut.

2.5 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

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

Derzeit wird das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser einer Versickerung im Seitenraum bzw. auf den umgebenden Freiflächen zugeführt. Die zusätzliche Versiegelung von Flächen kann sich grundsätzlich negativ auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung auswirken. Da aber auch hier eine flächenhafte Versickerung des auf versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers über den belebten Bodenkörper angestrebt wird, ist keine erhebliche Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung zu erwarten.

Hinsichtlich der geplanten baulichen Erweiterung ist die Versickerungsleistung im Rahmen eines Bodengutachtens zu belegen. Dabei ist außerdem eine Schadstoffanalyse vorzusehen, um mögliche

Kontaminationen im Boden festzustellen und um übermäßigen Einträgen in das Grundwasser vorzubeugen (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11 sowie Kap. 2.4). Beeinträchtigungen des betroffenen Trinkwassergewinnungsgebietes können durch entsprechende Maßgaben vermieden werden. Somit können erhebliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden.

2.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von Siedlungs- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der Lage kommt dem Bebauungsplangebiet keine klimatische Ausgleichsfunktion zu. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten. Durch die bereits vorliegende intensive Nutzung der Fläche im westlichen Teil ist hier bereits eine Vorbelastung vorhanden. Auch der östliche Teilbereich, der im Wesentlichen erhalten bleibt, trägt durch seinen mittleren Vegetationsbedeckungsgrad im Vergleich zu Waldflächen nur in begrenztem Umfang zur Frisch- und Kaltluftentstehung bei.

Bewertung

Das Plangebiet ist in dem baulich überplanten westlichen Abschnitt für die Frischluftentstehung derzeit bereits ohne Bedeutung. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Luft/Klima ergibt sich nicht. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen sind aufgrund der geplanten, im Verhältnis zu den Bestandsflächen geringen baulichen Erweiterungen mit einem Gesamtanteil von insgesamt rund 50 % der Gewerbefläche nicht zu erwarten. Es liegt somit keine erhebliche Beeinträchtigung für das Schutzgut vor.

2.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet weist hinsichtlich des Landschaftsbildes sehr unterschiedliche Teilbereiche auf: Der zentrale Bereich stellt sich im Westen als gewerblich genutzte Fläche dar; im Osten und im Bereich der Bahntrasse ist die Fläche dagegen ruderal geprägt mit kleineren, strukturbildenden Gehölzbeständen und somit einer gewissen naturräumlichen Vielfalt. Weiträumiger wirkende, raumprägende Gehölzbestände sind vor allem im südwestlichen Randbereich vorhanden. Das in die Betrachtung einbezogene Umfeld hingegen wird weitgehend 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. Da das Plangebiet selbst im nordwestlichen, für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Bereich bereits gewerblich überprägt ist, besitzt diese Fläche selbst bezüglich des Schutzgutes Landschaft keine besondere Bedeutung. Aus lokaler Sicht hat jedoch vor allem der Gehölzbestand südwestlich der Gewerbe-/ Lagerfläche als gliederndes Landschaftselement und zur Einbindung der Fläche in die Landschaft Bedeutung. Darüber hinaus sind die Flächen östlich des Bahndammes für das Landschaftsbild von Wert. Diese Bereiche werden durch

die Planung jedoch weitgehend erhalten bzw. im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen aufgewertet.

Die landschaftsbildprägenden Elemente werden durch die Planungen somit unter Beachtung der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Erhaltung des prägenden Bestandes, Anlage von Kompensationsflächen) nicht erheblich beeinträchtigt. Die Funktionen für das Landschaftsbild können demnach auch bei Umsetzung der Planung erfüllt werden.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der freien, un bebauten Landschaft. Im Umfeld schließen fast gänzlich intensiv genutzte Ackerflächen an. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Objekte vorhanden. Vorkommen von archäologischen Kulturdenkmälern sind für das Gebiet nicht bekannt.

Bewertung

Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wird durch die Planänderung unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Meldung von archäologischen Denkmälern und Sicherung von Funden gemäß den Hinweisen im Bebauungsplan) nicht erheblich beeinträchtigt.

2.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Aufgrund der nur teilweisen Neuversiegelung mit der weithin beabsichtigten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den angrenzenden Flächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses entsteht nicht. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplan-gebiet nicht zu erwarten.

2.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Entwicklung eines *Gewerbegebietes* im nordwestlichen Teilbereich sowie von *Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* im südöstlichen Teil. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden durch Versiegelung oder Zerstörung der vorhandenen Vegetationsschicht zur Herstellung unversiegelter Lagerflächen sowie in dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere für die Vogelwelt und für Heuschrecken, untergeordnet auch für Schmetterlinge.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit*
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung der untergeordnet zulässigen Wohnnutzung (Familie des Betriebsleiters) durch zusätzlichen Verkehrslärm und durch Geräuschbelastungen durch den eigenen Betrieb sowie durch die Windenergieanlagen • Veränderung der vorhandenen Strukturen für die Naherholung 	nicht erheblich nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen der halbruderalen Gras- und Staudenflure trockener Standorte im Bereich des ehemaligen Bahnkörpers mit der Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch Aufwertung der südöstlich gelegenen Flächen • Verlust von Lebensraum für Vögel, Reptilien und Tagfalter 	sehr erheblich sehr erheblich
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Fläche innerhalb eines bereits teilversiegelten und bebauten Areals, kein Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, keine Verlagerung bebauter Flächen in Richtung der freien Landschaft 	wenig erheblich
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Teilweiser Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung von Böden 	erheblich
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate / Beschleunigung des Wasserabflusses, Verlust von Oberflächenwasserretention in einem für die Umwelt zu vernachlässigendem Maß 	nicht erheblich
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung 	wenig erheblich
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung 	wenig erheblich
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern 	nicht erheblich
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • Keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den Funktionen der Schutzgüter 	nicht erheblich

* Beurteilung in 4 Stufen: sehr erheblich / erheblich / wenig erheblich / nicht erheblich

3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind, die unter Ziffer 2.1 bis 2.9 ermittelten z. T. erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in die Schutzgüter durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen behoben werden.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsentwicklung ist davon auszugehen, dass die derzeit im Vorgriff auf die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geduldete gewerbliche Nutzung im Plangebiet aufgegeben werden muss! Die einst durch den Bahnhof und heute durch den Betrieb genutzte Fläche fiel brach, wobei die bestehenden Gebäude und Versiegelungen bestehen, blieben. Die damit verbundenen Beeinträchtigungen für die Bodenstruktur bzw. für die Durchlässigkeit des Bodens würden verbleiben; während die o.a. Beeinträchtigungen – auch für die Tier- und Pflanzenarten - in den durch den Bebauungsplan zusätzlich für die Überbauung und zur Nutzung vorgesehen Flächenbereichen unterblieben.

Der Holzverarbeitende Betrieb müsste den Standort verlassen und in der Region nach einer entsprechend geeigneten Betriebsfläche suchen. Solange kein adäquater Ersatz gefunden ist, wäre der Fortbestand des Betriebes offen in Frage zu stellen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Entwicklung des Baugebietes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Alter Bahnhof“ (vgl. Begründung) stellt klar, dass durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und zum Ersatz der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens / der Oberflächenwasserretention, Berücksichtigung der Vorgaben des Trinkwassergewinnungsgebietes,
- Aufrechterhaltung von Lebensräumen für Flora und Fauna, insbesondere Schaffung von Ausgleichsflächen für die verloren gehenden Lebensraumanteile für Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken,
- Berücksichtigung des Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

4.2 Schutzgut Mensch

Anders als bei Wohngebieten gem. §§ 3, 4 oder 4a BauNVO oder auch anders als bei Kleinsiedlungs-, Dorf- oder Mischgebieten gem. §§ 2, 5 und 6 BauNVO kommt der Wohnfunktion im geplanten Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind hier

lediglich Wohnungen für den Betriebsleiter des ansässigen Gewerbebetriebes und seine Familie zulässig.

Unvermeidbare Belastungen

In Gewerbegebieten steht die Ausübung der betrieblichen Tätigkeit im Vordergrund, womit sich gegenüber den anderen genannten Baugebieten höhere Emissionswerte verbinden. Entsprechend leitet sich für Gewerbegebiete auch ein höheres Maß an tolerierbaren Immissionen ab, die nach den Empfehlungen der DIN 18005 bzw. den Richtwerten der TA Lärm z.B. um bis zu 10 dB (A) über den für ein *Allgemeines Wohngebiet* geltenden Werten liegen dürfen.

So begründet kann sich auch aus der geringfügigen Unterschreitung des raumordnerisch geforderten Mindestabstandes zum östlich vorgelagerten Vorranggebiet Windenergienutzung keine Beeinträchtigung im Plangebiet ergeben, weil der geforderte Abstand von 1000 m auf eine Wohngebietsnutzung und die damit verbundenen geringen Lärmtoleranzen ausgerichtet ist. Umgekehrt kann durch die Unterschreitung des nominellen Mindestabstandes der ausgewiesene Vorrangstandort auch bei Ersatz der Windenergieanlagen durch heute marktübliche Anlagen nicht eingeschränkt werden.

Trotz seiner deutlich geringeren Entfernung von rd. 250 m erweist sich auch die südlich des Plangebietes vorhandene Windenergieanlage als verträglich mit der gewerblichen Nutzung. Aufgrund der Lage außerhalb des Vorranggebietes ist zudem ein zeitlich begrenzter Fortbestand absehbar.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Eingrünung des Gewerbegebietes im südwestlichen Randbereich,
- der Festsetzung einer *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* mit dem Ziel der Entwicklung von strukturreichen Ausgleichsflächen trockenwarmer Standorte mit speziellen Habitatalementen (z.B. Ansaat von Raupenfutterpflanzen, Schaffung von Offenbodenflächen, Aushagerung, Anlage von Feldstein- und Stubbenhäufen) zur Förderung der von den Festsetzungen betroffenen verschiedenen Tiergruppen (Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken),
- der Festsetzung zum Erhalt des vorhandenen Reliefs im Bereich der *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* zum Schutz der trockenwarmen Habitatstrukturen,
- der Begrenzung der Zeiten für die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes auf die Zeit außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang September bis Ende Februar, bei Baumfällungen Kontrolle auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten zum Schutz der Vogelwelt,
- Reduzierung der Lichtemissionen durch Beschränkung der dauerhaften künstlichen

Beleuchtung auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr mit dem Ziel der Verhinderung der Ausleuchtung der freien Landschaft zum Schutz der Vogelwelt.

Unvermeidbare Belastungen

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen auf Offenbodenflächen geringer Bedeutung und z.T. halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Wertigkeit sind aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Fläche

Durch die vorliegende Planung wird für das *Gewerbegebiet* ein Anteil von etwa max. 50 % an versiegelten Flächen zugrunde gelegt. Da es sich bereits um ein gewerblich genutztes Areal mit einem Anteil von ca. 30 % versiegelten Flächen handelt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Inanspruchnahme von neuen, bislang nicht beeinträchtigten Freiflächen zur Deckung des vorhandenen betrieblichen Bedarfs an Erweiterungsmöglichkeiten nur noch eingeschränkt ermöglicht. Der allgemeine Flächenverbrauch wird vor diesem Hintergrund demnach – in Abstimmung mit dem Betriebsleiter soweit möglich - vermindert.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche erfolgt bei Umsetzung der Planung somit nur in einem wenig erheblichen, nicht gänzlich zu vermeidenden Ausmaß.

4.5 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen reagieren, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken bzw. eine Aufwertung von Böden an anderer Stelle bieten:

- Festlegung von max. rd. 50 % / 5.100 m² versiegelter Fläche innerhalb der Gewerbegebietsfläche (davon sind 3.046 m² bereits im Bestand versiegelt).
- Festlegung von Grünflächen bzw. von nicht versiegelten Offenbodenflächen als Lagerstellen innerhalb des Gewerbegebietes im Umfang von 5.174 m² sowie Festlegung eines zu erhaltenden Gehölzbestandes.
- Festlegung einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im südöstlichen Bereich des Plangebietes zur Wiederherstellung natürlicher oder naturnaher Standortverhältnisse durch Nutzungsextensivierung: Entwicklung von rund 7.500 m² Flächen als Sonstigen Sandtrockenrasen aus derzeit halbruderalen Gras- und Staudenfluren innerhalb des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (insg. mit Kompensation für Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen).
- Festlegung, aufgrund der Vornutzung als Lager- und Umschlagfläche im Zusammenhang mit dem Bahnhof im Bereich einer ergänzenden Bebauung im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Bodengutachten zu beauftragen, um Aussagen zu möglicherweise vorhandenen übermäßigen Belastungen zu erhalten und Maßnahmen für einen entsprechenden Umgang zu treffen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle unvermeidbar. Eine Erweiterung am bestehenden Standort bietet die Möglichkeit der geringsten Neuversiegelung gegenüber anderweitigen Standortalternativen.

4.6 Schutzgut Wasser

Erhebliche Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch folgende Festsetzungen vermeiden:

- Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung (s. o.) zur Erhaltung der Fähigkeit der Versickerung des Oberflächenwassers.
- Festlegung der konkreten Vorgaben zur flächenhaften Versickerung des Oberflächenwassers von den für Gebäude bzw. Wege versiegelten Flächen über den belebten Bodenkörper zur Erhaltung der Fähigkeit der Oberflächenwasserversickerung. Voraussetzung dafür ist der Nachweis der ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens, dass im Rahmen eines Bodengutachtens im Zuge der Bauantragsunterlage zu ergänzenden baulichen Vorhaben (vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 1.11) zu erbringen ist.

4.7 Schutzgut Landschaft

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft können durch folgende Maßgaben vermieden werden:

- Festlegung einer großzügigen *Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft* im Südosten und Erhalt der Gehölzreihe im Südwesten zur angemessenen Eingrünung des Plangebietes,
- Begrenzung der Bebauung auf eine Firsthöhe von maximal 8,5 m über der Geländeoberfläche bzw. der Traufhöhe von 6,5 m zur Angleichung der Gebäude an den vorhandenen Bestand.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Aufgrund seiner Vornutzung und Ausprägung als Lagerfläche und Umschlagplatz am einstigen Bahnhof erscheint dieser Standort gut geeignet für den Betrieb der Forst- und Holzwirtschaft, der entsprechenden Flächenbedarf als Lager für den Holzeinschlag benötigt und die vorhandenen befestigten Flächen und Wirtschaftsgebäude durch den Fahrzeugpark nutzen kann. Durch die abseitige Lage von den Ortslagen und damit weit entfernt von wohnbaulich genutzten Gebieten führen die mit dem Betriebsgeschehen verbundenen Geräuschkulissen zu keiner nennenswerten Lärmbelästigung.

Vergleichbare alternative Flächen in der erforderlichen Größe, die mindestens gleichwertig oder sogar besser für die hier etablierte Nutzung geeignet wären, stehen derzeit im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.

Planinhalt

Innerhalb des Plangebietes kommen städtebauliche Varianten in Betracht, die sich aufgrund der Notwendigkeit zur Orientierung am vorhandenen Bestand jedoch nur durch geringfügige Modifikationen unterscheiden würden. Der vorliegende Bebauungsplan sieht im Südwesten eine Sicherung des vorhandenen Gehölzbestands und Südosten im Übergang zur freien Landschaft eine ausgeprägte Eingrünung durch die hier integrierten Kompensationsflächen vor.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde im Rahmen der Begründung ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn (1994) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Niedersächsischen Städtetages (Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.), 2013) beruft. Weiterhin wurde zur Berücksichtigung des Artenschutzes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag* (Biodata Braunschweig, 2020) erstellt, welcher die Tiergruppen Brutvögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken sowie die Biotopausstattung und Vegetation, Farn- und Blütenpflanzen umfasst. Die Ergebnisse finden im Umweltbericht Berücksichtigung.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. die Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden, da detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt wurden. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind im Fachbeitrag zur Eingriffsregelung überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Bauleitpläne frühzeitig zu ermitteln und ggf. Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, ist ein Monitoring durchzuführen. Nach § 4 c Satz 1 BauGB liegt die Verantwortung zur Überwachung bei den Gemeinden. Dabei muss gewährleistet werden, dass die genannten Maßnahmen eingehalten werden. Daher wird die Funktionsfähigkeit der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde Tülau ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch eine Ortsbesichtigung überprüft.

Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Darüber hinausreichende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird der ausstehenden planungsrechtlichen Legitimation des Betriebsstandortes Rechnung getragen und dem hier ansässigen Betrieb eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit eröffnet. Das Plangebiet ist in dem als Gewerbegebiet überplanten Bereich im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt; auf der Ebene des Bebauungsplanes kommen keine grundsätzlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht.

Das Plangebiet wird über eine bereits vorhandene Zufahrt an das Verkehrsnetz (K 26) angebunden. Im südwestlichen Bereich erfolgt durch eine entsprechende Festsetzung ein Erhalt der vorhandenen Eingrünung; im südöstlichen Bereich wird die vorhandene Eingrünung ebenfalls erhalten bzw. durch die festgesetzten Biotoppflegemaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Gewerbegebiet aus ökologischer Sicht signifikant aufgewertet. Gleichzeitig können die hier gesicherten Grünflächen durch gezielte Maßnahmen zur Habitatgestaltung dem Ausgleich von Beeinträchtigungen für die im Sinne des besonderen Artenschutzes potenziell beeinträchtigten Tierarten dienen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Fläche, Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung und Überbauung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung über diverse Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Tiergruppen Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken bis zur Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festlegung einer *Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft* im südöstlichen Bereich des Plangebietes,
- Einschränkungen für die Baufeldfreimachung und Beschränkung der Lichtimmissionen durch Wahl geeigneter Leuchtmittel zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Avifauna,
- die Festsetzung der vorhandenen Baumhecke im Südwesten als *Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden und – auf Basis eines erforderlichen Bodengutachtens - Vorgaben zur flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über den belebten Bodenkörper reagieren. Entsprechend kann auch der Verlust an halbruderalen Gras- und Staudenfluren aufgrund des Planungszieles der Bereitstellung von erforderlichen Lager- und Verkehrsflächen durch die o. g. Maßgaben anteilig reduziert, jedoch nicht vollständig vermieden werden.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann der Bebauungsplan mit der Entwicklung der o. g. Maßgaben reagieren. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann mit Hilfe der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung vermieden werden. Die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt bleibt somit erhalten bzw. wird aufgewertet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Entwicklung des Bebauungsplanes *Alter Bahnhof* östlich von Tüla keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.