

URSCHRIFT



Stadt Gifhorn

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 37

„Heidland Nord“, 3. Erweiterung

Inhalt

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen
2. Gegenstand der Erweiterung und Änderung
3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes
4. Raumordnung und Landesplanung
5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
6. Fachplanungen
7. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes
8. Städtebauliche Zielvorstellungen / Alternativen

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Verkehr
3. Grünflächen / Waldbereiche
4. Belange der Landwirtschaft
5. Ver- und Entsorgung
6. Altlasten / Kriegseinwirkungen
7. Immissionsschutz
8. Sonstige Hinweise
9. Archäologie
10. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

C) Umweltbericht

1. Einleitung
2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
3. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
4. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
6. Planungsalternativen

7. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung, technische Lücken und fehlende Kenntnisse
8. Maßnahmen zur Überwachung unvorherzusehender, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
10. Literatur- und Quellenverzeichnis

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung
2. Bodenordnende Maßnahmen
3. Kosten / Finanzierung

E) Verfahren

F) Flächenbilanz

Anlage:

1. Übersichtsplan mit Darstellung der Aufpunkte und angrenzender Bebauungsplangebiete
2. Ermittlung der waldrechtlichen Kompensationshöhe

I) Bebauungsplan

A) Allgemeines

1. Anlass der Planung / Rechtsgrundlagen

Die Stadt Gifhorn ist nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung Mittelzentrum im Schwerpunktraum. Neben der Bereitstellung von Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs der Bevölkerung hat die Stadt Gifhorn daher die Aufgabe, Einrichtungen des gehobenen Bedarfs für den über den eigenen Nahbereich hinausgehenden Verflechtungsbereich sowie Flächen für den Wohnbedarf bereitzustellen. Darüber hinaus kommt der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze und der Ansiedlung neuer Arbeitsstätten eine besondere Bedeutung zu. Es müssen daher neben der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen auch Erweiterungen vorhandener Betriebe ermöglicht werden, um vorhandenen Betrieben künftig innerbetriebliche Umstrukturierungen und eine bessere Ausnutzung ihres Standortes zu ermöglichen. Von besonderer Bedeutung für die Stadt Gifhorn sind in dem überwiegend durch die Automobilindustrie dominierten, monostrukturierten, industriellen Umfeld Industrieunternehmen, die nicht von der Automobilindustrie abhängen, wie der Standort der Firma EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG (Herstellung von Schichtstoffen für die Möbelherstellung, die Türenindustrie, den Laden-, Messe- und Innenausbau sowie für den Schiffs- und Fahrzeugbau). Ziel der vorliegenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung ist es, dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zu ermöglichen und damit den Standort einschließlich der bestehenden 320 Arbeitsplätze und 25 Ausbildungsplätze zu sichern und die Voraussetzungen für neue Arbeitsplätze zu schaffen. Für die Sicherung und Entwicklung des Betriebs ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung zu ändern und den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern.

Am Standort der EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG in Gifhorn, dem einzigen Betrieb im Geltungsbereich des Bebauungsplans, hat sich gezeigt, dass sich der verfügbare Grundstückszuschnitt für eine wirtschaftliche und den betrieblichen Abläufen zuträgliche Anordnung der erforderlichen baulichen Anlagen in Zukunft nicht optimal eignet. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37, „Heidland Nord“, 2. Erweiterung soll aus diesem Grund unmittelbar angrenzend erweitert und einige Festsetzungen geändert werden. In das Werksgelände soll ein ca. 30 m breiter Streifen der angrenzenden Waldfläche einbezogen werden. Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen des heutigen EGGGER - Betriebsgeländes, besteht eine Erweiterungsmöglichkeit nur auf den östlich angrenzenden Flächen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn hat deshalb in der Sitzung am 22.08.2013 die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie am 04.12.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung beschlossen. Zielsetzung der Planung ist die langfristige Sicherung des vorhandenen Industriegebietes und des Standortes der EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG durch Schaffung zusätzlicher Bauflächen.

Auf der Grundlage der o. a. Beschlüsse haben erste Planunterlagen vom 09.03.2015 bis einschließlich 20.03.2015 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen, um den Bürgern frühzeitig Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Darüber hinaus hat am

18.03.2015 eine öffentliche Informationsveranstaltung über die o. a. Planungen stattgefunden. Vom 04.03.2015 bis 17.04.2015 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten worden. Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger und der Träger wurden bei der Ausarbeitung des Offenlageentwurfs berücksichtigt. Die erste Offenlage des Planentwurfes hat vom 11.02.2016 bis zum 29.03.2016 stattgefunden.

Rechtsgrundlagen für die vorliegende Planung sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Niedersächsische Naturschutzgesetz (NNatSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) sowie das Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in den jeweils gültigen Fassungen.

Die Vorbereitung und die Durchführung von Verfahrensschritten ist von der Stadt Gifhorn gemäß § 4 b BauGB teilweise Dritten übertragen worden – nämlich zur Vorbereitung der nunmehr durchzuführenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Der Bebauungsplanentwurf wird durch das Büro regio-gis-planung, Montplanetstraße 8, 47475 Kamp-Lintfort erarbeitet. Die Umweltprüfung und somit der Umweltbericht, einschließlich der Artenschutzprüfung, wird durch die dreher+sudhoff ingenieurplanung gbr, Salzuflerstraße 1, 45896 Gelsenkirchen erstellt. Das Fachgutachten „Geräuschemissionen und –immissionen“ wird durch die Currenta GmbH & Co. OHG, Chempark, 51368 Leverkusen und die Vermessung durch das Vermessungsbüro Erdmann, Knickwall 16, 38518 Gifhorn erbracht.

2. Gegenstand der Erweiterung und Änderung

Mit der 3. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“ wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, in der Fassung der 2. Erweiterung vom 30. März 2007, geändert und der Geltungsbereich um die östlich angrenzenden, bisher unbeplanten Teile des Flurstücks 64/16, Flur 30, Gemarkung Gifhorn erweitert. Die Erweiterung des Industriegebiets um einen ca. 30 m breiten Streifen ist vorgesehen, um östlich des neuen Verwaltungs- und Werkstattgebäudes einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz mit einer separaten Zufahrt von der Straße „Im Weilandmoor“ zu schaffen. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes um 5.880 m² und die damit verbundene Verlagerung des Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes wird die Umstrukturierung des Lagers und der innerbetrieblichen Transportlogistik bei der Fa. EGGER ermöglicht und somit die Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen verbessert. Außerdem werden Flächenreserven von ca. 5.000 m² für den Betrieb gesichert und so beispielsweise Kapazitäten für die Zwischenlagerungen geschaffen sowie Bewegungsräume auf den Hofflächen für ein gefahrloses Rangieren und Be- und Entladen von LKW. Dies ist die Voraussetzung für eine langfristige Standortsicherung.

Aufgrund der umgebenden Nutzungen und der vorhandenen Restriktionen wie Anbauverbote an der B 4, die südlich angrenzende Bebauung sowie die genutzte Hofanlage im Norden ist eine Erweiterung des Betriebsgeländes nur in östlicher Richtung möglich. Die Verlagerung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes ermöglicht zudem eine veränderte Anordnung der bestehenden Außenlagerflächen, sodass störende Anlagen auf den Betriebsflächen entlang der Bundesstraße 4 angeordnet werden können und geringere Störungen für die benachbarte Wohnbebauung auftreten.

Durch die 3. Erweiterung werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung geändert. Die Änderungen des bestehenden Planes

umfassen die geringfügige Anpassung der Baugrenzen entlang der B 4 und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m. Aufgrund der begrenzten Flächen auf dem Betriebsgelände wird damit eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen erreicht. Die Ausnahme zur Zulässigkeit eines Hochregallagers auf 5 % der Baufläche wird aufgehoben und dafür in einem Teilbereich die Höhe der baulichen Anlagen mit 25 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Hochregallagers in einem städtebaulich verträglichen Teilbereich des Industriegebietes. Zudem wird zur Erweiterung der Industriefläche die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Bebauungsplanes 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung aufgehoben. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs, der derzeit fehlenden Differenzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel und der geänderten Anordnung von Nutzungen in dem Bebauungsplan wird eine Überprüfung der zulässigen Schallemission erforderlich. Hierzu werden konkret auf die Lärmsituation ermittelte Emissionskontingente für einzelne Teilflächen festgesetzt und dem Schutz der nördlich und östlich gelegenen Dorf- und allgemeinen Wohngebiete Rechnung getragen.

3. Geltungsbereich / Aktueller Zustand des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine 5,9 ha großen Fläche, südwestlich der Innenstadt an der B 4. Sie überlagert den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung und wird um einen ca. 30 m breiten Streifen, der sich östlich anschließt, erweitert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Fußweg in Verlängerung der Straße „Weiland“
- Im Osten durch eine Waldfläche
- Im Süden durch die Straße „Im Weilandmoor“ und durch Bebauung im Industriegebiet „Heidland Nord“.
- Im Westen durch die Bundesstraße 4

Das Plangebiet ist überwiegend als Industriegebiet festgesetzt und wird gänzlich von dem Betrieb der EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG für Produktionsanlagen sowie einem Werkstatt- und Verwaltungsgebäude genutzt. Im Westen grenzt eine 5 m breite Grünfläche, mit der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, das Industriegebiet zur B 4 ab. Im Norden und im Osten bildet eine mindestens 6 m breite Grünfläche mit der Festsetzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen den Übergang zu den anschließenden Waldflächen. Der nordöstliche Bereich, innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, ist als Waldfläche festgesetzt.

Durch die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich am östlichen Rand um eine ca. 30 m breite und 245 m lange Fläche vergrößert, die derzeit bewaldet ist. Am nördlichen und südlichen Rand des Waldes befinden sich die Ausläufer einer entsprechend des Landschaftsrahmenplans schutzwürdigen Binnendüne. Diese Fläche ist nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes und somit bauplanungsrechtlicher Außenbereich gem. § 35 BauGB.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung

Nördlich des Waldgebietes schließt sich der Bebauungsplan der Stadt Gifhorn Nr. 49/80 „Weiland“ vom 30.09.1984 an und setzt für die Flächen entlang des Waldrandes ein Dorfgebiet und entlang der inneren Erschließungsstraßen ein Allgemeines Wohngebiet mit einer sehr geringen Ausnutzung der Grundfläche (GRZ 0,1 und 0,2) fest. Zielsetzung des Planes ist es, die vorhandene Bebauung städtebaulich zu ordnen und durch die sehr geringe Grundflächenzahl nur eine geringe zusätzliche Bebauung zuzulassen. Damit sollte den damals schon vorhandenen Emittenten (Industriegebiet Heidland Nord, der Bundesstraße 4, der Kläranlage sowie dem Stadtzubringer (Winkeler Straße) und der parallel laufenden Bahnlinie) Rechnung getragen und eine verdichtete Bebauung vermieden werden. Insbesondere die Funktionsfähigkeit des vorhandenen Industriegebietes Heidland Nord sollte damit gesichert und „einer höheren Verdichtung mit echtem Wohngebietscharakter“ entgegengewirkt werden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan 49/80, Kap. 1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung).

Südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, neugefasst als Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, Neufassung der Stadt Gifhorn vom 9. August 1977 an das Plangebiet an. Die Neufassung des ursprünglichen, aus dem Jahr 1971 stammenden Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, setzt die Fläche westlich des damals so genannten Stadtkernzubringers „Winkler Straße“ (nördlich begrenzt durch die Straße „Im Weidlandmoor“) als Industriegebiet (GI) und die östlich der Winkler Straße gelegene Fläche als Gewerbegebiet (GE) fest (vgl. Anhang 1).

Die Erweiterungsfläche steht im Eigentum der der Fa. EGGER.

4. Raumordnung und Landesplanung

Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig (RROP) stellt den Planungsraum als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als „Vorbehaltsgebiet - Besondere Schutzfunktionen des Waldes“ dar. Als "Vorranggebiet Natur und Landschaft" werden Gebiete festgelegt, die aufgrund raumstruktureller Erfordernisse die Funktion Natur und Landschaft vorrangig vor anderen Aufgaben zu erfüllen haben. Als "Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes" sind Waldflächen festgelegt, die gemäß der Waldfunktionenkarte des Forstlichen Rahmenplans als Waldschutzgebiet 161 ausgewiesen sind oder die eine besondere Schutzfunktion für Klima, Lärm- oder Immissionsschutz übernehmen.

Zu dem Vorhaben der geplanten 3. Erweiterung liegt die Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.03.2015 vor:

„Gegen die Planungen der Stadt Gifhorn bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, sofern die im Rahmen der Vorabstimmung im Mai 2013 ergangenen und mit der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Maßnahmen beachtet werden:

- 1. Der Bereich zwischen der Richtfunktrasse und der Straße „Im Weidlandmoor“ ist zum Schutz der o.g. Binnendüne von den Planungen auszunehmen.*
- 2. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Waldbehörde sind Maßnahmen zu treffen, welche in Anlehnung an die Festlegungen im RROP 2008, Ziffer III 2.2 (3) einen ökologisch stabilen Aufbau des angrenzenden Waldrandes zum Ziel haben.“*

Um die Erfüllung bzw. Vereinbarkeit mit den Hinweisen des ZGB zu erreichen, wurden die Belange der Raumordnung in den vorliegenden Entwurf eingestellt. Die Flächen zwischen der Richtfunktrasse (Stand der frühzeitigen Beteiligung) und der Straße „Im Weidlandmoor“ wurden von der Planung ausgenommen und als Waldgebiet festgesetzt. In dem vorliegenden Plan wurde die Lage der Richtfunkstrecke an die aktuellen Daten der Deutschen Telekom / Ericson Services angepasst. Dadurch hat sich die tatsächliche Lage der Trasse nach Norden verschoben. Der Abgrenzung des Waldes liegt die Darstellung der Richtfunktrasse aus der frühzeitigen Beteiligung sowie die aus der Örtlichkeit entnommene Lage der Binnendüne zugrunde.

Der ökologisch stabile Aufbau des Waldrandes an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist in dem Umweltbericht als Maßnahme berücksichtigt und wird durch eine vertragliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und der Fa. EGGER vertraglich geregelt und mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gegenüber der Stadt Gifhorn gesichert.

Der ZGB hat mit Schreiben vom 15.2.2016 bestätigt, dass die vorliegende Planung die oben genannten Maßnahmen einhält.

5. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen FNP der Stadt Gifhorn ist der Geltungsbereich überwiegend als Industriegebiet dargestellt. Die westliche, nördliche und östliche Abgrenzung des Industriegebietes stellt eine lineare Grünfläche dar. Der Bereich der Erweiterung ist als Waldfläche dargestellt. Westlich schließen sich hinter der Straßenverbindung (B 4) Waldflächen an. Nordwestlich und nördlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordöstlich gelegenen Flächen sind als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

Durch die Planung werden der östliche Grünstreifen entlang des bestehenden Industriegebiets sowie ein ca. 30 m breiter Streifen der Waldfläche als Industriefläche in Anspruch genommen. Da die Planung auf diesen Flächen nicht aus der wirksamen Darstellung des FNP entwickelt wird, ist der FNP in diesen Teilbereichen in einem parallelen Verfahren zu ändern.

6. Fachplanungen

Landschaftsrahmenplan 1994

Der Landschaftsrahmenplan stellte die Waldfläche östlich des jetzigen Betriebsgeländes als Fläche dar, die für die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatschG geeignet ist (LB 81). Es handelt sich dabei um die Aller-Düne an der Winkeler Straße in Gifhorn. Der Schutzzweck bzw. das Erhaltungsziel ist der Erhalt eines geowissenschaftlich bedeutsamen Bereiches und der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Schutzgebietsausweisungen befinden sich ansonsten außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Erweiterung jenseits der B 4 bzw. in der Aller-Niederung.

Landschaftsplan (Dez. 95)

Im Landschaftsplan der Stadt Gifhorn liegt der gesamte Geltungsbereich der 3. Erweiterung in dem Bereich der Stadt, auf den die Siedlungsentwicklung begrenzt werden soll. Dieser Bereich wird im Westen durch die B 4 und im Norden durch den Fußweg „Im Weiland“ sowie das nördlich anschließende Dorfgebiet begrenzt und schließt im weiteren den Siedlungsbereichs Gifhorns ein. Die bewaldeten Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind als Flächen dargestellt, die eine besondere Bedeutung für Erhalt und Pflege des Ortsbild besonders prägender Grün- und Freiflächen aufweisen. Der an der

nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Weg soll als innerörtliche Grünverbindung mit integriertem Rad- und/oder Fußweg entwickelt werden.

Der Landschaftsplan von 1995 stellt die Waldfläche östlich des Betriebsgeländes als Gebiet dar, das die Voraussetzungen zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil erfüllt.

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Gifhorn

Im Jahr 2010 ließ die Stadt Gifhorn ein Einzelhandelskonzept erarbeiten. In dem Konzept wurden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt sowie ein Standort- und ein Branchenkonzept erarbeitet. Das Plangebiet gehört dabei nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich oder einer Fläche des Standortkonzeptes und weist somit keine Bedeutung für den Einzelhandel auf. Entsprechend des Branchenkonzeptes sollten auf den Flächen in Gewerbegebieten keine Ansiedlungen von Einzelhandel vorgenommen werden. Eine Ausnahme ist für nicht zentrenrelevante Sortimente möglich. Um Fehlentwicklung zu vermeiden und die Ortszentren zu stärken und zu schützen, soll die Entwicklung von Einzelhandelsflächen entsprechend des Standort- und des Branchenkonzeptes vorgenommen werden.

Vergnügungsstätten-Konzept der Stadt Gifhorn

Im Jahr 2013 wurde für die Stadt Gifhorn ein Vergnügungsstättenkonzept erarbeitet, mit dem die gegenwärtige Situation und räumliche Verteilung der Vergnügungsstätten analysiert wurde und konzeptionelle Vorschläge für das weitere Vorgehen in Gifhorn erarbeitet wurden.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des mehrfach geänderten und erweiterten Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, in dem Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt sind. Auf den nicht geänderten Flächen des Ursprungsplans Nr. 37/71 sind Vergnügungsstätten zulässig. In den geänderten Planbereichen (vgl. Anlage 1) wurden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Das Vergnügungsstättenkonzept sieht aufgrund der Struktur des Plangebiets und seiner näheren Umgebung Ansiedlungen von Vergnügungsstätten als städtebaulich unverträglich an.

Weitere Fachplanungen wie z.B. städtebauliche Rahmenplanungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

7. Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung vom 30. März 2007, setzt das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet fest. Am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wurden private Grünflächen festgesetzt. Am westlichen Rand wird das Industriegebiet durch eine 5 m breite Hecke eingegrünt. Im Norden bildet ebenfalls eine Grünfläche, die auch dem Schutz der bestehenden Binnendüne dient, eine Eingrünung des Industriegebietes. Im Nordosten geht diese Grünfläche in den bestehenden Wald über, der als Schutz für die nördlich anschließende Mischbebauung als Waldfläche festgesetzt

wird. Am östlichen Rand des Industriegebietes wurde eine 6 m breite Grünfläche als Übergang bzw. Waldrand für die östlich anschließende Waldfläche festgesetzt.

In dem Industriegebiet sind entsprechend § 9 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe (im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO), Windenergieanlagen, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondermüll. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal und Betriebsinhaber oder Betriebsleiter. In dem festgesetzten Industriegebiet sind zum Schutz der sich nördlich anschließenden Wohnbebauung nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen, die die angegebenen Werte der flächenbezogenen Schalleistungspegel je Quadratmeter Grundstücksfläche tags (6.00 – 22.00 Uhr) von 63 dB(A) und nachts (22.00 – 6.00 Uhr) von 48 dB(A) nicht überschreiten. Eine Gliederung des Industriegebietes hinsichtlich der zulässigen Schalleistungspegel wurde nicht vorgenommen. Den angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln liegt ein „Schalltechnisches Gutachten“ vom 29. Mai 2006 zugrunde. Dieses wurde so berechnet, dass die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern nördlich des Plangebietes eingehalten werden (so auch die Planbegründung, Seite 12, Ziffer 5).

Das Maß der baulichen Nutzung wurde über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe angegeben. Die GRZ wurde mit 0,9 und die Höhe mit 11 m festgesetzt. Die Höhe konnte für technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungen, Kranbahnen oder Hochregallager) auf 5% der überbaubaren Fläche überschritten werden. Entlang der Bundesstraße 4 ist eine 20 m breite Bauverbotszone einzuhalten.

8. Städtebauliche Zielvorstellungen / Alternativen

Die Stadt Gifhorn beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Industriegebietes zu schaffen, das vollständig von dem heutigen Betriebsgelände der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG eingenommen wird. Ziel der Planung ist es, durch die Erweiterung des Betriebsgeländes um 5.880 m² eine Umstrukturierung des Produktionsablaufes, des Lagers und der Transportlogistik der Fa. EGGER zu ermöglichen und somit die Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen zu verbessern und zukünftig sicherzustellen. Mit der Erweiterung werden die notwendigen Flächenreserven von ca. 5.000 m² für den Betrieb gesichert und damit notwendige Kapazitäten für zukünftige Anpassungen der Produktion an technische und wirtschaftliche Erfordernisse sowie für Umbau- und Modernisierungsarbeiten an den Produktionsanlagen geschaffen und benötigte Bewegungsräume für ein gefahrloses Rangieren und Be- und Entladen von LKW auf den Hofflächen hergestellt. Dies alles ist die Voraussetzung für eine langfristige Sicherung des Produktionsbetriebs und der derzeit 320 Arbeitsplätze einschl. der 25 Ausbildungsplätze.

Die beschriebenen Ziele werden durch die Erweiterung des Plangebiets sowie durch Änderung von Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung erreicht. Die Erweiterung des Betriebsgeländes ermöglicht die Verlagerung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes an den östlichen Rand des Betriebsgeländes, so dass die Flächen des bisherigen Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes als Hof- und Betriebsflächen zur Verfügung stehen. Die Verlagerung des Parkplatzes ist dabei durch die

Entzerrung der Liefer- und der Besucher- und Mitarbeiterverkehre die Voraussetzung für einen gefahrlosen Betrieb auf den Hof- und Betriebsflächen. Zudem wird es möglich, eine eigene Zufahrt zu dem Besucher- und Mitarbeiterparkplatz von der Erschließungsstraße des Industriegebietes (Im Weilandmoor) herzustellen. Die Lieferverkehre des Betriebsstandorts und die Besucher- und Mitarbeiterverkehre können somit zukünftig getrennt abgewickelt und Gefahrensituationen auf dem Betriebsgelände vermieden werden. Das Ein- und Ausfahren in bzw. aus dem Betriebsgelände lässt sich kontrollieren und somit die Sicherheit auf dem Betriebsgelände durch die Verhinderung von unbefugtem Zutritt erhöhen. Dies ist aufgrund der Durchmischung der Verkehre zur Zeit nicht möglich.

Für die Erweiterung des Industriegebiets kommen Alternativen nicht in Betracht. Die Erweiterung der Hof- und Betriebsflächen des Industriebetriebs EGGER können sinnvoller Weise nur in direktem Zusammenhang mit der bestehenden Betriebsgelände erfolgen und sind insofern standortgebunden. Aufgrund der vorhandenen Restriktionen wie die B 4, die südlich angrenzende Bebauung sowie die genutzte Hofanlage im Norden sind diese Flächen nur durch die Verlagerung des Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes in die östliche Erweiterungsfläche zu schaffen.

Für den geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatz ist die vorgesehene Erweiterungsfläche notwendig, da keine alternativen Standorte, weder innerhalb noch außerhalb des Industriegebiets, vorhanden sind. Das Industriegebiet ist weitgehend mit baulichen Anlagen der Fa. EGGER bebaut. Auf dem Betriebsgelände sind keine ausreichenden Flächen vorhanden, um die zurzeit bestehenden 139 Stellplätze zu verlegen. Eine Konzentration der vorhandenen dezentralen Stellplätze und eine Verlagerung des vorhandenen Parkplatzes im nördlichen Bereich wäre mit erheblichen Beeinträchtigungen für Natur und Nachbarschaft verbunden. Neben der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme wäre, um die innerbetrieblichen Verkehre zu entzerren, eine zusätzliche neue Zufahrt im nördlichen Bereich erforderlich, die sicherstellt, dass die Mitarbeiter und Besucher das Betriebsgelände nicht mehr queren müssen, um zum Parkplatz zu gelangen. Diese zusätzliche Zufahrt könnte nur im nördlichen Bereich durch den Wald und die Düne auf die Straße „Weiland“ geführt werden. Diese Lösung würde aus Sicht des Naturschutzes keine Vorteile bieten und die Anlieger der Straße „Weiland“ belasten.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens zur 3. Erweiterung wurden von der Fa. EGGER verschiedene Optionen zu Erweiterung überprüft. Das Flächenangebot im Umfeld war begrenzt, da aufgrund der großen Zahl an notwendigen Stellplätzen nur wenige Flächen die benötigte Größe aufweisen. Die Flächen müssen gut erreichbar sein und gesichert werden können, zudem muss es für die Fa. EGGER leistbar sein, den Verkehrssicherungspflichten nachzukommen.

Angrenzende Flächen zu dem Werksgelände stehen in westlicher (B4) und nördlicher Richtung (Wegeverbindung mit Querung der B4 sowie landwirtschaftliche Betriebe) nicht zur Verfügung. Ein Flächenerwerb bei den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben war nicht möglich, so dass nur eine Erweiterung des Werksgeländes nach Osten möglich ist. Das zu einem früheren Zeitpunkt zum Verkauf gestandene Grundstück „Im Weilandmoor 7“ wäre mit 6.825m² für die Einrichtung des Parkplatzes ausreichend groß gewesen und hätte auch im räumlichen Zusammenhang zum Betriebsgrundstück gelegen. Zwischen dem Eigentümer der Fläche und der Fa. EGGER wurden Gespräche über den Kauf des Grundstücks geführt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück aber an einen Mitbewerber verkauft und steht daher nicht mehr zur Verfügung.

Ebenso wurde die Grünfläche der Fleisch- und Wurstwarenfabrik Gmyrek, die dem Werksgelände gegenüber liegt, in den Blick genommen. Die Fläche würde nur Platz für ca. 100 Stellplätze bieten, die in 4 Reihen angeordnet werden müssten, sodass 2 Ein- und Ausfahrten notwendig wären. Bei einer Anordnung mit nur einer Ein- bzw. Ausfahrt würde sich die Anzahl der Stellplätze nochmals verringern. Die Grünfläche ist damit zu klein für die benötigte Anzahl von Stellplätzen.

Großräumige Alternativen für den geplanten Parkplatz scheiden aus, da der Besucher- und Mitarbeiterparkplatz im räumlichen Zusammenhang mit dem Werk stehen muss. Entsprechend der Niedersächsischen Bauordnung sind die notwendigen Einstellplätze auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe auf einem anderen Grundstück nachzuweisen (§ 47 Abs. 4 NBauO). Daher kommt auch der 700m entfernte Parkplatz des Bethauses "Im Freitagsmoor 47a", der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen wurde, nicht in Betracht. Einerseits erfüllt der Parkplatz aufgrund der abgelegenen Lage und der Größe (ca. 100 bis max. 120 Stellplätzen) nicht die Anforderungen andererseits benötigt die Fa. EGGGER wegen des laufenden Dreischichtbetriebs einen Parkplatz, der an 7 Tagen die Woche, 24 Stunden am Tag genutzt werden kann. Der Parkplatz am Bethaus steht aber nicht rund um die Uhr zur Verfügung, da das Bethaus diesen selbst, z.B. am Wochenende, benötigt.

Standortalternativen, die im Rahmen einer vergleichenden Alternativenprüfung zu untersuchen wären, stehen somit nicht zur Verfügung.

B) Planungsinhalte / Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung, schließt nahtlos an das vorhandene Industriegebiet „Heidland Nord“ an und erweitert und ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung in Bezug auf einzelne Festsetzungen. Die übrigen Festsetzungen des am 30. März 2007 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, bleiben weitestgehend bestehen. Dies gilt sowohl für die Art und das Maß der baulichen Nutzung, als auch für die Bauweise.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes bleibt es bei der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Die Bauflächen sind einheitlich als Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, wie sie auch in der Begründung der 2. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“ beschrieben ist, dient das Industriegebiet der industriellen Produktion und damit insbesondere der Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen in Gifhorn. Um Fehlentwicklung in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurden im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung Nutzungen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig wären, entsprechend der Regelungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet ausgeschlossen. An dieser Regelung wird nichts geändert. So sind folgende Nutzungen in dem Industriegebiet unzulässig:

- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Industriegebieten beabsichtigt die Stadt Gifhorn einer Entwicklung entgegenzuwirken, die die wohnungsnah Grundversorgung zunehmend vom Markt verdrängt.

Zusätzlich werden zur Sicherung der städtebaulich gewünschten industriellen Nutzung die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO entsprechend der Regelungen gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO in dem Industriegebiet ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

- Vergnügungsstätten
- Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondermüll sowie
- Windenergieanlagen

unzulässig. Vergnügungsstätten sind nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.2.2000 (Az. 4 C 23/98) in Industriegebieten nicht zulässig. Um darüber hinaus im Sinne des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete zu verhindern, werden r Anlagen zur Verbrennung von Haus- und Sondermüll sowie Windenergieanlagen ausgeschlossen.

Entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleibt in dem Industriegebiet eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter je Unternehmen im Betriebsgebäude ausnahmsweise zulässig.

Da sich hinsichtlich der vorstehend beschriebenen Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung: Industriegebiet, dem Ausschluss bestimmter Nutzungen sowie der ausnahmsweise zulässige Betriebswohnung – im vorliegenden Planverfahren nichts ändert, waren diese Festsetzungen nicht weiter zu betrachten.

Die Erweiterungsfläche wird in Fortführung des Industriegebiets ebenfalls als Industriegebiet mit denselben Einschränkungen und Ausnahmen wie vorstehend beschrieben festgesetzt. Für die Erweiterungsfläche wird die industrielle Nutzung überwiegend auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eingeschränkt, um entsprechend der Zielsetzung der Planung die Einrichtung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes an diesem Standort sicherzustellen. Der verbleibende nördliche Bereich der Erweiterung des Industriegebietes ist aufgrund der verbleibenden Größe lediglich für Nebenanlagen geeignet. Auf dieser Fläche ist ein Regenversickerungsbecken geplant.

Gemäß den Bestimmungen der BauNVO wird das festgesetzte Industriegebiet mit der vorliegenden 3. Erweiterung gegliedert, um die nördlich und nordöstlich des Plangebietes liegenden Dorf- und Wohngebiete vor Immissionen zu schützen. Dazu werden für die Gliederung der Baugebiete auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Aufgrund der Erweiterung des Industriegebietes sind nur geringe Emissionen zu erwarten.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch

- die Grundflächenzahl (GRZ) und
- die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.

Dabei wird die festgesetzte Grundflächenzahl des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung nicht geändert. Die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird im Hinblick auf die Anforderungen des sich jetzt konkret dort befindenden Betriebs und die begrenzt zur Verfügung stehende Baufläche geändert.

Zulässige Grundflächenzahl:

Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung entspricht der Festsetzung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ und ist unter Bezug auf § 16 Abs. 6 BauNVO für alle bebaubaren Flächen mit der GRZ 0,9 festgesetzt.

Das Industriegebiet überschreitet mit der Grundflächenzahl von 0,9 die in § 17 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8. Eine Überschreitung ist gem. § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig, wenn

- städtebauliche Gründe dies erfordern,
- die Überschreitung durch Umstände oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung sind aufgrund der Lage des Plangebietes im Zusammenhang mit der Art der baulichen Nutzung gegeben. Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der zusammenhängenden Gewerbe- und Industrieflächen im Westen der Stadt Gifhorn. Aufgrund der umgebenden Nutzungen (Bundesstraße 4 im Westen, der Bebauung im Süden und Norden sowie dem Wald im Osten) bestehen keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten, so dass zur Sicherung der industriellen Nutzung und zur Vermeidung weiterer, bisher ungenutzter Flächen eine intensivere Ausnutzung des Grundstücks sinnvoll ist, um die Zielsetzung der Planung – die Standortsicherung der Fa. EGGER – zu erreichen. Aufgrund der Lage beständen potentielle Erweiterungsmöglichkeiten nur durch die weitere Inanspruchnahme der östlich gelegenen Waldflächen. Dies wird durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO soweit möglich vermieden, da die Flächen im Industriegebiet besser ausgenutzt werden können.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse enthält der Katalog des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB zur Beurteilung von städtebaulichen Missständen, bei deren Vorliegen die Anforderungen nicht erfüllt sind. Zu nennen sind:

1. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
2. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
3. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
4. die Einwirkungen durch Immissionen sowie
5. die vorhandene Erschließung.

Durch die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Industriegebiet sind die vorgenannten allgemeinen Anforderungen nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt:

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt durch die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO werden durch die Berücksichtigung der GRZ bei der Ermittlung der Versiegelung kompensiert. Zudem wird durch die geringfügige Überschreitung die Inanspruchnahme weiterer bisher ungenutzter Waldflächen vermieden.

Gebäudehöhe:

Die bislang festgesetzte Gebäudehöhe wird um 4 m auf 15 m erhöht. Damit bleibt gewährleistet, dass sich die Industrieanlagen und sonstigen Gebäude in die Umgebung einfügen. Zweck dieser Festsetzung ist die in diesem Plangebiet städtebaulich gebotene Steuerung der Höhenentwicklung, um das Orts- und Landschaftsbildes vor unmaßstäblichen Gebäudehöhenentwicklungen zu schützen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren hat sich gezeigt, dass die Höhenfestsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung nicht den heutigen baulichen Anforderungen genügt und im Rahmen von Befreiungen gem. § 31 BauGB verändert wurden. Die nun festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an der maximalen Gebäudehöhe im Bestand, berücksichtigt somit die Anforderungen der bestehenden Nutzung und lässt darüber hinaus einen Entwicklungsspielraum zu. Die nur begrenzt zur Verfügung stehende Fläche des Industriegebiets wird damit berücksichtigt.

Zur Festlegung der maximal erlaubten Baumasse wird eine Gebäudehöhenbeschränkung von 15,0 m angegeben. Im Zusammenhang mit der GRZ ist dieses für ein Industriegebiet eine hinreichende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Ausgenommen von dieser Begrenzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO) sind technische Anlagen wie Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind, z. B. Kranbahnen und Silos auf einer Fläche, die 5 % des überbauten Grundstücksteils nicht überschreiten darf. Die Ausnahmeregelung folgt den technischen Erfordernissen industrieller Nutzungen.

Um an dem Standort EGGER eine für die betriebliche Entwicklung ausreichende Flächenreserve für die Lagerung von Vor- und Endprodukten zu ermöglichen, wird auf einer Teilfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs eine Gebäudehöhenbeschränkung von 25,0 m festgesetzt. An diesem Standort wird somit die Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht.

Die maximale Gebäudehöhe wird anhand der Oberkante der Gebäude (OK) bzw. der Firsthöhe (FH) festgesetzt, die das bisher festgesetzte Maß im Mittel um 4 m heraufsetzt. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist insbesondere auch zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Bedeutung. Da hier kein offener Landschaftsraum vorliegt, ist das Landschaftsbild unempfindlicher gegenüber Veränderungen, wie sie durch gewerbliche Baukörper hervorgerufen werden. Durch die östlich und westlich anschließenden Waldflächen besteht eine weitgehende Sichtverschattung der Gebäude auf dem Betriebsgelände. Das gegenüber der bisher möglichen Ausnutzung größere Volumen des Baukörpers ist für ein Industriegebiet gebietstypisch und ist somit in seiner städtebaulichen Eigenart dem umgebenden Industriegebiet angemessen und bedeutet keine erhebliche Qualitätsminderung des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzliche Beeinträchtigungen des

nach seinem Landschaftscharakter schützenswerten nördlichen Bereichs an der Straße „Weiland“ bis zur nächsten Wohnbebauung sind aufgrund der neu festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen nicht zu erwarten. Die Höhenbeschränkung von 25 m auf einer kleinen Fläche am südlichen Ende des Plangebiets stellt dabei sicher, dass das Gebäude den benachbarten Wald nicht überragt und von den nördlichen gelegenen Wohngebieten aus kaum erkennbar sein wird. Weitere, auch nur geringfügige Überschreitungen der Höhenbeschränkung sind nicht zulässig.

Die Höhenbeschränkungen werden in den Baugebieten wie folgt festgesetzt:

Baugebiet	Höhe
GI 1	15 Meter
GI 2	25 Meter
GI 3	15 Meter

Bezugspunkt für die Bestimmungen zur baulichen Höhe ist der eingemessene Höhenpunkt (HHP) 21072 an der Straße „Im Weilandmoor“ mit der Höhenangabe von 53,80 m (NHN). Die festgesetzten Höhen berücksichtigen dabei die Planungsvorgaben der vorhandenen Richtfunkstrecke, die eine Höhenbeschränkung von insgesamt 50 m über Geländeoberkante (GOK) vorgeben.

Bauweise, Baugrenzen, und Baugestaltung

Bauweise (§ 22 BauNVO):

Auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO wird weiterhin, wie schon in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, verzichtet, da die festgelegten bebaubaren Grundstücksflächen zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung und der Regelung über die erforderlichen Grenzabstände / Abstandsflächen gemäß NBauO eine städtebaulich geordnete Entwicklung gewährleisten.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO):

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die Bebauungstiefe bleibt im Interesse der Betriebsansiedlung unbegrenzt. Auf den als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen abgegrenzten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind ausschließlich Hochbauten für die genannten Zwecke zulässig. Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden Mindestabstände zu der B 4 festgesetzt, die auch entsprechende Anpflanzungen erhalten sollen.

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nach dem Bundesfernstraßengesetz (§ 9 Abs. 1 FstrG) sind von dem äußeren Rand der Fahrbahn der B 4 20 m anbaufrei zu halten. Ergänzend zur bestehenden Festsetzung von Baugrenzen im Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, die übernommen werden, werden mit der 3. Erweiterung weitere Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt. Innerhalb dieses anbaufreien Streifens sind Nebenanlagen, nach der

NBauO genehmigungsfreie Hochbauten und Werbeanlagen nicht zulässig. Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen. Straßen, die der inneren Erschließung des Gebietes dienen, sowie Hofflächen sind zulässig. Ein 5 m breiter Pflanzstreifen entlang der B 4 dient der optischen Abschirmung des Industriegebietes.

2. Verkehr

Öffentliche und private Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Das Plangebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden. Es liegt unmittelbar an der B 4 (Ortsumgehung Gifhorn) und ist über die Abfahrt Gifhorn-Mitte direkt zu erreichen. Von der Innenstadt kommend ist das Gebiet über den Zubringer Gifhorn-Mitte und über den Stadtkernzubringer-West (Winkeler Straße) zu erreichen. Entlang der B 4 besteht innerhalb des Plangebietes ein Ein- und Ausfahrtverbot.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Im Weilandmoor“. Der Ausbauquerschnitt ist ausreichend bemessen. Da das Bebauungsplangebiet vollständig von einem einzigen Betrieb belegt wird, der von der Straße „Im Weilandmoor“ erschlossen wird, und keine zusätzlichen Flächen für die Produktion ausgewiesen werden, ist durch die Erweiterung kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Eine zusätzliche öffentliche Erschließung ist nicht erforderlich. Eine separate Feuerwehrezufahrt besteht durch den Waldweg mit Anschluss an die Straße „Weiland“.

Ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Entsprechend der Landesbauordnung Niedersachsen sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken vorzusehen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung werden benötigte Besucher- und Mitarbeiterparkplätze mit einer separaten Zufahrt zu der Straße „Im Weilandmoor“ für den bestehenden Betrieb geschaffen. Der bisherige Mitarbeiterparkplatz im Norden des Betriebsgeländes ist nur durch die Querung des gesamten Betriebsgeländes zu erreichen. Aufgrund des Neubaus des Werkstatt- und Verwaltungsgebäudes am östlichen Rand des Betriebsgeländes nehmen die Bewegungen zwischen den Produktionshallen und dem Werkstatt- und Verwaltungsgebäude in West-Ost-Richtung zu. Aufgrund der Zufahrt zu dem Mitarbeiterparkplatz über das gesamte Betriebsgelände werden die Betriebsprozesse als auch das Rangieren von LKW sowie Be- und Entladevorgänge auf dem Werksgelände behindert und die Sicherheit der Mitarbeiter gefährdet, so dass eine bessere Synchronisation der innerbetrieblichen Transportlogistik und des Werksverkehrs notwendig ist. Liefer-, Besucher und Mitarbeiterverkehre werden deshalb durch die Verlagerung des Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes auf die östliche Erweiterungsfläche und der Herstellung einer separaten Zufahrt entzerrt.

3. Grünflächen / Waldflächen

Die Anforderungen zur Grünordnung und die Belange von Ausgleich und Ersatz werden in der Umweltprüfung untersucht und zum Gegenstand der Ausführungen der Begründung des

Bebauungsplanes und des Umweltberichtes. Der Eingriff von Vorhaben innerhalb des Plangebietes wird bilanziert und geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt, die außerhalb des Plangebietes in der Stadt Gifhorn zu realisieren sind.

Die grünordnerischen Festsetzungen für den 5 m breiten Gehölzstreifen entlang der B 4 sowie der nördlichen Grünflächen bleiben unverändert erhalten. Der Gehölzstreifen entlang der B 4 dient der Eingrünung des Industriegebietes. Die Grünfläche am nördlichen Rand des Industriegebietes dient dem Schutz der dort noch erkennbaren Binnendüne. Das Gelände ist daher so zu modellieren, dass die Böschungsneigung dem jetzigen Zustand der Binnendüne entsprechend ausgebildet wird. Entlang des Dünenrandes im Bereich der offenen Standorte dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, um eine Beschattung des Hanges zu vermeiden. Im Bereich der derzeit bestehenden offenen und halboffenen Flächen der Düne sollen jüngere Gehölze entfernt werden.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 sind auf 10% der Fläche des Baugebietes Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des GI-Gebietes standorttypische und heimische Gehölzarten anzupflanzen. Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)

Die offenen Bodenflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen (RSM 7.1.2).

Die festgesetzte Waldfläche im Norden wird erhalten und nach Osten vergrößert. Diese Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Ausläufer der Binnendüne. Zudem dient der Wald als Schutz für die nördlich gelegene Bebauung. Der Wald stellt einen Sichtschutz dar und reduziert die Störungen durch den Schall. Der vorhandene Waldweg bleibt als zweite Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erhalten.

Südlich des Parkplatzes wird der Bereich der Düne ebenfalls durch die Festsetzung als Wald geschützt. Die als Industriegebiet festgesetzte Zufahrt zu dem Parkplatz wurde mit der unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt, dass der Eingriff in die Dünen minimiert wird.

4. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden nicht berührt. Durch die 3. Erweiterung werden Waldflächen in einem Umfang von 5.000 m² in Anspruch genommen. Diese Flächen werden durch eine Aufforstung von 10.540 m² in Gifhorn, Gemarkung Wilsche kompensiert. Die Regelung zur Sicherung und Gestaltung der Ersatzaufforstung wird in dem städtebaulichen Vertrag und Verträgen zwischen der Stadt Gifhorn, der Fima EGGER, der Bezirksförsterei und dem Eigentümer der Ersatzaufforstungsfläche geregelt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs grenzt der vorhandene Wald an das festgesetzte Industriegebiet. Entlang des Waldrandes sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des Waldrandes und zur Sicherung des benachbarten Industriegebietes vor Schäden durch die Bäume zu treffen. Durch Vereinbarung mit den benachbarten Waldeigentümern übernimmt die Firma EGGER die Verkehrssicherungspflicht. Durch die 3. Erweiterung wird der Abstand zwischen baulich genutzten Flächen und Wald auf ca. 6 m verkürzt und damit das Risiko von Schäden durch Baumwurf erhöht. Die Waldrandentwicklung selbst wird in dem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Gifhorn und einem ergänzenden Vertrag zwischen der Firma EGGER und den benachbarten Waldeigentümern mit grundbuchlicher Sicherung vereinbart.

Durch den Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung werden Waldflächen im Umfang von 5.000 m² neu in Anspruch genommen. Die Umwandlung der Waldflächen ist notwendig, um den nördlich gelegenen Parkplatz zu verlagern und damit die betrieblichen und die Besucher- und Mitarbeiterverkehre in dem Industriegebiet voneinander zu trennen. In dem Industriegebiet stehen trotz der GRZ von 0,9 und der damit verbundenen intensiven Ausnutzbarkeit der Industriefläche keine geeigneten Flächen für einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz in dieser Größe zur Verfügung, der unabhängig von dem betrieblichen Verkehr erreicht werden kann. Der bestehende Mitarbeiterparkplatz ist nach den in der Vergangenheit durchgeführten Ausbaumaßnahmen nicht mehr ausreichend und nur über das Betriebsgelände erreichbar und somit mit Gefährdungen für die Mitarbeiter und Einschränkungen des Betriebs verbunden. Alternative geeignete Flächen, die für eine Erweiterung genutzt werden können, stehen im Umfeld durch die südlich und nördlich angrenzende Bebauung und die westlich gelegene Bundesstraße 4 nicht zur Verfügung, so dass – wie oben dargestellt - zur Verbesserung der Sicherheit auf dem Betriebsgelände, der Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs sowie einer Anordnung von Gebäuden und Betriebsanlagen in der Weise, dass eine weitgehender Schutz der nördlich und nordöstlich gelegenen Dorf- und allgemeine Wohngebiete sichergestellt ist, die Umwandlung von Waldflächen in einem geringen Umfang notwendig ist.

Dünenschutz

Im Bereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplans reichen im Norden und Süden des Geltungsbereichs zwei Ausläufer der geologisch bedeutsamen Binnendüne in das Plangebiet. Diese geologischen Strukturen werden durch die Festsetzung als Wald geschützt. Zusätzlich wird die Düne mit ihrer charakteristischen Geländeform durch textliche Festsetzungen gesichert. Insbesondere die südlichen Ausläufer der Binnendüne wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfasst und die östliche Abgrenzung des Industriegebietes mit der geplante Zufahrt zu dem Besucher- und Mitarbeiterparkplatz unter Berücksichtigung des Dünenschutzes getroffen. Ein weiterer Bestandteil der schutzwürdigen Düne stellt das östlich der Erweiterungsfläche gelegene trockenengefallene, ehemalige Schlatt dar. Während das LBEG, das ehemalige Schlatt anhand der Geländemorphologie und bedingt anhand der Vegetation großräumiger abgegrenzt hat, stellt die bodenkundliche Aufnahme der Flächen klar, dass sich das ehemalige Schlatt östlich an den Erweiterungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung anschließt und daher keine direkte Beeinträchtigung durch einer Überbauung zu erwarten ist. Der Wasserhaushalt dieses Bereichs, der im wesentlichen durch das Grundwasser und in geringerem Maß durch Stauwasser beeinflusst wird, ist durch eine lang zurückliegende großräumige Absenkung des Grundwassers schon seit Jahrzehnten gestört. Aufgrund dieser großräumigen Veränderung wird der als Relikt

vorhandene Niedermoortorf nur schlecht wieder zu vernässen sein. Um dennoch negative Beeinflussungen des Wasserhaushaltes durch die Versiegelung der westlich angrenzenden Flächen zu minimieren, wird das Niederschlagswasser des Parkplatzes ortsnah versickert. Im Rahmen der Detailplanung der auf der Erweiterungsfläche zulässigen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garage und Gemeinschaftsanlagen wird zur Vermeidung einer weiteren Entwässerung eine Abdichtung zwischen dem Parkplatz und dem Bereich mit dem Niedermoortorf vorgesehen. Die Lage sowie die Ausgestaltung der Abdichtung gegenüber dem diesem Bereich kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung nach Kenntnis der Höhenlage des Parkplatzes festgelegt werden. Eine entsprechende Regelung wird daher in dem städtebaulichen Vertrag getroffen und im Rahmen der Baugenehmigung für den Parkplatz nachgewiesen.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die „Im Weilandmoor“ vorhandenen zentralen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Für die Versorgung des EGGER Standortes mit Strom betreibt die LSW Energie GmbH & Co. KG eine 20 kV Anlage auf dem Betriebsgelände der Firma EGGER. Für den Bebauungsplanbereich ist somit die Erschließung gesichert. Die Leitungen sind sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als auch auf privaten Grundstücksflächen verlegt. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen des Versorgungsnetzes sind möglich und werden bei entsprechendem Bedarf von den Versorgungsträgern durchgeführt. Die Fläche der 20 kV Anlage unter Berücksichtigung einer sinnvollen Reserve zur Vergrößerung der Anlage von insgesamt 30 m² ist mit in das Industriegebiet einbezogen worden.

Regenwasserableitung:

Die Beschaffenheit des Untergrundes des Gebietes lässt eine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Aus diesem Grund ist eine Neuordnung der Regenentwässerung des Systems „Im Weiland“ bis zum „Kikenfuhrengraben“ nicht geplant.

Zur Versickerung geeignetes Regenwasser wird über Sickereinrichtungen auf dem Grundstück abgeleitet. Dabei werden Teilflächen zentral in einem Versickerungsbecken entwässert oder diffus im Randbereich der Wege oder im Parkplatzbereich über Rasengittersteinbeläge entwässert. Diese Art der Regenwasserbehandlung entspricht der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Zielsetzung und wird für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung nicht geändert. Auf der Erweiterungsfläche ist bei einer Realisierung des geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes eine diffuse Versickerung über Rasengittersteine vorgesehen.

Sollte eine Ableitung des Regenwassers oder einer Teilmenge erforderlich werden, so sind die hydraulischen Verhältnisse zu überprüfen, ggf. ist auf dem Grundstück ein Regenrückhaltebecken zwischenschalten.

Wasserversorgung/Löschwasser, Abwasser:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser / Löschwasser wird durch Versorgungsträger über die Versorgungsleitungen auf den öffentlichen Flächen sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an die vorhandene städtische Schmutzwasserkanalisation.

Erschließungskosten:

Die Erschließungsanlagen in der Straße „Im Weilandmoor“ sind hergestellt. Durch die 3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“ entstehen der Stadt Gifhorn keine zusätzlichen Erschließungskosten.

6. Altlasten / Kriegseinwirkungen

Altlasten

Da das Gebiet bislang vorwiegend forstwirtschaftlich genutzt war, liegen der Stadt Gifhorn keine Anhaltspunkte für eventuelle Altlasten oder für gewerbliche Altstandorte vor.

Kriegseinwirkungen:

Es liegt derzeit kein konkreter Kampfmittelverdacht für das Plangebiet vor; grundsätzlich kann dies aber nicht ausgeschlossen werden.

Seit dem 01. Januar 2012 hat die Regionaldirektion Hannover des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) den Kampfmittelbeseitigungsdienst von der Zentralen Polizeidirektion Hannover übernommen. Das LGLN teilte im Rahmen der Behördenbeteiligung mit, dass es nicht unterstellt werden kann, dass keine Kampfmittelbelastung im Plangebiet vorliegt; eine Gefahrenerforschung wird jedoch nicht empfohlen.

Dennoch sollten Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht ausgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen:

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Hannover,
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Marienstraße 34
30171 Hannover
Tel. 0511-106-3000
Fax 0511- 106-3095
e-mail: kbd-einsatz@lgl.niedersachsen.de

7. Immissionsschutz

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das vorhandene Industriegebiet zum Teil geändert und um 5.880 m² erweitert. In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37

„Heidland Nord“, 2. Erweiterung werden nur einzelne Festsetzungen geändert, die keine Emissionen in Form von Luftschadstoffen oder Gerüchen hervorrufen. Die Fläche der Erweiterung wird dabei als Industriegebiet mit der Bestimmung als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Aufgrund der Einschränkung als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bzw. der geringen verbleibenden Flächengröße können auf den Erweiterungsflächen keine zusätzlichen Produktionsanlagen errichtet werden. Durch die Erweiterung des Industriegebiets ergibt sich daher keine Zusatzbelastung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für die aktuell vorhandenen Betriebsanlagen im Jahr 2013 wurde eine Immissionsprognose durch die Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) (15. Mai 2013) erstellt. Das Gutachten weist nach, dass die Geruchs- und stofflichen Emissionen die Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie und der TA Luft einhalten. Das Gutachten kann bei dem Fachbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Für die Berücksichtigung der Schallemissionen wurde im Jahr 2015 eine aktuelle schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die aufgrund der Erweiterung des Industriegebiets notwendig war. Zusätzlich wird der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung einheitlich festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel geändert und als Lärmemissionskontingente entsprechend der DIN 45691 festgesetzt. Entsprechend den Anforderungen der Rechtsprechung wird das gesamte Plangebiet in einzelne Teilgebiete gegliedert (vgl. Oberverwaltungsgericht NRW, Urteil vom 12.6.2014 – 7 D 98/12. NE).

Gewerbebedingter Schall

Die Erweiterung des Bebauungsplangebiets wird zum Anlass genommen, den in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung bislang festgesetzten, einheitlichen flächenbezogenen Schalleistungspegel der aktuellen Rechtsprechung anzupassen und die Bauflächen entsprechend der festzusetzenden Emissionskontingente zu gliedern. Durch die DIN 45691 (2006) wird eine standardisierte Vorgehensweise für die Geräuschkontingentierung festgelegt, die die geforderte planerische Konfliktlösung hinsichtlich Schallemissionen und schutzwürdigen angrenzenden Nutzungen durch die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) ermöglicht und im Rahmen der Änderung und der Erweiterung der Industrieflächen zu beachten ist. Grundlage für die Gliederung des Industriegebietes hinsichtlich der Emissionskontingente in dem vorliegenden Bebauungsplan ist eine aktuelle schalltechnische Untersuchung der Currenta vom 29.10.2015.

Da es sich um ein Industriegebiet handelt, ist es Ziel der Emissionskontingentierung, unter Berücksichtigung der Nachbarschaft Emissionskontingente festzusetzen, die die Entwicklung und wirtschaftliche Nutzung des Industriegebiets sowie die Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze berücksichtigen, um eine industrielle Nutzung dieser Flächen langfristig zu sichern. Wegen der Wohnnachbarschaft war bei der Emissionskontingentierung, die durch § 50 BImSchG geforderte Gebietsverträglichkeit mit angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen sicherzustellen und somit das nördlich gelegene Dorfgebiet sowie das nordöstlich gelegene Allgemeine Wohngebiet vor unzulässigen Immissionen durch Industrie- und Gewerbelärm zu schützen. Darüber hinaus sind neben dem Industriegebiet auch die benachbarten Industrie- und Gewerbegebiete und die Entwicklungsmöglichkeiten der dortigen Betriebe einschließlich der Nutzung der dort noch vorhandenen ungenutzten Bauflächen bei der Festsetzung der Emissionskontingente zu berücksichtigen.

In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden dazu zunächst die Vorbelastungen, die von den umliegenden Industrie- und Gewerbegebieten ausgehen können, ermittelt und anschließend unter Beachtung der Richtwerte der TA Lärm und der DIN 18005 für zwei Teilflächen Emissionskontingente für das Industriegebiet festgesetzt. Die Festsetzung von zwei Teilflächen ist hier ausreichend, da eine weitere Untergliederung für den Schutz der Nachbarschaft nicht notwendig ist und die Fläche des Industriegebiets bereits vollständig von einem einzigen Betrieb belegt ist. Nachfolgend wird die Vorgehensweise der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung zusammenfassend dargestellt.

Nach der DIN 45691 sind für die betroffenen Gebiete Gesamt-Immissionswerte festzulegen. In der Praxis werden dazu in Analogie zu Nr. 2.3 Abs. 1 TA Lärm (4) i.V.m. A. 1.3 des Anhangs der TA Lärm die maßgeblichen Immissionsorte festgelegt. Im vorliegenden Fall sind dies die drei Immissionsorte, die schon bisher im Rahmen von Genehmigungsverfahren für die Anlage der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG verwendet wurden und nachfolgend aufgelistet sind.

Nr.	Immissionsort	Art der baulichen Nutzung	Immissionsrichtwerte	
			6:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 6:00 Uhr
IO 1	Weiland 18	Dorfgebiet (BP 49/80)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 2	Weiland 14	Dorfgebiet (BP 49/80)	60 dB(A)	45 dB(A)
IO 3	Zu den Kikenfuhren 7	Allgemeines Wohngebiet (BP 49/80)	55 dB(A)	40 dB(A)

Diese drei Immissionsorte liegen in nördlicher und nordöstlicher Richtung. Daher wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr 37, „Heidland Nord“, 3. Erweiterung, so gegliedert, dass durch die Festsetzung unterschiedlicher Kontingente die Emissionen in Richtung der schutzbedürftigen Nutzung, wie dem Allgemeinen Wohngebiet, niedriger bleiben müssen als in anderen Richtungen. Das Industriegebiet wird somit in Nord-Südrichtung, in die Flächen der Produktionsanlagen im Westen und die Flächen der Verwaltung und der Fläche für Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im Osten unterteilt.

In die Ermittlung der Emissionskontingente sind die realen Vorbelastungen durch bestehende Betriebe sowie die planerischen Vorbelastungen durch konkret geplante Vorhaben und noch ungenutzter Flächen in den umgebenden Industrie- und Gewerbegebieten einzubeziehen. Konkret wurden in der schalltechnischen Untersuchung die südlich und südöstlich des betrachteten Plangebietes liegenden Industrie- und Gewerbeflächen aus den Geltungsbereichen der benachbarten Bebauungspläne mit ihren bestehenden Betrieben und noch existierenden Freiflächen berücksichtigt (s. Anlage 1).

Maßgeblich für die Ermittlung der Vorbelastungen durch Gewerbelärm sind die im Folgenden aufgelisteten rechtskräftigen Bebauungspläne (s. Anlage 1):

1. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung liegt der Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, neugefasst als Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, Neufassung der Stadt Gifhorn vom 9. August 1977. Diese Neufassung des ursprünglichen, aus dem Jahr

1971 stammenden Bebauungsplan Nr. 37/71, „Heidland Nord“, setzt die Fläche westlich des damaligen Stadtkernzubringers „Winkler Straße“ (nördlich begrenzt durch die Straße „Im Weidlandmoor“) als Industriegebiet (GI) und östlicher Winkler Straße gelegene Fläche als Gewerbegebiet (GE) fest. Es gibt keine schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

2. Östlich der Straße Im Heidland, südlich durch die Alfred-Bessler-Straße begrenzt, liegt der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, Neufassung, 1. Änderung. In dem Bebauungsplangebiet sind ein Gewerbegebiet GE und ein eingeschränktes Gewerbegebiet GEE festgesetzt. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen flächenbezogene Schalleistungspegel von 55 dB(A) tags (6:00 – 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 – 6:00) pro Quadratmeter Grundstücksfläche nicht überschreiten.
3. Im Bebauungsplan Nr. 28/66, Gewerbegebiet „Heidland“, südlich des EGGER-Standortes sind ausschließlich GE-Betriebe zulässig. Es gibt keine schalltechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan.
4. Im Bebauungsplan Nr. 16/64, Industriegebiet „Braunschweiger Straße“ sind Flächen für GI-, GE- und Wohngebiete ausgewiesen. Schalltechnische Festsetzungen gibt es auch für diesen Bebauungsplan nicht.

Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung verläuft die Bundesstraße 4 und dahinter befinden sich Waldflächen. Das nordöstlich des Bebauungsplanes 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung gelegene Klärwerk wurde nach der Ortsbegehung des Schallgutachters am 12. Mai 2015 nicht weiter berücksichtigt, da schon am Rande des Geländes der Kläranlage keine Geräusche von der Anlage mehr wahrgenommen werden konnten. Weitere GI- und GE-Gebiete sind wegen der entfernungsbedingten Pegelabnahme nicht betrachtet worden.

Da nur für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ Neufassung, 1. Änderung flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt wurden, wurden zur Bestimmung der Vorbelastung den einzelnen Teilflächen planerische Emissionskontingente zugeordnet, die sowohl die Emissionen der bestehenden Betriebe als auch die zukünftige Entwicklung unter Nutzung noch bestehender Freiflächen abdecken. Dazu wurden zwei Testimmissionsorte, Ringstraße 41 und Danziger Straße 3 in den nördlich und östlich benachbarten Allgemeinen Wohngebieten festgelegt. Die als Vorbelastung anzusetzenden Emissionskontingente wurden nun so gewählt, dass an den beiden Testimmissionsorten die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts eingehalten werden.

Ausgehend von aus der Literatur entnommenen Flächenschalleistungen für Industrie- und Gewerbegebiete, die komplett durch Anlagen belegt sind und deren Anlagen den Stand der Technik zur Lärminderung einhalten, wurden durch iterative Berechnungen die Emissionskontingente dieser Flächen so ermittelt, dass an den beiden Testimmissionsorten die Immissionsrichtwerte gerade eingehalten werden und somit die maximale Ausnutzung der umliegenden Industrie- und Gewerbeflächen möglich ist. Die Ermittlung der Emissionskontingente der Teilflächen erfolgte dabei nicht gleichförmig, sondern berücksichtigt die Nutzung und das baurechtlichen Nutzungspotential der Teilflächen sowie die Lage und damit ihre Immissionswirksamkeit. Dazu erfolgte am 12. Mai 2015 eine Ortsbegehung, bei der alle Industrie- und Gewerbegebiete, die in den Plangebieten der oben genannten Bebauungspläne liegen, bzgl. ihrer vorhandenen Betriebe und der noch vorhandenen Freiflächen vom Gutachter betrachtet wurden.

Während des Ortstermins am 12. Mai 2015 wurde die Vorbelastung zusätzlich messtechnisch überprüft. Dabei zeigte sich, dass tagsüber eine Bestätigung der Vorbelastung aus den Industrie- und Gewerbeflächen der benachbarten Bebauungspläne nicht möglich war, da die Industrie- und Gewerbegeräusche stets durch die Geräusche des Verkehrs auf öffentlichen Straßen verdeckt waren. In der Nacht wurden zwischen 23:00 und 24:00 Uhr an vier Messorten (A, B, C und D, siehe Bild 2: Schalltechnische Untersuchung) Messungen durchgeführt, wobei immer dann gemessen wurde, wenn offensichtlich kein Straßenverkehr zu hören war. Die Messungen an den vier Messpunkten unterschritten die für diese Messpunkte relevanten Immissionskontingente, die aufgrund der ermittelten planerischen Vorbelastungen berechnet wurden.

Um die mit § 50 BImSchG geforderte Verträglichkeit des Industriegebiets mit den angrenzenden lärmempfindlichen Bereichen sicherzustellen und somit die benachbarte Wohnnutzung (Weiland, Kikenfahren) vor unzulässigen Immissionen durch Industrie- und Gewerbelärm zu schützen, wurden unter der Berücksichtigung der ermittelten Vorbelastung die Schall-Emissionskontingente für die Industrieflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung, ermittelt. Dazu wurden die Schall-Emissionskontingente für die beiden Teilflächen so ermittelt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sichergestellt ist. Für die beiden Teilflächen wurden folgende Schall-Emissionskontingente ermittelt:

Bezeichnung		Fläche	Emissionskontingent (L _{Ek})	
			Tag (6:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-6:00 Uhr)
Teilfläche 1	GI 1 und GI 2	37.428 m ²	70 dB (A)/m ²	57 dB (A)/m ²
Teilfläche 2	GI 3	12.362 m ²	70 dB (A)/m ²	52 dB (A)/m ²

Durch die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an den Immissionsorten die Immissionsrichtwerte sicher unterschritten werden. In der nachfolgenden Tabelle sind die Immissionspegel aus den Vorbelastungen und den festzusetzenden Emissionskontingenten sowie deren Summenpegel zusammengestellt und den Gesamt-Immissionswerten (Richtwerten der TA-Lärm) gegenübergestellt. Es wird deutlich, dass an den drei Immissionsorten die Richtwerte der TA-Lärm unterschritten werden und somit die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfüllt sind.

		IO 1		IO 2		IO 3	
		Weiland 18 (Mischgebiet)		Weiland 14 (Mischgebiet)		Zu den Kikenfahren 7 (Allgemeines Wohngebiet)	
		6:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 6:00 Uhr	6:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 6:00 Uhr	6:00 – 22:00 Uhr	22:00 – 6:00 Uhr
a)	Vorbelastung (L _{Vor})	51,7 dB(A)	36,8 dB(A)	51,6 dB(A)	36,6 dB(A)	51,3 dB(A)	36,4 dB(A)

b)	Immissionspegel aus den Kontingenten	58,3 dB(A)	44,1 dB(A)	56,2 dB(A)	42,0 dB(A)	50,8 dB(A)	36,5 dB(A)
c)	energetische Summe aus a) und b)	57,5 dB(A)	44,8 dB(A)	57,5 dB(A)	43,1 dB(A)	54,1 dB(A)	39,5 dB(A)
d)	Immissionsrichtwert	60,0 dB(A)	45,0 dB(A)	60,0 dB(A)	45,0 dB(A)	55,0 dB(A)	40,0 dB(A)

Mit dem Bebauungsplan, 3. Erweiterung wird das vorhandene Industriegebiet erweitert und die Erweiterungsfläche überwiegend als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Ziel ist es, unter anderem den vorhandenen Betriebsparkplatz aus dem nördlichen Betriebsgelände auf diese Fläche zu verlagern. Entsprechend der Festsetzung muss der Parkplatz die vorgegebenen Emissionskontingente des Industriegebietes GI 3 einhalten. In dem Schallgutachten ist nachgewiesen, dass der Parkplatz nur in geringem Maße zu den Kontingenten der östlichen Hälfte des GI 3 beiträgt und somit die Emissionskontingente unterschreitet. Im Rahmen des Schallgutachtens wurde zudem überprüft, welche Veränderungen der Schallemissionen mit der Verlagerung des Parkplatzes verbunden sind. So wird es durch die Verlagerung des Parkplatzes sogar zu einer geringen Reduktion der Schallimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten kommen.

Im Stadtgebiet der Stadt Gifhorn gibt es nicht nur für den bestehenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord, 2. Erweiterung“, sondern auch für eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord, Neufassung 1. Änderung“ eine Schallfestsetzung in Form einer Emissionskontingentierung, die aber auf einem anderen Rechenverfahren als dem der DIN 45691 beruht. Um hier eine Kontinuität sowie eine Vergleichbarkeit zwischen den Plangebietten zu erhalten, wird in der vorliegenden Emissionskontingentierung das in den oben genannten Bebauungsplänen verwendete Rechenverfahren weiterverwendet. Das Rechenverfahren für die Schallausbreitung ist wie folgt:

- Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 jedoch
- keine Berücksichtigung von Hindernissen,
- keine Berücksichtigung der Meteorologie,
- Bodenabsorption nach dem alternative Verfahren nach Kapitel 7.3.2 (nicht spektral) der DIN ISO 9613-2,
- Luftabsorption bei 10° C und einer relativen Feuchte von 70%.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen in dem Industriegebiet sind die vorgenannten Bedingungen zu berücksichtigen.

Mit der Einführung der Kontingentierung wird den im Einzelnen wiedergegebenen Empfehlungen in dem eingeholten Fachgutachten der Currenta vom 29.10.2015 gefolgt. Diese werden nach Maßgabe einer dazu umfassend erfolgten städtebaulichen Abwägung umgesetzt. Es wird auf diese Weise sichergestellt, dass den bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich sämtlicher erforderlicher Einzelregelungen zum Schallimmissionsschutz, aber auch den südlich und westlich liegenden Industrie- und Gewerbegebieten durch die 3. Erweiterung einschließlich des geplanten Parkplatzes entsprochen wird.

Verkehrsbedingter Schall

Durch die 3. Erweiterung des Betriebsgeländes der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG ist keine im Sinne der 16. BImSchV erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sind nach Ziffer 7.4 der TA-Lärm der Anlage zuzurechnen und müssen in den, in der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5.9, dargestellten Reserven enthalten sein. Eine weitere Betrachtung ist daher im Rahmen der Bauleitplanung nicht erforderlich.

Geruch

Gerüche ab einer bestimmten Konzentration und Einwirkdauer können schädliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) darstellen, da sie durch Verunreinigung der Luft erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen verursachen können. Für die Beurteilung von Gerüchen und ihrer Zumutbarkeit kann die Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) von 2008 herangezogen werden. Zentrale Kenngröße der Richtlinie zur Bemessung von Gerüchen ist die sog. Geruchsstundenhäufigkeit. Damit wird das Auftreten von Gerüchen auf einer Beurteilungsfläche in Prozent der Jahresstunden ausgedrückt. Der Richtwert 0,10 für Wohn- und Mischgebiete der GIRL gibt an, dass an bis zu 10% der Jahresstunden eine Geruchswahrnehmung als zumutbar gilt. Bei 8.760 Jahresstunden sind dies 876 Stunden. Die Geruchsmissions-Richtlinie besitzt keine eigenständige Rechtswirkung und bestimmt keine Grenzwerte. Sie fasst vielmehr den gesicherten Stand der Erkenntnisse zusammen und ist fachliche Grundlage für die Bearbeitung von Gutachten (vgl. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, 6. Ergänzung 2014).

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das vorhandene Industriegebiet um 5.880 m² erweitert. Die Fläche der Erweiterung wird dabei als Industriegebiet mit der Bestimmung als Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Durch die Erweiterung werden somit keine Flächen für zusätzliche Produktionsanlagen ausgewiesen. Für die Genehmigung der bestehenden Produktionsanlagen wurde während der Genehmigungsverfahren Immissionsprognosen entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie und der TA-Luft erstellt (vgl. BUB 2013). Wie sich aus dem Gutachten ergibt, halten die vorhandenen Anlagen die Richtwerte der Geruchsmissions-Richtlinie und die Forderungen der TA-Luft erfüllt.

Durch die 3. Erweiterung wird das Industriegebiet zwar erweitert, da aber der Großteil der Erweiterungsfläche als Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt ist, verbleibt in der Erweiterungsfläche des Industriegebietes kein Platz für neue Produktionsanlagen, so dass auf eine Immissionsprognose für die 3. Erweiterung des Industriegebietes verzichtet werden konnte. Auch die Änderungen der Festsetzungen führen nicht zu zusätzlichen Immissionen. Veränderungen der derzeitigen Produktionsprozesse sind im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren erneut auf Veränderungen der Immissionen zu überprüfen.

Stoffliche Emissionen

Im Rahmen der Genehmigung der bestehenden Produktionsanlagen wurden neben den Ausbreitungsrechnungen und Immissionsprognosen für Geruchsstoffe auch Ausbreitungsrechnungen und Immissionsprognosen für Staub, Stickoxide, Gesamtkohlenstoff, Stoffe gem. TA Luft 5.2.5 Klasse I (z.B. Phenol oder Formaldehyd) sowie Kohlenmonoxid in einem Radius von 1000 m um die Betriebsstätten erarbeitet (vgl BUB 2013).

Für die Belastung mit Staub wurden im Rahmen einer worst-case Betrachtung in den umliegenden Gebieten keine Überschreitungen der Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit ermittelt. Die Stickoxide unterschreiten entsprechend des Gutachtens die Bagatellgrenze, so dass keine Bestimmung der Immissionskenngrößen erforderlich ist. Die Stoffe der TA-Luft 5.2.5 Klasse I unterschreiten die Arbeitsplatzrichtwerte und die möglichen Irrelevanzkriterien. Für die Gesamt-Kohlenstoffe sowie Kohlenmonoxid existieren keine Richt- und Grenzwerte, so dass diese Angaben in dem vorliegenden Gutachten nur informativ aufgenommen wurden.

Durch die 3. Erweiterung wird das Industriegebiet nach Osten erweitert, aber aufgrund der Beschränkung auf Stellplätze und Nebenanlagen und der geringen verbleibenden Flächengröße werden keine neuen Flächen für Produktionsanlagen generiert, so dass auf die vorliegende, aktuelle Immissionsprognose (BUB 2013), die im Rahmen der Genehmigung der vorhandenen Produktionsanlagen erstellt wurde, zurückgegriffen wird. Aus den geänderten Festsetzungen im übrigen Bebauungsplangebiet ergeben sich auch keine anderen oder zusätzlichen stofflichen Emissionen. Veränderungen an diesen Produktionsprozessen, die wiederum zu Veränderung der Immissionen führen können, sind im Rahmen der notwendigen Genehmigungsverfahren neu zu überprüfen.

8. Sonstige Hinweise

Denkmalschutz

Bauliche Anlagen, die durch das Denkmalschutzgesetz geschützt werden müssen, befinden sich weder im Planbereich noch in unmittelbarer Nähe. Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Bebauungsplan enthält daher vorsorglich einen Hinweis darauf, wie bei der Entdeckung von Bodendenkmälern zu verfahren ist.

Gutachten

Die nachfolgend aufgeführten Gutachten, welche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt wurde, sind im Fachbereich -Planung und Bauordnung- bei der Stadt Gifhorn einzusehen:

Currenta GmbH & Co. OHG. EIM2014-250-4: Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionssituation für die Firma EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG am Standort Gifhorn. Leverkusen 2014

Currenta GmbH & Co. OHG. EIP2015-134-1-V4: Schalltechnische Untersuchung für die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ der Stadt Gifhorn, Leverkusen 2015.

Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB), Berichtsnr.: 13026/2-130515-1: Gutachten EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG „SOLL-Situation 2013“ Ausbreitungs-Rechnungen / Immissions-Prognosen, Braunschweig 2013.

Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 a BauGB (Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i. S. des § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans realisiert. Dazu werden die Flächen:

- Gemarkung Wilsche, Flur 8, Flurstück 11/1 (Entwicklung einer Sand-Zwergstrauchheide auf 5.535 m²)
- Gemarkung Gifhorn, Flur 34, Flurstück 18/6 (Entwicklung eines Waldrandes auf 3.654 m²)
- Gemarkung Wilsche, Flur 7, Flurstück 27 (Ersatzaufforstung auf 10.540 m²)

verwendet.

Die Durchführung der o. a. Maßnahmen werden gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2. BauGB i. S. des § 1 a Abs. 3 Gegenstand eines zwischen der Stadt Gifhorn und Fa. EGGGER abzuschließenden städtebaulichen Vertrages und ergänzenden Gestattungs- und Durchführungsverträgen. Nähere Hinweise zur Ausführung der Maßnahmen sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

9. Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege zu melden (§ 14 Abs.1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

10. Nachrichtlich übernommene Darstellungen

Über dem Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft eine Richtfunkstrecke, die von der Firma Ericsson Services GmbH betrieben wird. Entsprechend der Auskünfte zu dieser Richtfunkstrecke ist innerhalb der Freihaltezone von 25 m beiderseits der Trasse, die Bauhöhe auf 50 m über Geländeoberkante (GOK) zu beschränken.

C) Umweltbericht

1. Einleitung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Unternehmensgruppe EGGGER mit Stammsitz in St. Johann/Tirol – Österreich produziert und veredelt Holzwerkstoffe europaweit. Einer der Standorte für die Weiterveredelung von Produkten ist die EGGGER Kunststoffe Gifhorn GmbH & Co. KG, wo Schichtstoffe für die Möbelherstellung, die Türenindustrie, den Laden-, Messe- und Innenausbau sowie für den Schiffs- und Fahrzeugausbau hergestellt werden.

Durch das kontinuierliche Wachstum des Werks und zur Sicherung des Standorts Gifhorn ist es erforderlich, die vorhandenen Flächen des Werksgeländes besser zu nutzen, da eine Erweiterung des Betriebsgeländes aufgrund der Standortverhältnisse kaum mehr möglich ist. Dies kann durch innerbetriebliche Umstrukturierungen der Betriebsabläufe wie etwa der innerbetrieblichen Transportlogistik erreicht werden oder durch Verlagerung von Organisationseinheiten wie dies z.B. durch den bereits erfolgten Umzug der Verwaltung in das neue Verwaltungsgebäude am östlichen Rand des Betriebsgeländes erfolgt ist. Durch eine Verlagerung des nördlich gelegenen Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes würde sich die Nutzung der Flächen des Werksgeländes weiter verbessern lassen. So können hierdurch Kapazitäten für Zwischenlagerungen geschaffen werden oder Bewegungsräume auf den Hofflächen für ein gefahrloses Rangieren und Be- und Entladen von LKW. Dieser Mitarbeiter- und Besucherparkplatz kann aber nicht innerhalb des Werksgeländes verlagert werden, da keine ausreichend großen Flächen für die benötigte Anzahl von Stellplätzen auf dem Werksgelände mehr vorhanden sind. Daher soll das Industriegebiet östlich um ca. 5.880 m² erweitert werden. Ein neuer Parkplatz an dieser Stelle bietet zudem den Vorteil, dass Mitarbeiter und Besucher künftig nicht mehr das ganze Werksgelände queren müssen, sondern über eine eigene Zufahrt auf den Parkplatz fahren können. Dadurch können künftig die gewerblichen Verkehre wie LKWs von den Mitarbeiter- und Besucherverkehren getrennt werden.

Diese Überlegungen waren Anlass für die Stadt Gifhorn, das vorliegende Industriegebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung, teilweise zu ändern und zu erweitern. Damit soll der Standort des bestehenden Betriebs und insbesondere die vorhandenen Arbeitsplätze in der Stadt Gifhorn gesichert werden, aber auch die Möglichkeit geschaffen werden, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Aus Sicht der Stadt Gifhorn ist es von besonderer Bedeutung, in einem durch die Automobilindustrie dominierten Umfeld ein Unternehmen zu halten, das nicht von der Automobilindustrie abhängig ist.

Am 04.12.2014 beschloss der Verwaltungsausschuss der Stadt Gifhorn daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung.

Das Büro dsi wurde mit der Erstellung des Umweltberichts zum Bauleitplanverfahren beauftragt. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sowie die Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in den Umweltbericht integriert.

Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB. Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden im EAG Bau Mustererlass, Stand 12.07.2004 dargelegt.

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird aus den Inhalten des Flächennutzungsplanes abgeleitet (vgl. § 8 Abs. 2 BauGB). Der aktuelle Stand des Flächennutzungsplanes stellt Bauflächendarstellungen nur für den Bereich des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 37, 2. Erweiterung dar. Im östlich gelegenen, durch die 3. Erweiterung hinzugekommenen Plangeltungsbereich sind Waldflächen dargestellt.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigten Ziele befinden sich daher nicht in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsichten.

Um Übereinstimmung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung und dem Flächennutzungsplan herzustellen, ist die 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erforderlich.

Die Aufstellung der 109. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Gifhorn erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung. Die Stadt Gifhorn kann somit davon ausgehen, dass der Bebauungsplan aus der zukünftigen 109. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung sind neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung heranzuziehen:

- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Kreislaufwirtschaftsgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
- Denkmalschutzgesetz
- Entsprechende Landesgesetze

Darüber hinaus sind die Bestimmungen folgender EU-Richtlinien, die bereits in nationales Recht umgesetzt worden sind (BauGB, BNatSchG) für den Umweltbericht relevant:

- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 in der Fassung 2009/147/EG - Vogelschutzrichtlinie
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 - FFH-Richtlinie
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 - SUP-Richtlinie

Methodik

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die folgenden Belange des Umweltschutzes stellen dabei die Prüfgegenstände dar:

Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf die Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Belange nach § 1a BauGB (Grundsätze):

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem BNatSchG
- FFH-Verträglichkeitsprüfung und Ausnahmebestimmungen nach dem BNatSchG

Die grundsätzliche Vorgehensweise der Bearbeitung des Umweltberichtes richtet sich nach den Gliederungspunkten der Anlage des Baugesetzbuches.

Inhalte des Umweltberichtes nach der Anlage des BauGB:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.
- 2) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der
- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,
 - c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
 - d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind;
- 3) Zusätzliche Angaben
- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
 - b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt und
 - c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach der Anlage des BauGB

Vorliegende Landschaftspläne sind bei den Bestandsaufnahmen und Bewertungen im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

Über die umwelt- und naturschutzfachlichen Sachverhalte hinaus, nimmt der Umweltbericht die Aufgabe wahr, den Beteiligungsprozess (Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) und die Abwägung durch die Gemeinde hinsichtlich der Umweltbelange zu dokumentieren. Das gilt insbesondere für die Beurteilung von Alternativen und Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

Für die Belange des Umweltschutzes (vgl. Kapitel Fachgesetze) werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt. Die Ermittlung der Erheblichkeit richtet sich nach den fachgesetzlichen Maßstäben (vgl. Kapitel Fachgesetze).

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes wird das Prinzip der Abschichtung verfolgt, soweit Wirkungssachverhalte auf Grund der mangelnden Konkretisierung des Vorhabens nicht ermittelt werden können. Lediglich, soweit nach der Rechtsprechung dahingehend verfahren werden darf, wurde eine Verlagerung von Problemlösungen in nachfolgende Genehmigungs- und/oder Erlaubnisverfahren vorgenommen.

Nicht zuletzt werden im Rahmen des Umweltberichtes alle Ergebnisse der Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit und Behörden) und als Folge die planerische Abwägung durch die Gemeinde transparent dokumentiert.

Untersuchungsräume

Die Untersuchungsräume werden wirkungs- und schutzgutspezifisch ausgewiesen.

Ableitung der Untersuchungsräume

Schutzgut	Kriterien	Untersuchungsraum
Menschliche Gesundheit	Änderung der Immissionsbelastung	Geltungsbereich der Erweiterung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Biotope, Tiere und Pflanzen	Standortansprüche	Geltungsbereich der Erweiterung
Boden	Betroffenheit der Bodentypen	Geltungsbereich der Erweiterung
Wasser	Betroffenheit von Oberflächenwasser und Grundwasser, Einleitorte für Niederschlags- und Schmutzwasser	Geltungsbereich der Erweiterung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Klima/Luft	Betroffenheit des Kleinklimas bzw. Mesoklimas, klimatische Auswirkungen auf das Stadtgebiet	Geltungsbereich der Erweiterung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Landschaft / Landschaftsbild	Visuelle Wirksamkeit des Vorhabens, verursacht durch Geländemodellierungen und festgesetzte Bauwerkshöhen, visuelle Verletzlichkeit der Landschaft	Geltungsbereich der Erweiterung und unmittelbar angrenzende Landschaftsräume
Kultur- und sonstige Sachgüter	Betroffene Elemente und Strukturen gemäß Stellungnahmen der Fachbehörden	Geltungsbereich der Erweiterung

Dabei sind die Reichweite der Projektwirkungen und die spezielle Empfindlichkeit der Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter im Einzelfall zu berücksichtigen. Die Festlegung eines einheitlichen Untersuchungsraumes ist deshalb nicht zielführend.

Die konkreten Inhalte der Untersuchungsräume werden im Rahmen der Analyse des Umweltzustandes für jedes Schutzgut Odargestellt.

Die nachfolgenden Kriterien werden für die Ermittlung der wirkungs- und schutzgutspezifischen Untersuchungsräume herangezogen.

Die o.a. Beschreibung der Untersuchungsräume bezieht sich sowohl auf die Analyse des Umweltzustandes auf der Grundlage vorhandener Unterlagen als auch auf die Untersuchungsräume für die Primärerfassungen.

Naturräumliche Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt gemäß Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn in der Landschaftseinheit „Aller-Oker-Tal“. Die Landschaftseinheit ist durch die z.T. noch stark mäandrierenden Flüsse Aller und Oker einschließlich ihrer Auen geprägt.

Das enge z.T. stark ausgeprägte Talkanten begrenzte Okertal weist Gleyböden örtlich mit Übergängen zum Anmoor-Gley auf. Das im Durchschnitt etwa 4 m tief eingeschnittene Oker-Tal ist mit seinem hohen Anteil an Feuchtgrünland, Seggenriedern, Röhrichten, vereinzelt Altarmen und Dünen stark strukturiert. Landschaftliche Nutzungsintensivierungen und Abwassererregung stellen die derzeit größten Gefährdungspotenziale für Natur und Landschaft dar. Das Aller-Tal hat sich in seiner Entwicklung nicht so stark ins Gelände eingeschnitten. Sowohl die Reliefunterschiede innerhalb der Niederung und im Verhältnis zum angrenzenden Umland als auch in der Mäanderbildung sind deshalb nicht so prägnant. Und vor allem nördlich von Gifhorn weitet sich die Landschaftseinheit Aller-Oker-Tal stark aus und weist hier großflächig Gleyböden z.T. mit Flachmoordecken auf. Durch die Annäherung an den Drömling bewirkt das hier natürlicherweise auftretende geringe Abflussverhalten eine starke Vernässung dieses Talbereiches, der deshalb noch stark durch Grünland und Wald bestimmt ist. Aber auch im Aller-Tal sind die den letzten Jahrzehnten potenzielle Grünlandstandorte durch Umbruch- und Drainmaßnahmen in Ackerland umgewandelt /21/

Die Grundflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung sind vorwiegend durch vorhandene gewerbliche Nutzung geprägt.

Die einzigen Freiflächen bestehen aus bewaldeten Dünen im Osten und Nordosten des Geltungsbereiches. Diese Freiflächen lassen sich daher eher der Landschaftseinheit „Allerdünen“ zuordnen.

Diese Landschaftseinheit ist Bestandteil des saalekaltzeitlichen Allerurstromtales mit etwa 10 m mächtigen Talsandauflagen, denen Dünen aufgesetzt sind. Die Dünen, die im Zeitraum der letzten Weichsel-Kaltzeit entstanden sind, weisen Höhen von 2 bis 14 m über Allerauenniveau auf. Eine Vielzahl der durch Ausblasungen entstandenen Hohlformen wird durch Schlatts geprägt, so dass diese Einheit durch den ständigen Wechsel zwischen trockenen Talsanden und feuchten Senken bestimmt wird. Diese Situation findet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches wieder. Im Bereich des vorhandenen ehemaligen Schlatts haben sich dort aufgrund der Entwässerung der umgebenden Dünen feuchte, anmoorige Standorte erhalten. Je nach den Bodenwasserverhältnissen haben sich auf den Dünen Podsol-Braunerden und Podsol-Gleye ausgebildet.

Große Teile der Allerdünen wurden im 18. Jahrhundert noch als Heide- und Huteflächen genutzt. Im 19. Jahrhundert und vor allem im 20. Jahrhundert erfolgte die vollständige Aufforstung mit Kiefer.

Als potentiell natürliche Vegetation der Dünenbereiche sind Trockene-Birken-Eichenwälder (*Betulum-Quercetum typicum*) und Eichen-Buchenwald (*Fagi-Quercetum typicum*) im Übergang zum Birken-Eichenwald zu nennen.

Die feucht geprägten Schlatts sind Standorte von Eichen-Birken-Wäldern feuchter Ausprägung (*Betulo - quercetum molinietosum*). Bei nährstoffreicheren Standorten können feuchte Eichen-Buchenwälder (*Fago-Quercetum molinietosum*) bzw. feuchte Eichen-Hainbuchenwälder (*Quercu-Carpinetum betuli*) vorkommen.

Benachbarte Nutzungen

Benachbarte Nutzungen sind im Hinblick auf die Bewertung der Umweltauswirkungen von Bedeutung.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich die stark frequentierte Bundesstraße B 4, die als unempfindlich gegenüber den umwelterheblichen Auswirkungen des B-Planes bezeichnet werden kann.

Nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich, getrennt durch eine Waldfläche, Dorfgebiete und in weiterer Entfernung allgemeine Wohngebiete /46/. Die Auswirkungen auf die dortigen Nutzungen werden über eine schalltechnische Untersuchung gesondert untersucht und bewertet.

Südlich des Geltungsbereiches schließen sich Industrie- und im weiteren Gewerbegebiete an /46/. Diese Nutzung kann gegenüber den Auswirkungen des Bebauungsplanes als unempfindlich bewertet werden.

Östlich des Geltungsbereiches liegt eine für Natur und Landschaft bedeutende bewaldete Düne. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Wald und auf die geomorphologisch bedeutsame Düne stellen einen Schwerpunkt der im Bebauungsplan durchzuführenden Eingriffsregelung dar.

2. Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Ziel der 3. Erweiterung

Ziel der Planung ist es, den Standort der EGGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG in Gifhorn mit seinen derzeit 320 Arbeitsplätzen einschließlich 25 Ausbildungsplätze zu sichern und dem Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten zu geben. Die Erweiterung des Betriebsgeländes um 5.880 m² und die weiteren Änderungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung ermöglichen eine Umstrukturierung des Produktionsablaufs, des Lagers und der innerbetrieblichen Transportlogistik. Denn die Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen wird verbessert und notwendige Flächenreserven von ca. 5.000 m² für den Betrieb gesichert. Dadurch gewinnt der Betrieb notwendige Kapazitäten für Zwischenlagerungen sowie Bewegungsräume auf den Hofflächen für ein gefahrloses Rangieren und Be- und Entladen von LKW. Störende Anlagen entlang der B 4 angeordnet werden. Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes um einen ca. 30 m breiten Streifen auf der östlich angrenzenden Waldfläche wird dem Betrieb die Möglichkeit gegeben, seinen Besucher- und

Mitarbeiterparkplatz aus dem nördlichen Bereich des Betriebsgeländes an den östlichen Rand mit einer eigenen Zufahrt zu verlegen. Bislang müssen Besucher und Mitarbeiter, um zum nördlich gelegenen Parkplatz zu kommen, das gesamte Betriebsgelände zwischen den Produktionshallen und dem neuen Verwaltungs- und Werkstattgebäude queren. Die Querung behindert die LKW sowie die Ladevorgänge und gefährdet die Sicherheit der Mitarbeiter. Durch die Verlagerung des Parkplatzes können diese Verkehre getrennt werden.

Unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungen des heutigen EGGGER-Betriebsgeländes und der B 4 besteht eine Erweiterungsmöglichkeit nur auf den östlich angrenzenden Flächen.

der umgebenden Nutzungen des heutigen EGGGER-Betriebsgeländes, besteht eine Erweiterungsmöglichkeit nur auf den östlich angrenzenden Flächen.

Gegenstand der Erweiterung und Änderung

Mit der 3. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“ wird der Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, in der Fassung der 2. Erweiterung vom 30. März 2007, geändert und der Geltungsbereich um die östlich angrenzenden, bisher unbeplanten Teile des Flurstücks 64/16, Flur 30, Gemarkung Gifhorn erweitert. Die Erweiterung des Industriegebiets um einen ca. 30 m breiten Streifen ist vorgesehen, um östlich des neuen Verwaltungs- und Werkstattgebäudes einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz mit einer separaten Zufahrt von der Straße „Im Weilandmoor“ zu schaffen.

Durch die 3. Erweiterung werden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung geändert. Die Änderungen des bestehenden Planes umfassen die geringfügige Anpassung der Baugrenzen entlang der B 4 und die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen auf 15 m. Aufgrund der begrenzten Flächen auf dem Betriebsgelände wird damit eine bessere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen erreicht. Die Ausnahme zur Zulässigkeit eines Hochregallagers auf 5 % der Baufläche wird aufgehoben und dafür in einem Teilbereich die Höhe der baulichen Anlagen mit 25 m festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Hochregallagers in einem städtebaulich verträglichen Teilbereich des Industriegebietes. Zudem wird zur Erweiterung der Industriefläche die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am östlichen Rand des Bebauungsplanes 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung aufgehoben. Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereichs, der derzeit fehlenden Differenzierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel und der geänderten Anordnung von Nutzungen in dem Bebauungsplan, wird eine Überprüfung der zulässigen Schallemission erforderlich. Hierzu werden konkret auf die Lärmsituation ermittelte Emissionskontingente für einzelne Teilflächen festgesetzt und damit dem Schutz der nördlich und östlich gelegenen Dorf- und allgemeinen Wohngebiete Rechnung getragen.

Die grünordnerischen Festsetzungen für den 5 m breiten Gehölzstreifen entlang der B 4 sowie der nördlichen Grünflächen bleiben unverändert erhalten. Der Gehölzstreifen entlang der B 4 dient der Eingrünung des Industriegebietes. Die Grünfläche am nördlichen Rand des Industriegebietes dient dem Schutz der dort noch erkennbaren Binnendüne. Das Gelände ist daher so zu modellieren, dass die Böschungsneigung dem jetzigen Zustand der Binnendüne entsprechend ausgebildet wird. Entlang des Dünenrandes im Bereich der offenen Standorte dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, um eine Beschattung des Hanges zu vermeiden. Im Bereich der derzeit bestehende offenen und halboffenen Flächen der Düne sollen jüngere Gehölze entfernt werden.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 sind auf 10 % der Fläche des Baugebietes Grünflächen anzulegen. Dabei sind innerhalb des GI-Gebietes standorttypische und heimische Gehölzarten anzupflanzen. Folgende Arten sind dabei zu verwenden:

- Quercus robur (Stieleiche)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Corylus avellana (Hasel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)

Die offenen Bodenflächen sind mit einer Landschaftsrassenmischung anzusäen.

Die festgesetzte Waldfläche im Norden wird erhalten und nach Osten vergrößert. Diese Festsetzung dient dem Schutz der vorhandenen Ausläufer der Binnendüne. Zudem dient der Wald als Schutz für die nördlich gelegene Bebauung. Der Wald stellt dabei einerseits einen Sichtschutz dar. Der vorhandene Waldweg bleibt als zweite Zufahrt für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge erhalten.

Südlich des Parkplatzes wird der Bereich der Düne ebenfalls durch die Festsetzung als Wald geschützt. Die als Industriegebiet festgesetzte Zufahrt zu dem Parkplatz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt, dass der Eingriff in die Dünen minimiert wird.

Eine Neuordnung der Regenentwässerung des Systems „Im Weiland“ bis zum „Kikenfuhrengaben“ ist nicht geplant. Zur Versickerung geeignetes Regenwasser wird über Sickereinrichtungen auf dem Grundstück abgeleitet. Dabei werden Teilflächen zentral in einem Versickerungsbecken entwässert oder diffus im Randbereich der Wege oder im Parkplatzbereich über Rasengittersteinbeläge entwässert. Diese Art der Regenwasserbehandlung entspricht der grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Zielsetzung und wird für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung nicht geändert. Auf der Erweiterungsfläche ist für den geplanten Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes eine diffuse Versickerung über Rasengittersteine vorgesehen.

3. Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Die Ableitung und Darlegung der Ziele des Umweltschutzes dienen dem Vergleich mit den Zielen des Bebauungsplanes, um zu dokumentieren, inwieweit umweltfachliche Ziele berücksichtigt wurden. Offensichtliche Zielwidersprüche sind Ansatzpunkte für Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie für die Alternativenprüfung. Ferner sind die Ziele des Umweltschutzes eine Grundlage für eine fachgerechte Abwägung.

Aus der in Kapitel „Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes“ nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie die im Folgenden dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen rein inhaltlicher Art

darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben. Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig aber auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So werden beispielsweise bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z.B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf der Grundlage der jeweiligen gesetzlichen Vorgaben bewertet. Böden mit beispielsweise bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt erfüllen die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes in besonderer Weise, d.h. hier existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad der fachgesetzlichen Vorgaben auch in der Bewertung der Auswirkungen wider, denn je höher die Intensität einer spezifischen Beeinträchtigung des Vorhabens auf eine bedeutungsvolles Schutzgut ist, umso geringer ist die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung dann immer auch über die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle.

Wesentliche Grundsatzziele des Umweltschutzes beziehen sich naturgemäß auf den Schutz der Werte und Funktionen sowie auf die Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Der Planungsprozess zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde intensiv mit den Fachbehörden abgestimmt. Hierdurch konnte die Planung soweit optimiert werden, dass Beeinträchtigungen erheblich vermindert oder ganz vermieden werden.

Fachgesetze

Im Nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachgesetze in Kurzform dargelegt.

Baugesetzbuch:

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der Abwägung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2
- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nach § 1a Abs. 3
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der in NATURA 2000 für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nach § 1a Abs. 4

Bundes-Immissionsschutzgesetz

- Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 1.
- Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden nach § 1.
- Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen nach § 1.
- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen

dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs.1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50).

- Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche nach § 2 der 16. BImSchV

Kreislaufwirtschaftsgesetz

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen nach § 1
- Förderung der anlageninternen Kreislaufführung von Stoffen, einer abfall- und schadstoffarmen Herstellung und Produktgestaltung i.S.d. § 23, der Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, der Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, des Einsatzes nachwachsender Rohstoffe

Bundes-Bodenschutzgesetz

- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens nach § 1
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen nach § 1
- Vermeidung der Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte nach § 1

Wasserhaushaltsgesetz

- Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. (§1 WHG)
- Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie zum Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit diesem auch im Interesse Einzelner genutzt werden können, dass ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und verbessert wird, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften und Beeinträchtigungen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebieten zu vermeiden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich auszugleichen (6 WHG)

Bundesnaturschutzgesetz (§ 1)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass
 1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere
 1. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen zu ermöglichen,
 2. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten entgegenzuwirken,
 3. Lebensgemeinschaften und Biotope mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung zu erhalten; bestimmte Landschaftsteile sollen der natürlichen Dynamik überlassen bleiben.
 - Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere
 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen,
 3. Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen; Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen,
 4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu,
 5. wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,
 6. der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen Raum und Zeit zu geben.

- Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere
 1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
- Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz

- Denkmäler sind nach §1 zu schützen, zu pflegen und wissenschaftlich zu erforschen.

Bundeswaldgesetz/Niedersächsisches Waldgesetz

- Den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und seiner Bedeutung für die Umwelt zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (§ 1 BWaldG/§1 NWaldLG)

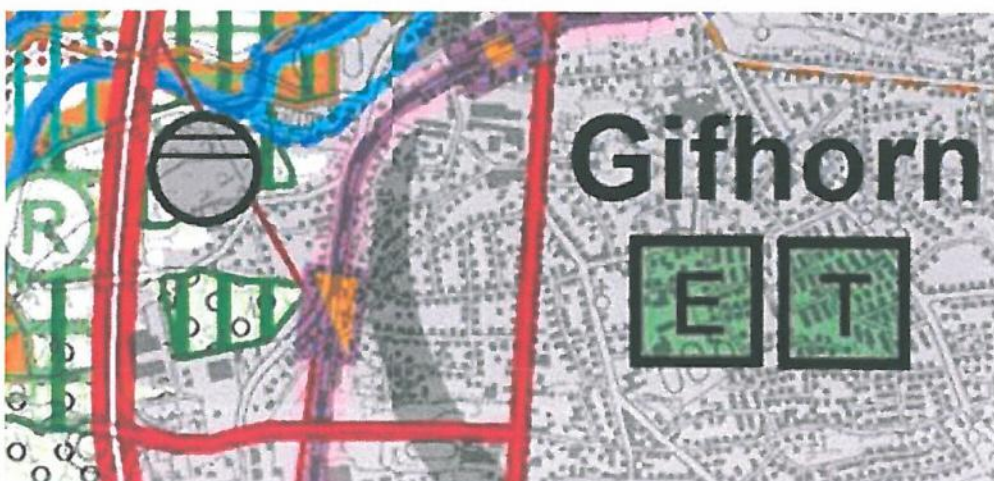
Fachpläne

Im nachfolgenden werden die wichtigsten Ziele der einzelnen Fachpläne in Kurzform dargelegt.

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008 (mit Entwurf Änderung 2014)

Aufgrund der Maßstabsebene auf Landesebene lassen sich für das Mittelzentrum Gifhorn keine für den Bebauungsplan relevanten Ziele ableiten /17/ /18/.

Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig (1995) / Freiflächenkonzept 2006





Auszug aus dem RROP 2008 (gelber Kreis markiert Lage des BP) /19/

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nordöstlich und östlich gelegenen Waldflächen sind als Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet Wald mit besonderen Schutzfunktionen des Waldes ausgewiesen.

In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Die Waldflächen im Großraum Braunschweig sollen aufgrund ihrer ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktion gemäß der gesetzlichen Vorgaben erhalten, vermehrt und durch eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig gesichert werden.

In den Vorbehaltsgebieten Wald sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden.

Zu dem Vorhaben der geplanten 3. Erweiterung liegt die Stellungnahme des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 16.03.2015 vor:

Gegen die Planungen der Stadt Gifhorn bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken, sofern die im Rahmen der Vorabstimmung im Mai 2013 ergangenen und mit der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn abgestimmten Maßnahmen beachtet werden:

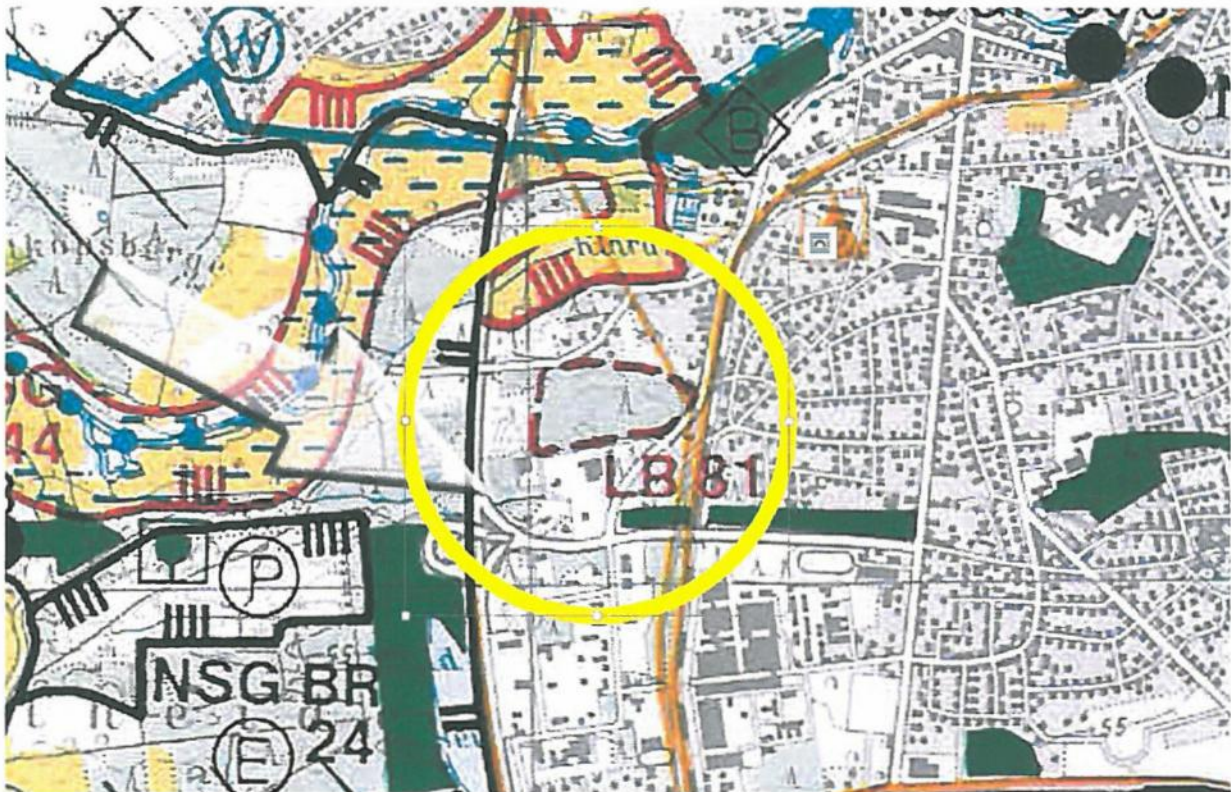
- 1. Der Bereich zwischen der Richtfunktrasse und der Straße „Im Weilandmoor“ ist zum Schutz der o.g. Binnendüne von den Planungen auszunehmen.*
- 2. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Unteren Waldbehörde sind Maßnahmen zu treffen, welche in Anlehnung an die Festlegungen im RROP 2008, Ziffer III 2.2 (3) einen ökologisch stabilen Aufbau des angrenzenden Waldrandes zum Ziel haben.*

Um die Erfüllung bzw. Vereinbarkeit mit den Hinweisen des ZGB zu erreichen, wurden die Belange der Raumordnung in den vorliegenden Entwurf eingestellt. Die Flächen zwischen der Richtfunktrasse (Stand der frühzeitigen Beteiligung) und der Straße „Im Weilandmoor“ wurden von der Planung ausgenommen und als Waldgebiet festgesetzt.

Mit Schreiben vom 15.02.2016 hat der ZGB bestätigt, dass die vorliegende Planung die oben genannten Maßnahmen einhält.

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn:

Die Ausweisungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn (1994) zeigt die folgende Abbildung:



Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan Gifhorn (gelber Kreis markiert Lage des BP)

Die bewaldete Düne im nordöstlichen Bereich stellt eine Fläche dar, die für die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gemäß § 28 NNatSchG als geeignet eingestuft wird (LB 81). Es handelt sich um die Aller-Düne an der Winkeler Straße in Gifhorn. Der Schutzzweck bzw. das Erhaltungsziel sollen aus dem Erhalt eines geowissenschaftlich bedeutsamen Bereiches und der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit bestehen. Sonstige Schutzgebietsvorschläge befinden sich außerhalb des Wirkungsbereiches des B-Planes jenseits der B 4 bzw. in der Aller-Niederung.

Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (1995)

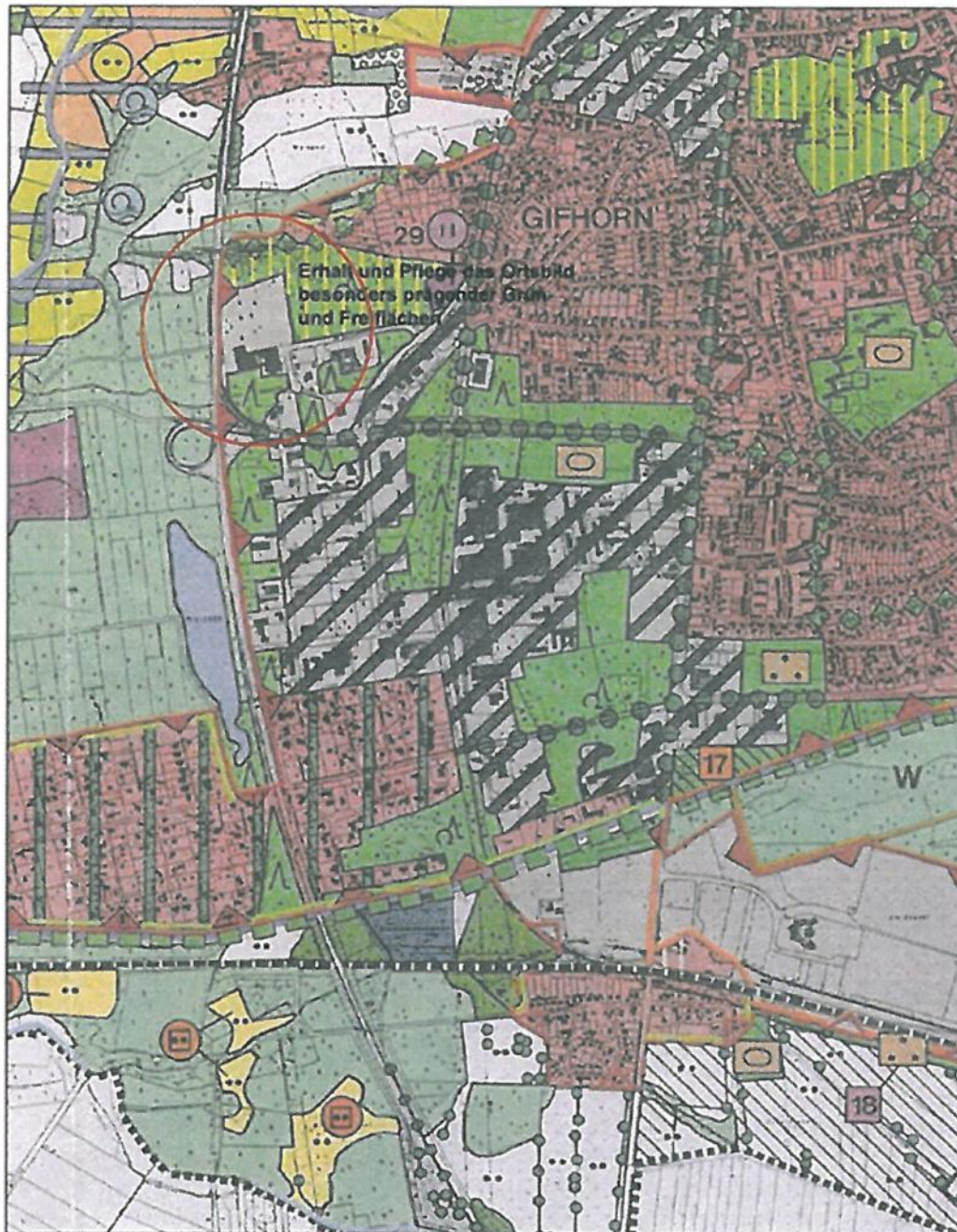
Das Maßnahmenkonzept des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn sieht verschiedene Ausweisungen vor. Neben dem vorhandenen Gewerbe- und Industriestandort sind die bewaldeten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Flächen für den Erhalt und Pflege des Ortsbild besonders prägender Grün- und Freiflächen (grüne Flächen mit gelber Senkrechtschraffur in nachfolgender Abbildung) dargestellt. Der an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches gelegene Weg soll als innerörtliche Grünverbindung mit integriertem Rad- und/oder Fußweg entwickelt werden (grüne Rauten in nachfolgender Abbildung). Seine Funktion wird von dem B-Plan nicht beeinträchtigt.

Der gesamte Geltungsbereich liegt in einem Bereich, in dem eine Begrenzung der Siedlungsentwicklung erforderlich ist (rote Dreiecksgrenze in nachfolgender Abbildung). D. h., dass jenseits dieser Grenze eine Siedlungsentwicklung nicht wünschenswert ist. Der Bebauungsplan liegt jedoch innerhalb dieser Umgrenzung und entspricht somit den dargestellten Hinweisen zur umweltgerechten Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Der Landschaftsplan von 1995 stellt die Waldfläche östlich des Betriebsgeländes als Gebiet dar, das die Voraussetzungen zur Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil erfüllt.

Der Landschaftsplan der Stadt Gifhorn gibt weiterhin Hinweise zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung. Das betrifft insbesondere die Prüfung der Möglichkeiten:

- der Regenwasserversickerung,
- der Minimierung des Versiegelungsgrades bei Verwendung von Oberflächen mit niedrigen Abflussbeiwerten,
- Eingrünungsmöglichkeiten,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie
- Maßnahmen zur Minimierung bau- und betriebsbedingter Risiken



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Gifhorn (roter Kreis markiert Lage des BP)

Waldfunktionskarte

Im Rahmen der Waldfunktionskarte sind den Waldflächen im Nordosten und Osten des Geltungsbereiches besondere Funktionen für den Klima- und Lärmschutz zugewiesen.

Forstlicher Rahmenplan

Der forstliche Rahmenplan sieht für den Wald Funktionen für die ruhige Erholung vor. Außerdem ist er als Bereich für die Laubwaldvermehrung ausgewiesen.

Abgleich mit den Zielen des Bebauungsplanes

Die wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes können den Umweltzielen in Einzelfällen widersprechen.

Schwerpunkte der Zielabweichungen sind u. a. in folgenden Punkten erkennbar:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Schutz und Erhalt von Waldbereichen
- Schutz und Erhalt von geowissenschaftlich bedeutsamen Strukturen
- Schutz, Entwicklung und Wiederherstellung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft

Der Umfang der Zielabweichungen ist jedoch für die bauleitplanerische Abwägung von entscheidender Bedeutung. Die Tatsachen, dass

- es sich im vorliegenden Bebauungsplan um eine Erweiterung von Industrieflächen an einem vorgegebenen Standort handelt,
- es aufgrund der örtlichen Lage und der umgebenden Bebauung keine Standortalternative gibt,
- die Inanspruchnahme der Strukturen und Funktionen von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft minimiert wird und
- die restlichen unvermeidbaren Eingriffe in geeigneter Weise kompensiert werden können,

minimieren den Umfang der Zielabweichungen erheblich.

Diese Abweichungen sind Bestandteil der Abwägung und führen zur Festsetzung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

In diesem Zusammenhang sind aus umweltfachlicher Sicht Anforderungen an Gewerbegebiete zu formulieren, die über Festsetzungen im Bebauungsplan realisiert werden:

- Einbindung der Bebauungsflächen in das Landschaftsbild durch Gestaltungsfestlegungen und Begrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich
- Durch die bauliche und betriebliche Planung in nachgelagerten Genehmigungsverfahren nach der Landesbauordnung bzw. in immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente zu berücksichtigen.

4. Analyse des Umweltzustandes und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Informationsbasis / Methodik

Bestandsermittlung

Die Erfassung der einzelnen Wert- und Funktionselemente für die Schutzgüter erfolgt anhand vorhandener Unterlagen und aktueller Primär- bzw. Momentaufnahmen im Gelände

im Jahr 2013 in den beschriebenen Untersuchungsräumen. Eine vollständige Übersicht der verwendeten Unterlagen ist dem Quellen- und Literaturverzeichnis zu entnehmen. Ferner sind die Hinweise aus den Stellungnahmen zum Scoping der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bestandsermittlung berücksichtigt worden. Darüber hinaus wurden die Anregungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Privateinwender bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt.

Die Bestandsermittlung der abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft erfolgt weitgehend auf der Grundlage von bereits vorhandenen Unterlagen (Bodenkarten, Angaben der Behörden) und Auswertungen des Landschaftsraumes (Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan etc.).

Primärerfassungen im Gelände wurden für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Biotope durch Begehungen in der Vegetationsperiode 2013 erfasst. Aktualisierungen durch erneute Begehungen erfolgten im April und September 2016.

Darüber hinaus wurde am 21.09.2016 eine bodenkundliche Kartierung zur systematischen und flächendeckenden bodenkundlichen Erfassung des Dünenkomplexes durchgeführt.

Bestandsbewertung

Die Bewertungen werden nach den Kriterien des Niedersächsischen Landesbetriebs für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz /35/den Wertstufen I – V zugeordnet.

Wertstufe I:	von geringer Bedeutung
Wertstufe II:	von allgemeiner bis geringer Bedeutung
Wertstufe III:	von allgemeiner Bedeutung
Wertstufe IV:	von besonderer bis allgemeiner Bedeutung
Wertstufe V:	von besonderer Bedeutung

Die Bewertung für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes erfolgt unter folgenden Aspekten:

- Projektion der Wirkfaktoren, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ausgelöst werden können, auf die bewerteten Strukturen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter, inkl. der Wechselwirkungen;
- Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung des Bebauungsplanes (Status quo – Prognose)

Es werden bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen unterschieden und, soweit möglich, quantifiziert sowie nach Art, der Intensität und Dauer auf die Wert- und Funktionselemente der einzelnen Schutzgüter projiziert.

Die Berücksichtigung der Wirkfaktoren des Projektes, die auf der Bebauungsplanebene nicht bekannt sind, erfolgt in nachgelagerten Verfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen etc.), sofern anderweitige Rechtsvorschriften diese Vorgehensweise zulassen. Das entspricht dem im Rahmen der Umweltprüfung sinnvollen Prinzip der Abschichtung.

Die Bewertung der Auswirkungen erfolgt nach dem Kriterium der Erheblichkeit anhand einer Nominalskalierung: erheblich oder nicht erheblich.

Erhebliche Auswirkungen sind abwägungsrelevant. Dabei reicht es aus, die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens dieser erheblichen Auswirkung festzustellen. Ein Beweis für das tatsächliche Eintreten der Auswirkung muss nicht erbracht werden.

Sind erhebliche Auswirkungen, z.B. wegen nicht ausreichend vorliegender wissenschaftlicher Erkenntnisse, nicht vorhersehbar und sind dennoch nicht gänzlich auszuschließen, sieht das Baugesetzbuch ein Überwachungsinstrument, das Monitoring, vor (vgl. Kapitel Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)).

Im Rahmen der Auswirkungsprognose wird daher auch festgelegt, welche Auswirkungen als erheblich anzusehen sind und welche Auswirkungen Prüf- und Kontrollgegenstände des Monitorings werden.

Die Bewertung der Erheblichkeit erfolgt Einzelfall bezogen und verbal-argumentativ anhand der fachgesetzlichen Maßstäbe. Fachgesetzliche Maßstäbe sind in den entsprechenden schutzgutbezogenen Gesetzen (vgl. Kapitel Fachgesetze) verankert.

Die ermittelten erhebliche Beeinträchtigungen sind gleichzeitig Ansatzpunkt für die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (vgl. Kapitel geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen).

Schutzgut menschliche Gesundheit

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut „menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Wohnumfeld-, Erholungs- und Freizeitfunktionen betrachtet, weil diese Faktoren einen maßgeblichen Einfluss auf die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen haben. Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung sind demnach Wohngebiete sowie Flächen und Infrastrukturen für die naturnahe Erholung, die Freizeitgestaltung oder mit Wohnumfeldfunktionen.

Richtung Nordosten des Geltungsbereiches befinden sich gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen.

Der Privatweg, der von den Wohngebieten zur Bundesstraße B 4 führt, wird im Rahmen des Maßnahmenkataloges des Landschaftsplanes der Stadt Gifhorn zur Verbesserung der Erholungsinfrastruktur ausgewiesen. Außerdem stellt er eine bedeutende Grünverbindung zwischen verschiedenen Ortsteilen dar.

Die bewaldete Düne im Osten des Geltungsbereiches erfüllt bedeutende Funktionen der Naherholung im unmittelbaren Wohnumfeld. Im Erweiterungsbereich des Geltungsbereichs verläuft ein Trampelpfad von dem Weg Weiland im Norden zur Straße Im Weilandmoor im Süden. Die Funktion als Erholungswald und für den Lärmschutz wird innerhalb des forstlichen Rahmenplans dokumentiert.

Vorbelastungen

Die bestehenden Werksanlagen der Fa. EGGGER verursachen Schallimmissionen im Bereich der Dorf-/Wohngebiete nordöstlich des Geltungsbereichs. Anwohner beklagen im Verfahren zur 3. Erweiterung eine Zunahme der Geräuschbelästigung durch fortlaufende

Betriebserweiterungen der Fa. EGGER in den letzten Jahren. In den südlich angrenzenden Industrie- und Gewerbegebieten haben sich ausschließlich nicht störende Betriebe ohne Nachtbetrieb angesiedelt. Deren relativ geringe Geräuschemissionen werden tagsüber vom Straßenverkehrslärm derart überlagert, dass ein relevanter Beitrag zur Geräuschvorbelastung der Dorf-/Wohngebiete nicht zu erwarten ist.

Die stark frequentierte Bundesstraße B 4 (DTV > 10.000) verläuft unmittelbar an der Westgrenze des Geltungsbereichs. Sie verursacht Lärmbelastungen im Bereich der Wohnbebauung nordöstlich des Geltungsbereichs, die von Anwohnern im Verfahren zur 3. Erweiterung thematisiert wurden.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden. Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kann nicht davon ausgegangen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt bei Durchführung des Plans

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung wird nicht zu einer Erhöhung der Geräuschemissionen führen. Um die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 /TA Lärm weiter einzuhalten, werden unter Berücksichtigung der in der Nachbarschaft vorhandenen und plangegebenen Vorbelastung Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt.

Es werden in drei Teilflächen des Bebauungsplanes (GI 1, GI 2 und GI 3) zwei unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt:

Bezeichnung	Emissionskontingent (LEK)	
	Tag (6:00-22:00 Uhr)	Nacht (22:00-6:00 Uhr)
GI 1	70 dB (A)/m ²	57 dB (A)/m ²
GI 2	70 dB (A)/m ²	57 dB (A)/m ²
GI 3	70 dB (A)/m ²	52 dB (A)/m ²

Teilgebiet GI 1 und GI 2 umfassen dabei den westlichen Teil des Bebauungsplanes und GI 3 den östlichen Teil.

Es wird auf diese Weise sichergestellt, dass den bestehenden gesetzlichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich sämtlicher erforderlicher Einzelregelungen zum Schallschutz durch die 3. Erweiterung, auch unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Planungen der Firma EGGER, auf der Erweiterungsfläche einen Parkplatz zu errichten, genüge getan wird.

Der geplante Parkplatz in der 3. Erweiterung des Bebauungsplans ist von den Wohngebieten im Umfeld aufgrund des vorhandenen Waldes kaum einsehbar. Auch die potentielle Aufstockung der bestehenden Gebäude im Geltungsbereich der 2. Erweiterung von 11 auf allgemein 15 m Höhe würde aus denselben Gründen kaum wahrnehmbar sein. Auf einer

untergeordneten Fläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine Gebäudehöhenbeschränkung von 25,0 m festgesetzt. An diesem Standort wird dadurch die Errichtung eines Hochregallagers ermöglicht. Zusätzliche Beeinträchtigungen des nach seinem Landschaftscharakter schützenswerten nördlichen Bereichs an der Straße „Weiland“ bis zur nächsten Wohnbebauung sind aufgrund der neu festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen nicht zu erwarten. Die Höhenbeschränkung von 25 m stellt dabei sicher, dass das Gebäude den benachbarten Wald nicht überragt und von den Wohngebieten aus kaum erkennbar sein wird.

Für die Genehmigung der bestehenden Produktionsanlagen wurde während der Genehmigungsverfahren Immissionsprognosen entsprechend der Geruchsimmisions-Richtlinie und der TA Luft erstellt. Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens werden für die vorhandenen Anlagen die Richtwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie und die Immissionswerte der TA Luft erfüllt /45/.

Die Fläche der Erweiterung wird als Industriegebiet mit der überlagernden Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt-. Die nördlich anschließende Teilfläche, auf der nach der Planung der Firma EGGER ein Regenwasserversickerungsbecken vorgesehen ist, reicht für die Errichtung von Produktionsanlagen nicht aus. Auf der Erweiterungsfläche existieren somit keine Flächen, die für zusätzliche Produktionsanlagen geeignet wären, so dass mit zusätzlichen Geruchsemissionen oder Luftschadstoffen nicht zu rechnen ist.

Die vorhandenen Bereiche mit Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Bodenbewegungen zur Realisierung der im Bereich der 3. Erweiterung vorgesehenen Maßnahmen besteht eine Gefahr für die menschliche Gesundheit durch möglicherweise im Boden befindliche Kampfmittel. Zur Gefahrenabwehr enthält der Bebauungsplan folgenden Warnhinweis: Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Bei Befolgung des Warnhinweises ist von einer weitgehenden Minimierung des Gefahrenpotenzials für den Menschen auszugehen.

Durch die 3. Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma EGGER ist keine im Sinne der 16. BImSchV erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sind nach Ziffer 7.4 der TA Lärm der Anlage zuzurechnen und sind in den in der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5.9, dargestellten Reserven enthalten.

Durch die Beseitigung des Gehölzbestandes im Bereich der 3. Erweiterung erhöht sich für den östlich anschließenden Waldbestand die Gefahr des Windwurfs mit einem erhöhten Schadensrisiko für die menschliche Gesundheit.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung und –bewertung

Biotoptypen und Pflanzengesellschaften

Gemäß Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels 2011) handelt es sich bei den im Untersuchungsraum vorkommenden Waldtypen um

- „Kiefernwald armer Sandböden“ (WK).

Der Kiefernwald lässt sich im Planungsgebiet differenzieren in:

- „Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden“ (WKZ) mit Übergängen zu „Sonstigen Kiefernwald armer, trockener Sandböden“ (WKS)
- „Kiefernwald armer, feuchter Sandböden“ (WKF)

Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKZ) mit Übergängen zu Sonstigem Kiefernwald armer, trockener Sandböden (WKS)

Die trockenen Bereiche im südlichen und mittleren Teil sowie im äußersten nördlichen Teil des Plangebietes entsprechen diesem Biotoptyp. Charakteristische Arten sind *Pinus sylvestris*, *Deschampsia flexuosa*, *Festuca ovina* agg., *Calluna vulgaris*, *Vaccinium myrtillus* und *Vaccinium vitis-idaea*. Hinzu kommt vereinzelt *Trientalis europaea*. Nach /35/ erhält der Biotoptyp die Wertstufe III. Der Minimalwert von III nach dem Bewertungsverfahren /35/ wird aufgrund der erst relativ geringen Bewaldungsdauer von < 100 Jahre vergeben /47/.

Kiefernwald armer, feuchter Sandböden (WKF)

In der feuchten Senke geht der trockene Kiefernwald in einen feuchten Bestand über. Neben *Pinus sylvestris* treten hier auch die Zwergsträucher *Vaccinium myrtillus* und *Vaccinium vitis-idaea* auf, und *Molinia caerulea* kommt verstärkt, stellenweise dominant, vor. Daneben ist *Trientalis europaea* hier häufig anzutreffen.

Dryopteris carthusiana sowie *Rubus* spp., *Urtica dioica* und *Impatiens parviflora* weisen auf Nährstoffeinträge bzw. Störungen hin. Nach /35/ erhält der Biotoptyp die Wertstufe III. Der Minimalwert von III wird aufgrund der erst relativ geringen Bewaldungsdauer von < 100 Jahre vergeben /47/.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Bereits im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans /20/ wurde für das gesamte Stadtgebiet eine flächendeckende Erfassung der geschützten Biotope vorgenommen. Im Planungsbereich erfolgte keine Ausweisung eines Biotops. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, 2. Erweiterung sowie aktuell zur 3. Erweiterung jeweils nochmals eine weitere Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Dünenkomplexes anhand neuerer Kartierungen und Erkenntnisse vorgenommen /43/. Eine Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG konnte in keinem Fall bejaht werden. Diese Begutachtung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt und dem Landkreis Gifhorn.

Flora

Gehölze

Im trockenen Bereich (außerhalb der Senke) stockt ein relativ lichter Bestand aus weitgehend gleichaltrigen Wald-Kiefern (*Pinus sylvestris*). Eingestreut sind Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*). In der Strauchschicht kommen vor: Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*) und junge Exemplare der Stiel-Eiche sowie der Wald-Kiefer.

In der feuchten Senke kommen vermehrt Exemplare der Hänge-Birke (*Betula pendula*) vor, darunter auch vereinzelt alte Exemplare. Die Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) tritt dagegen mengenmäßig zurück. Weiterhin sind einzelne Exemplare der Europäischen Lärche (*Larix europaea*) vorhanden. Die Strauchschicht ist insgesamt dichter ausgebildet, mit zahlreichen Exemplaren des Faulbaumes (*Frangula alnus*).

Krautschicht

Die Krautschicht ist im trockenen Teil des Dünengeländes teils dicht, teils lückig ausgebildet und in der feuchten Senke weist die Krautschicht deutlich höhere Deckungsgrade auf. Während im trockenen Bereich die Draht-Schmiele (*Deschampsia flexuosa*) sowie vereinzelt Schaf-Schwingel (*Festuca ovina* agg.) dominieren, kommt in der feuchten Senke vermehrt Pfeifengras (*Molinia caerulea*) vor.

Weitere Arten der Krautschicht sind neben Jungpflanzen der Bäume und Sträucher die Zwergsträucher Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*) und Heidekraut (*Calluna vulgaris*). Weiterhin kommen Himbeere (*Rubus idaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) sowie Europäischer Siebenstern (*Trientalis europaea*), Kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*), Schöllkraut (*Chelidonium majus*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*), Zweiblättrige Schattenblume (*Maianthemum bifolium*), Silberblättrige Goldnessel (*Galeobdolon argentatum*), Vielblütige Weißwurz (*Polygonatum multiflorum*), Gewöhnlicher Mauerrlattich (*Mycelis muralis*), Stechender Hohlzahn (*Galeopsis tetrahit*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Efeu (*Hedera helix*), Dorniger Wurmfarne (*Dryopteris carthusiana*) vor. Am Boden kriechend sowie an Bäumen kletternd tritt stellenweise der Wilde Wein (*Parthenocissus inserta*) auf.

Verschiedene Moosarten bilden stellenweise große, dichte Bestände. Flechten wurden dagegen im Untersuchungsraum nicht festgestellt.

Fauna

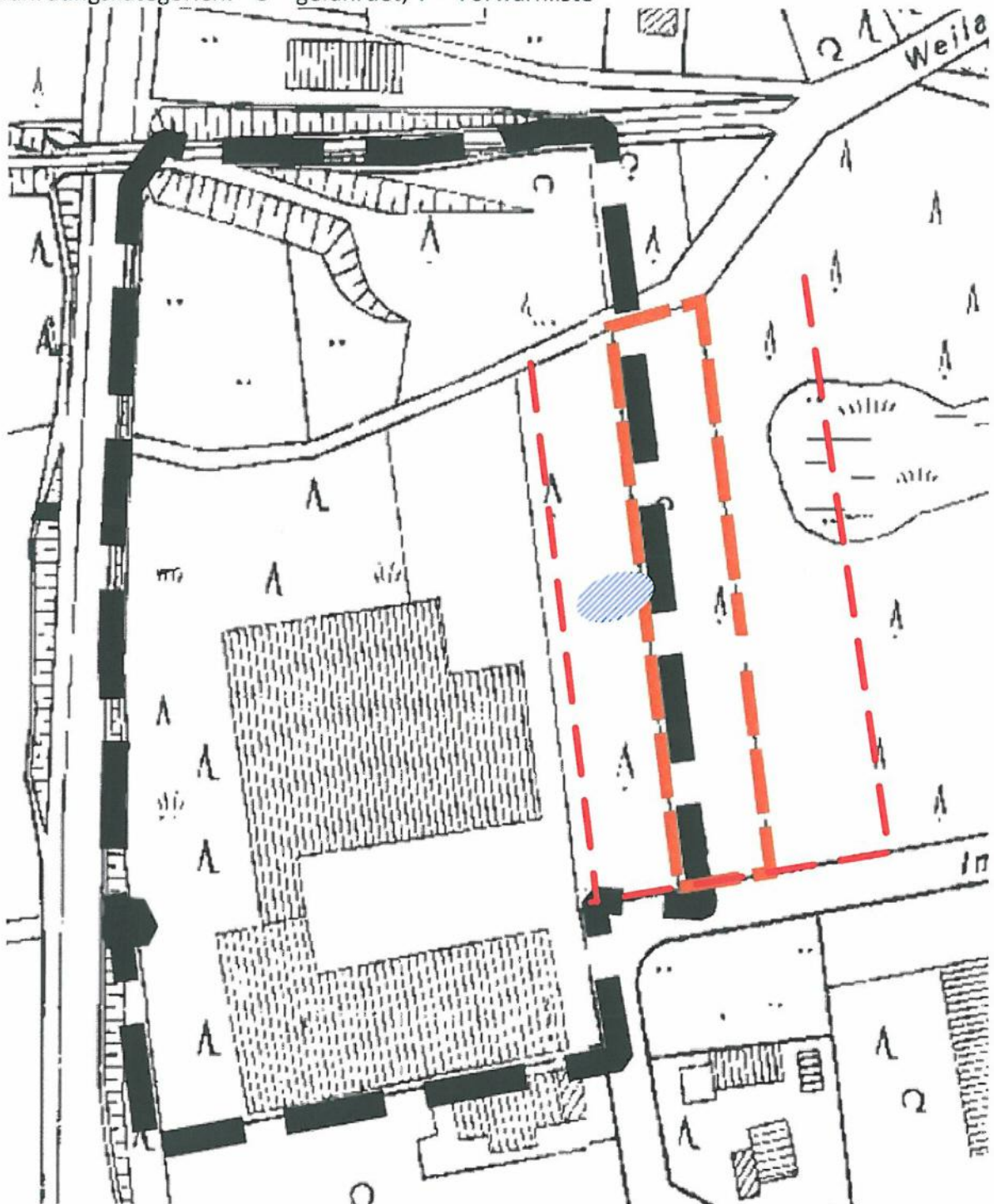
Vögel

Im Rahmen der Brutvogelkartierung von April bis Juni 2013 wurden die Wald-, Waldrand-, Offenland- und Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet erfasst (s. Abb.). Hierzu wurden bei vier Begehungen im genannten Zeitraum alle beobachteten Arten der Vogelwelt registriert.

Die folgende Tabelle enthält die Zusammenfassung der Beobachtungsdaten der Begehungen nach Arten geordnet. Es wird die Zahl der Brutpaare der einzelnen Arten im Untersuchungsgebiet und die maximale Zahl der bei einer Begehung beobachteten Nahrungsgäste sowie ihre relative Häufigkeit (siehe oben) angegeben. Die in Klammern

stehende Zahl stellt die maximal gesehene Anzahl der während eines Kontrollganges beobachteten Individuen dar.

Gefährdungskategorien: 3 = gefährdet; V = Vorwarnliste



Untersuchungsgebiet - - - -, geplante Erweiterung - - - - und Abgrenzung der untersuchten Gewässer ▨▨▨▨

Ergebnisse der Brutvogelkartierung

Lfd. Nr.	Art (deutsch)	Art (wiss.)	Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare	Nahrungsgast (Anzahl d. max. nachgewiesenen Individuen)	EG-VSR	BNat SchG	RLD	RLNI

Lfd. Nr.	Art (deutsch)	Art (wiss.)	Anzahl der nachgewiesenen Brutpaare	Nahrungsgast (Anzahl d. max. nachgewiesenen Individuen)	EG-VSR	BNat SchG	RLD	RLNI
1	Amsel	<i>Turdus merula</i>	3			b		
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	1			b		
3	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	1			b		
4	Elster	<i>Pica pica</i>		häufig (max. 2 Ind.)		b		
5	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	1			b		V
6	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1			b		
7	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	1			b		
8	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	1			b		
9	Kleiber	<i>Sitta europaea</i>	1			b		
10	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	2			b		
11	Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>		häufig (max.2 Ind.)		bs		
12	Mauersegler	<i>Apus apus</i>		selten (max. 10 Ind.)		b		
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	3			b		
14	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1			b		3
15	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		selten (max. 3 Ind.)		b	V	3
16	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	2			b		
17	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	2			b		
18	Schwanzmeise	<i>Aegithalos caudatus</i>		selten (max. 4 Ind.)		b		
19	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1			b		
20	Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>	2			b		
21	Sperber	<i>Accipiter nisus</i>		selten (max. 1 Ind.)		bs		
22	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>		häufig (max. 1 Ind.)		bs		V
23	Weidenmeise	<i>Parus montanus</i>	1			b		
24	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	2			b		
25	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	2			b		

Die Arten der Brutvogelkartierung und die beobachteten Nahrungsgäste entsprechen der Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes. Das Gebiet weist die folgenden wesentlichen Brut- und Nahrungshabitatstrukturen auf:

- Kiefernforst
- Waldrand- und Gebüschstrukturen
- kleine Gewässerflächen

Das Umfeld des Untersuchungsraumes wird durch Siedlungen und Gewerbeflächen mit einem sehr geringen Anteil naturnaher Elemente geprägt.

Alle erfassten und in Tabelle 1 aufgeführten Vogelarten sind besonders geschützt (BNatSchG, 2009). Streng geschützte Arten wurden mit Turmfalke, Sperber und Mäusebussard als Nahrungsgäste im Gebiet festgestellt. Als gefährdete Arten wurden die auf der Vorwarnliste

stehenden Arten Girlitz, Rauchschwalbe und Turmfalke und die gefährdete Nachtigall festgestellt.

Amphibien

Die Untersuchungen zu Vorkommen von Amphibien beschränkten sich auf insgesamt zwei in unmittelbarer Nachbarschaft zum Erweiterungsbereich gelegene Gewässer. Bei diesen handelt es sich zum einen um ein auf dem Betriebsgelände der EGGER GmbH gelegenes Regenrückhaltebecken (Nr.1) und zum anderen um eine temporär mit Wasser gefüllte Senke (Nr. 2) (s. Abb.).

Die Erfassung erfolgte an 3 Terminen von April bis Juni 2013.

Zur Erfassung der Laichgeschäfte der Frühlaicher wurden von Anfang April abendliche Begehungen durchgeführt. Hierbei wurden die im Gebiet vorkommenden potenziellen Laichgewässer auf Laichaktivitäten mit Scheinwerfer und Kescher kontrolliert. Der Termin wurde nach der Witterung so gewählt, dass eine möglichst hohe Amphibienaktivität zu erwarten war.

Zusätzlich wurde das Untersuchungsgebiet komplett abgelaufen, um wandernde Tiere zu erfassen. Darüber hinaus wurden Kontrollen während der Erfassungen der Brutvögel durchgeführt. Insbesondere bei den Erfassungen im Mai und Juni konnten zusätzliche Erkenntnisse gewonnen werden. Zur Kontrolle der Rufaktivität der Spätlaicher wurde Ende Mai eine Nachtbegehung durchgeführt.

In der nachfolgenden Tabelle sind Angaben zum Artenspektrum und den ermittelten maximalen Individuenzahlen je Art und Gewässer detailliert aufgeführt.

Ergebnisse der Amphibienerfassung

Art	Nachweisart	Gewässer		FFH Status	BArtSchV	Rote Liste Status	
		Regenrückhaltebecken	Senke			D	NI
Teichmolch (<i>Triturus vulgaris</i>)	Verhört	-	-	-	-	-	-
	Sichtbeobachtung/Fang	2M	-	-	b	-	-
	Laich/Kaulquappen	-	-	-	-	-	-
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	Verhört	-	-	-	-	-	-
	Sichtbeobachtung/Fang	2M + 1W	-	-	b	-	-
	Laich/Kaulquappen	sehr viele Kaulquappen (Massenvorkommen)	-	-	-	-	-
Teichfrosch (<i>Rana</i> <i>kl. esculenta</i>)	Verhört	einzelne Rufer	-	-	-	-	-
	Sichtbeobachtung/Fang	5 Tiere	-	-	b	-	-
	Laich/Kaulquappen	-	-	-	-	-	-
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)	Verhört	-	-	-	-	-	-
	Sichtbeobachtung/Fang	-	-	-	b	-	3

Art	Nachweisart	Gewässer		FFH Status	BArtSchV	Rote Liste Status	
		Regenrückhaltebecken	Senke			D	NI
	Laich/Kaulquappen	3 Laichballen / wenige Kaulquappen					

Gefährdungskategorien der Roten Listen: 3 – gefährdet

Alle, an den untersuchten Gewässern nachgewiesenen Amphibienarten stehen unter gesetzlichem Schutz. Wie aus der Tabelle zu ersehen ist, sind alle Arten besonders geschützt.

Die Reproduktion von Erdkröten und Grasfrosch wurde im Regenrückhaltebecken nachgewiesen. Im gesamten Umfeld des Regenrückhaltebeckens ist daher von Amphibienwanderbewegungen auszugehen. Die Nutzung der umgebenden Waldflächen als Sommer- und Winterhabitat durch die Erdkröte ist sehr wahrscheinlich. Im August 2013 konnten mehrere junge Erdkröten im Wald des Planungsgebietes gesichtet werden.

Im Rahmen von Baumaßnahmen auf dem Firmengelände der Fa. EGGER wurde das Regenrückhaltebecken erneuert. Der in 2016 festgestellte Karpfenbesatz verhindert jedoch eine Wiederbesiedlung des Gewässers durch Amphibien. Es ist zu erwarten, dass die in 2013 festgestellten Amphibienvorkommen aufgrund fehlender Reproduktion erloschen sind bzw. in den nächsten Jahren erlöschen werden. Im Rahmen der Begehung im September 2016 konnten keine Amphibien im oder am Gewässer bzw. im angrenzenden Waldgebiet festgestellt werden.

Reptilien

Bei allen Begehungen der Kartierung in 2013 wurden potenzielle Reptilien-Habitate nach Anwesenheit von Tieren untersucht.

Am südlichen Rand des Waldes sind offene Sandflächen auf einem wenige Meter breiten Streifen unmittelbar an der Straße bzw. dem Fußweg vorhanden, die nicht oder nur gering von Bäumen beschattet werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen und der günstigen Sonneneinstrahlung sind diese Flächen als Habitat der Zauneidechse geeignet.

Alle anderen Bereiche des Plangebietes sind mehr oder weniger stark beschattet, so dass ungünstige Bedingungen für die wärmeliebenden Zauneidechsen vorliegen.

Bei keiner Begehung konnten Tiere gesichtet werden. Obwohl in der Umgebung kleine bzw. schmale offene Flächen vorhanden sind, ist aufgrund der isolierten Lage der Flächen zwischen besiedelten Bereichen und Verkehrsstrassen die Wahrscheinlichkeit gering für eine Besiedlung durch Zauneidechsen wie auch für andere Reptilienarten.

Im September 2016 erfolgten drei weitere Begehungen durch zwei Gutachter u.a. unter Auslegen von Schlangenbrettern und Wenden von Totholz. Es konnten keine Reptilien im Gebiet festgestellt werden.

Die Kartierungen wurden an folgenden Terminen durchgeführt:

08.09.2016, 10:00 – 14:00 Uhr, Witterung: ca. 23-28°C, sonnig

09.09.2016, 09:30 - 10:30 Uhr, Witterung: ca. 20°C, bedeckt, windstill

18.09. 2016, 13:00 – 16:40 Uhr, Witterung: ca. 21°C, leicht bewölkt

Der Beginn der Erfassungen wurde anhand von kurzfristigen Wetterprognosen so gewählt, dass eine Anwesenheit der Tiere an den Sonnplätzen zu erwarten war.



Luftbild mit der Lage der ausgelegten Schlangenbretter

Es konnten an beiden Begehungen weder mittels Sichtsuche noch unter den künstlichen Verstecken Reptilien erfasst werden. Insgesamt wird aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes, des kaum vorhandenen Nahrungsangebotes und der zerschneidenden Wirkung der vielbefahrenen Bundesstraße B 4 ein Vorkommen der Ringelnatter im Plangebiet als unwahrscheinlich eingestuft. Auszuschließen ist jedoch auch vor dem Hintergrund der Migrationsfähigkeit der Art nicht, dass vereinzelt wandernde Ringelnattern das Gebiet durchqueren. Potentielle Lebensräume könnten im nahegelegenen Bereich des Waldsees sowie der Gifhorner Heide (beide westlich der B4) liegen. Die Habitatbedingungen sind für eine vergleichsweise anspruchslose Art wie die Waldeidechse grundsätzlich geeignet. Es bleibt aber festzuhalten, dass bei den beiden Begehungen und den geeigneten Witterungsbedingungen keine Tiere gesichtet wurden. Für die häufige und ungefährdete Blindschleiche ist das ehemalige Dünengebiet mit den sandigen und überwiegend trockenen Bodenverhältnissen kaum geeignet. Vergleichbares gilt für die Zauneidechse, für die geeignete Bereiche am östlichen Rand des Dünenkomplexes an der Winkeler Straße vorgefunden wurden. Hier wurden jedoch auch keine Individuen gesichtet.

Holzbewohnende Großkäfer

Insbesondere die älteren Bäume wurden im Jahr 2013 hinsichtlich des Vorkommens von Totholz und Kotsauswurf der Käferlarven untersucht.

An den Bäumen im Planungsgebiet konnten keine direkten oder indirekten (Auswurf von Kotpillen) Nachweise von holzbewohnenden Großkäfern wie Eremit (*Osmoderma eremita*) oder Rosenkäfer (*Cetonia spp.*) erbracht werden.

Da der überwiegende Teil der Bäume relativ jung ist (mit Ausnahme einzelner Exemplare der Hänge-Birke (*Betula pendula*)) ist die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Arten dieser Käfergruppe gering.

Fledermäuse

Insbesondere die Altbäume (Hänge-Birken) wurden im Jahr 2013 hinsichtlich des Vorkommens von Strukturen, die als Fledermausquartier geeignet sein können, untersucht.

Altbäume mit Hohlräumen wie Astlöcher, Spechthöhlen oder abstehende Rinde können von Fledermäusen als Quartier genutzt werden. Im Planungsgebiet wurden vier alte Exemplare der Hänge-Birke (*Betula pendula*) mit aktuell nicht besetzten Buntspechthöhlen festgestellt. Ein Nachweis der Nutzung als Fledermausquartier konnte nicht erbracht werden.

Streng geschützte Schmetterlingsarten

Nahrungspflanzen der Raupen streng geschützter Schmetterlingsarten wie Weidenröschen und Nachtkerze (Nachtkerzenschwärmer) oder Großer Wiesenknopf (Wiesenknopf-Ameisenbläulinge) sind im Gebiet nicht vorhanden, so dass die Existenz dieser Schmetterlingsarten ausgeschlossen werden kann.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt bei Durchführung des Plans

Biotoptypen

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Bereich der 2. Erweiterung bereits weitgehend erfolgt. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind somit hier nicht zu erwarten. Der noch nicht realisierte Pflanzstreifen an der Ostgrenze der 2. Erweiterung wird durch den Kompensationsüberschuss von Waldfläche auf dem Grundstück Flurstück 27/0, Flur 7 in der Gemarkung Wilsche ausgeglichen.

Im Bereich der 3. Erweiterung wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans der heutige Biotoptypenbestand im Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen vollständig beseitigt und weitgehend durch versiegelte oder bebaute Flächen ersetzt. In den Randbereichen sind gärtnerische Grünanlagen zu erwarten. Von der Beseitigung betroffene Biotoptypen sind:

- „Zwergstrauch-Kiefernwald armer, trockener Sandböden“ (WKZ) mit Übergängen zu „Sonstigen Kiefernwald armer, trockener Sandböden“ (WKS), Wertstufe III, Umfang 3.214 m²
- „Kiefernwald armer, feuchter Sandböden“ (WKF), Wertstufe III, Umfang 1.613 m²

Der Gesamtumfang der Beseitigung beträgt somit 4.827 m² Waldfläche der Biotopwertstufe III.

Als naturschutzrechtliche Kompensation gemäß § 15(2) BNatSchG ist nach /35/ für Biotope der Wertstufe III die Entwicklung des betroffenen Biotoptyps auf gleicher Flächengröße auf Biotoptypen der Wertstufe I oder II erforderlich. Der Kompensationsumfang beträgt somit 4.827 m² Wald.

Die forstliche Kompensation wurde nach /48/ in einem gesonderten Gutachten mit einer Kompensationshöhe von 1,4 ermittelt. Bei einem Waldverlust in Höhe von 4.827 m² ergibt sich somit eine Kompensationsfläche von 6.758 m².

Die Festsetzung zweier Teilflächen im Nordosten und Südosten des Geltungsbereichs als Waldfläche dient dem Schutz und der Erhaltung der dortigen Waldbestände.

Die Beseitigung des Waldbestandes im Bereich der 3. Erweiterung führt zur Schaffung eines offenen Waldrandes und somit zu einer Erhöhung des Windwurfrisikos für den östlich des Geltungsbereichs verbleibenden Waldbestand.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ein Teil der Festsetzung von Grünflächen am Ostrand des Geltungsbereichs der 2. Erweiterung wird durch die Festsetzungen der 3. Erweiterung als Baufläche überplant. Der Verlust von festgesetzten Grünflächen beträgt 1.062 m².

Fauna

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Bereich der 2. Erweiterung bereits weitgehend erfolgt. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind somit hier nicht zu erwarten.

Im Bereich der 3. Erweiterung wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans der heutige Biototypenbestand im Bereich der festgesetzten Gewerbeflächen vollständig beseitigt und weitgehend durch versiegelte oder bebaute Flächen ersetzt. Damit werden auch die Habitate der Tierarten beseitigt und durch als Habitat ungeeignete Flächen ersetzt. Bei den betroffenen Arten handelt es sich jedoch weitgehend um allgemein häufige und ungefährdete Arten, für die der mit der Realisierung der Planungen einhergehende Lebensraumverlust nicht zu erheblichen Auswirkungen führt. Für diese Arten stehen ausreichend Ausweichlebensräume zur Verfügung.

Für die gefährdeten Vogelarten Girlitz und Nachtigall stellt der Lebensraumverlust durch die Beseitigung des Gehölzbestandes eine erhebliche Beeinträchtigung dar /28/.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es 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“

Eine Verletzung oder Tötung von Einzelindividuen der besonders geschützten Arten oder eine Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen ist insbesondere zu Beginn der Bauphase bei der Baufeldräumung möglich. Dabei kann es zu entsprechenden Tatbeständen kommen, wenn sich die betroffenen Individuen nicht durch rechtzeitige Flucht der Verletzung oder Tötung erfolgreich entziehen können.

Im vorliegenden Fall sind gehölzbrütende Vogelarten während der Brut- und Aufzuchtphase gefährdet.

Zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es deshalb erforderlich, dass die Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtphase im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar durchgeführt werden.

Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten,

„wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert“

Bei Störungen handelt es sich um äußere Einwirkungen, die sich negativ auf das Energie- und/oder Zeitbudget des Tieres auswirken können. Störung unterbricht oder verändert andere (lebenswichtige) Aktivitäten, wie Nahrungsaufnahme, Nahrungssuche, Sich-Putzen, Brüten, Füttern oder andere Aktivitäten im Zusammenhang mit der Fortpflanzung sowie Abläufe in der Entwicklung von Tieren oder ihr Ruhen". Konsequenzen des Störreizes entstehen nicht nur auf der Ebene des Individuums (Auswirkungen auf sein Verhalten, seine Kondition und Fitness), sie können sich bei einer gravierenden Störung weiter auf die Population, die Biozönose und letztlich auf das gesamte Ökosystem auswirken. Je nachdem, auf welcher Ebene sich die Auswirkungen manifestieren, spricht man von gravierenden oder vernachlässigbaren Auswirkungen. Ein Störreiz ist in seiner Wirkung dann gravierend, wenn die Anpassungsfähigkeit des Individuums überfordert und seine Fitness gemindert ist, also wenn aufgrund einer geänderten Verhaltensweise eine negative Auswirkung auf den Energiehaushalt oder eine Beeinträchtigung der Kondition des Individuums erkennbar ist.

Störepfindliche Arten wurden nicht festgestellt. Auch ist eine erhebliche Zunahme der Schallemissionen aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente nicht zu erwarten.

Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben somit nicht erwartet.

Beeinträchtigungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten,

„Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören“.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten sind im vorliegenden Fall durch die Beseitigung von Waldbeständen in ihrer Funktion als Bruthabitate gehölbewohnender Vogelarten betroffen. Für die gehölbewohnenden Vogelarten kann nicht davon ausgegangen werden, dass im direkten Umfeld ausreichend vergleichbare Biotopstrukturen weiterhin zur Verfügung stehen, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Deshalb ist für diese Arten eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF) erforderlich, um Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Der Boden hat wesentliche Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt. Im Stoffkreislauf finden u. a. Filterung, Speicherung, Pufferung und Umwandlung verschiedener Stoffe statt. Der Boden stellt den Wurzelraum für die Vegetation sowie den Lebensraum für Bodenlebewesen dar. Darüber hinaus ist der Boden Produktionsgrundlage für die menschliche Ernährung, ist Siedlungsstandort und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bedeutsam. (vgl. § 2 BBodSchG)

Im Allerurstromtal, als Hauptschmelzwasserableitung in der Saale-Kaltzeit, haben sich hauptsächlich Kiese und Sande abgelagert. In der darauffolgenden Weichsel-Kaltzeit haben sich Flugsandablagerungen und Dünen gebildet.

Die Dünenbildungsprozesse kamen bei einsetzende milden Klima weitgehend zur Ruhe. Sie setzten sich aber im Mittelalter durch Rodungen, Plaggenhieb und Überweidung weiter fort. Erst mit den Aufforstungen der Kiefer im 19. und 20. Jahrhundert wurden die Dünen wieder passiv.

Der vom Bebauungsplan betroffene Landschaftsbereich wird daher von quartären Flugsanden und Dünen gebildet. Daraus haben sich nach /41/ vorwiegend Podsole und Podsol-Braunerden, die z.T. vergleht sind, gebildet. Die Podsolierung ist durch Humusauswaschungs- und Eisenoxidanreicherungsprozesse gekennzeichnet und tritt vorwiegend auf sauren Sandböden auf.

Die wichtigsten Bodeneigenschaften sind Tiefgründigkeit, geringe Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, gute Durchlüftung, geringe Nährstoffnachlieferung, mittleres Bindungsvermögen, Neigung zur Winderosion und geringe Bodengüte (Bodenwertzahlen zwischen 10 - 35 Punkten).

Die Forstliche Standortkarte /41/ charakterisiert den Bereich der Dünen als mäßig sommertrockenen, im tieferen Untergrund mäßig frischen Standort mit einem mittleren Grundwasserflurabstand von über 300 cm.

Im September 2016 wurde eine systematische, bodenkundliche Kartierung des Dünenkomplexes durchgeführt /49/.

Die Abgrenzung der Bodentypen zueinander erfolgte nach dem Geländebefund in Verbindung mit dem Relief. Auf allen nach Höhenlage und Morphologie als Düne zu identifizierenden Standorten wurden Podsole und Regosol- Podsole festgestellt. Es ist daher anzunehmen, dass auf dem gesamten Dünenbereich diese Bodentypen anzutreffen sind.

Im Bereich des ehemaligen Schlatts wurden unterschiedlich mächtige Niedermoorbildungen angetroffen, die durch Entwässerung bereits stark abgesetzt und geschrumpft sind. Erst ab einer Torfmächtigkeit von 30 cm spricht man diese Böden im Hauptbodentyp als Mulmniedermoor an. Sind die Torfhorizonte geringmächtiger, sind sie als Übergangsböden zu den Gleyen anzusprechen (Mulmniedermoor- Gley).

Im größten Teil des ehemaligen Schlatts sind diese Böden wahrscheinlich in historischer Zeit überweht worden und mit einer bis zu 75 cm mächtigen Flugsanddecke überdeckt worden. Auf den aufgewehten Sanden haben sich inzwischen Regosol- Podsole und Podsole entwickelt.

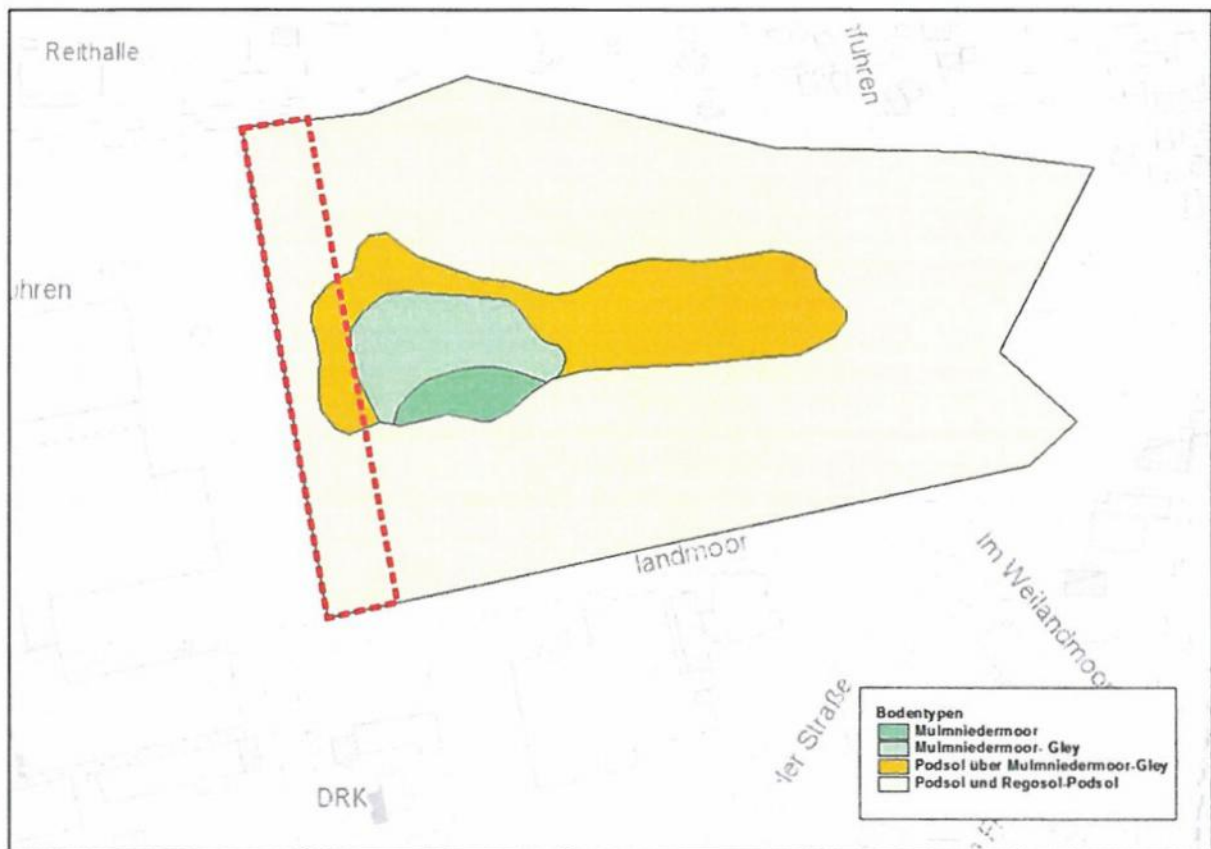
Der Bereich des ehemaligen Schlatts lässt sich im Gelände durch den Bewuchs mit Birken ableiten. Kiefern kommen hier nur untergeordnet vor, während sie auf den Dünenbereichen dominieren.

Durch die teilweise Überdeckung der Moorbildungen ergibt sich eine unterschiedlich tiefe Lage der Torfhorizonte. Nur in einem kleinen Bereich stehen die Torfe noch an der Oberfläche an.

Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahmen lagen die Grundwasserstände im Bereich des ehemaligen Schlatts zwischen 90 und 180 cm unter Flur. Im Bereich der nicht überdeckten Moorbildungen (Mulmniedermoor und Mulmniedermoor- Gleye) lag der Grundwasserstand damit zwischen 55 und 90 cm unterhalb des Torfkörpers (vgl. Tabelle 1). Dadurch wird der Torfkörper belüftet und unterliegt den Prozessen der Setzung, Schrumpfung und Humifizierung. Ist die Grundwasseramplitude groß genug (GW Anstieg um mindestens 55 bis 90 cm), kann der Torf zumindest zeitweise im Winterhalbjahr noch von Grundwasser gefüllt sein und diese Prozesse werden dadurch zeitweise unterbunden.

Die Horizonte unterhalb des Torfkörpers waren im Vergleich zu den Flugsanden etwas schluffiger ausgebildet (Su3: mittel schluffiger Sand). Diese etwas bindigere Bodenart kann die Versickerung des Niederschlages etwas verzögern, wodurch möglicherweise auch durch das Auftreten von lokalem Stauwasser im Bereich des ehemaligen Schlatts oberflächlich zeitweise Wasserflächen entstehen können. Auch die starke Verdichtung des Torfkörpers durch Setzungsvorgänge kann einen solchen Wasserstau begünstigen. Die 5 bis 20 cm mächtige trockene Litterschicht auch über dem Torfkörper zeigt jedoch für den überwiegenden Teil des ehemaligen Schlatts offensichtlich ganzjährig trockene Verhältnisse an.

Die Verteilung der Bodentypen im Untersuchungsgebiet zeigt die folgende Abbildung.



Verteilung der Bodentypen im Dünengebiet. : Abgrenzung der 3. Erweiterung

Bereiche mit besonderen Werten von Böden

Im Rahmen der Bewertung der besonderen Werte von Böden werden nach /30//31/.

- Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)
- Naturnahe Böden
- Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung
- Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung
- Sonstige seltene Böden

berücksichtigt.

Böden mit besonderen Standorteigenschaften (Extremstandorte)

Böden mit besonderen Standortbedingungen sind entweder sehr trockene, sehr nasse, sehr nährstoffarme Böden oder Salzböden des Binnenlandes. Entsprechende Extremstandorte sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Naturnahe Böden

Als naturnah werden Böden bezeichnet, die zwar geringfügig anthropogen beeinflusst, in ihren Bodeneigenschaften jedoch weitgehend unbeeinträchtigt sind. Bewertungsgrundlage

für naturnahe Böden sind ein ungestörter Profilaufbau, keine oder nur geringe Entwässerung und keine neuzeitliche Ackernutzung. Diese Bewertungskriterien werden durch die Böden im Bereich des Dünenkomplexes im Erweiterungsbereich erfüllt. Diese sind somit als Böden besonderer Bedeutung aufgrund ihrer Naturnähe einzustufen.

Böden mit naturgeschichtlicher Bedeutung

Der Dünenkomplex ist im Rahmen des Landschaftsrahmenplans als geowissenschaftlich wichtiges Objekt gekennzeichnet und stellt deshalb ein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar.

Das Dünengebiet Brenneckes Berg - Weiland ist mit seiner

- Ineinanderstaffelung mehrerer Parabeldünen des Holozän
- inkompletten Parabeldüne des Weichsel-Glazials
- überlagerten Altdüne
- beachtlichen Relief-Energie von 13 m
- Deflations-Mulde / verlandendes und verlandetes Schlatt

eine idealtypische Konstellation von Akkumulationsformen mit vermoorter Deflationsmulde und stellt eine modellhafte Formausprägung auf kleinster Fläche mit geringer künstlicher Beeinflussung (naturnaher Charakter) dar. Neben dem Katzenberg ist es das letzte weitgehend erhaltende Dünenrelief im Stadtgebiet. /42/

Generell ist hervorzuheben, dass im Gebiet der Oberen Allerniederung ehemals zahlreiche Binnendünengebiete anzutreffen waren. Im Zuge der Industrialisierung und Siedlungsexpansion sind viele dieser Gebiete zerstört oder anthropogen überprägt worden, so dass heute nur noch wenige von ihnen in ihrer natürlichen Form erhalten sind. Das Dünengebiet Brenneckes Berg ist eines dieser Binnendünengebiete. Die „Ineinanderstaffelung mehrerer Parabeldünen“ ist vor Ort erkennbar und unverändert. Das Gelände weist daraus resultierend ein stark variables Relief mit Höhenunterschieden von bis zu 13 m auf. Es sind sowohl weichselzeitliche Altdünen als auch holozäne Jungdünen erhalten, was ein Alter des Gebietes auf mindestens 12.000 Jahre festlegt. Das Schlatt (eine vernäbte Deflationsmulde) ist ebenfalls noch vorhanden, Das Gebiet Brenneckes Berg ist somit für das Verständnis der spätglazialen bis holozänen Landschaftsentwicklung sehr wertvoll.

Im Vergleich der Dünengebiete in und um Gifhorn stellt das Gebiet Brenneckes Berg das besterhaltene Dünengebiet im Stadtgebiet von Gifhorn dar. Die Akkumulationsformen (Dünen) und die vermoorte Deflationsmulde (Schlatt) treten hier in nahezu natürlicher Form auf kleinem Raum auf. Obwohl das Dünengebiet an seiner westlichen Grenze durch vorhandene Bebauung bereits leicht angegriffen wurde, ist der verbleibende Großteil des Dünengebietes in seiner Natürlichkeit sehr gut erhalten ist und weist alle geologisch bzw. geomorphologisch wichtigen Strukturen eines Binnendünengebietes auf. /50/

Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung

Es handelt sich um Böden, die aufgrund ihrer historischen Nutzungsform die Kulturgeschichte des Standortes bzw. der Landschaft widerspiegeln. Entsprechende

Bodenausprägungen wie Plaggenesche, Heidepodsole, Wölbäcker, Beete und Beetstrukturen, Terrassenäcker oder Wurten sind im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Sonstige seltene Böden

Als sonstige seltene Böden werden alle Bodeneinheiten erfasst, die bezogen auf die landesweite bzw. regionale Verbreitung einen sehr geringen Flächenanteil einnehmen. Die im B-Plangebiet vorkommenden Podsole und ihre Übergangsformen gelten als häufige Bodeneinheiten.

Vorbelastungen

Die Böden im westlichen Teil des Bebauungsplans (2. Erweiterung) sind durch Bodenabtrag und -umlagerung und die nahezu flächendeckende Bebauung und Versiegelung in ihren Eigenschaften und Funktionen weitgehend überprägt bzw. beseitigt worden.

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Nach Auskunft des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen kann nicht davon ausgegangen werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bei Durchführung des Plans

Erhebliche Auswirkungen von natürlichen Bodenfunktionen sind dann zu erwarten, wenn festgestellte Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung überbaut oder auf ähnliche Weise beeinträchtigt werden.

Im Geltungsbereich der 2. Erweiterung sind die Böden durch die vorhandene Bebauung/Versiegelung bereits so stark überformt, dass erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in diesem Bereich nicht zu erwarten sind.

Die Realisierung der Festsetzungen im Bereich der 3. Erweiterung wird zur vollständigen Beseitigung der vorhandenen Bodenfunktionen und -eigenschaften durch Bodenabtrag und -umlagerung und anschließende großflächige Versiegelungen und Verdichtungen in den Bau- und Straßenverkehrsflächen führen. Die Festsetzung Industriegebiet im Erweiterungsbereich umfasst 5.880 m². Bei einer GRZ von 0,9 können somit 5.292 m² bebaut werden und stellen somit den Eingriffsumfang dar.

Die verursachten Eingriffe in die dort vorhandenen Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung werden nach den gewählten einschlägigen Verfahren /28/ /29/ /39/ durch eine additive Kompensation im Verhältnis 1:1 entsprechend einem Kompensationserfordernis von 5.292 m² kompensiert.

Durch das ausgewiesene Industriegebiet im Bereich der 3. Erweiterung wird der östliche Randbereich des ehemaligen Schlatts zwischen den Dünen in Anspruch genommen. Durch Bodenabtrag in diesem Randbereich besteht die Gefahr, dass der sich in Richtung Osten erstreckende und zu erhaltende Muldenbereich außerhalb des Erweiterungsbereichs einer zunehmenden Entwässerungswirkung ausgesetzt wird.

Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die hydrogeologische Situation in Gifhorn ist durch die Trennung des Grundwasservorkommens in zwei Grundwasserstockwerke gekennzeichnet. Die quartären drenthestadialen Sande und Kiese bilden das obere Grundwasserstockwerk. Unterhalb der bis zu 15 m mächtigen Sande liegt die Drenthe-Hauptmoräne mit einer Mächtigkeit von max. 20 m und bildet die trennende Einheit zwischen dem oberen und unteren Grundwasserleiter. Die Grundwasserstockwerke sind durch sandig-kiesige Lockersedimente aufgebaut und durch geringdurchlässige Grundmoränenablagerungen mit hohem Ton- und Schluffanteil getrennt.

Die Lage der Grundwasseroberfläche wird zwischen 50 (nordwestlich Stadtgebiet) und 52,5 (südöstlich Stadtgebiet) mNN angegeben. Damit ist die GW-Fließrichtung großräumig nach NW in Richtung Allerniederung ausgerichtet. Die Grundwasser-Neubildung wird mit 101-150 mm/a angegeben und ist als mittel einzustufen und erreicht somit eine allgemeine Bedeutung /41/.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. An der Ostgrenze des Firmengeländes Egger befand sich ein künstlich geschaffenes Regenrückhaltebecken mit permanenter Wasserführung, das im Rahmen der aktuellen Baumaßnahme innerhalb des Firmengeländes verlegt wurde .

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung des Plans

Eine Neuordnung der bestehenden Regenentwässerung ist nicht geplant. Zur Versickerung geeignetes Regenwasser wird über Sickereinrichtungen auf dem Grundstück versickert. Dabei werden Teilflächen zentral in einem Versickerungsbecken entwässert oder diffus im Randbereich der Wege oder im Parkplatzbereich über Rasengittersteinbeläge entwässert. Letzteres ist auch für die Parkplatzfläche in Bereich der 3. Erweiterung geplant. Erhebliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, weil die Niederschläge über die Versickerung vor Ort dem Grundwasser zugeführt werden und relevante Beeinflussungen der Grundwasserneubildung somit nicht zu erwarten sind.

Schutzgüter Klima / Luft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Klimatische Situation

Großklimatisch betrachtet liegt Gifhorn im Bereich des maritim geprägten Westwindgürtels mit kühl-gemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch auch kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch.

Im Bebauungsplangebiet lassen sich zwei klimatische Räume unterscheiden:

- belastetes Gewerbeklima innerhalb der Bebauung
- ausgeglichenes Waldklima im Bereich des Kiefernforstes

Insbesondere das Waldklima ist aufgrund seiner ausgleichenden Wirkung von Temperaturunterschieden und als Frischluftproduzent als Wert- und Funktionselement von

besonderer Bedeutung. Dokumentiert werden die besonderen Funktionen durch die Darstellung als Klimaschutzwald in der Waldfunktionskarte.

Lufthygienische Situation

Bezüglich der Beschreibung der lufthygienischen Situation kann auf die Messergebnisse des landesweiten Lufthygienischen Überwachungssystem Niedersachsen (LÜN) zurückgegriffen werden /34/. LÜN erfasst und untersucht die Belastung der Luft durch partikuläre und gasförmige Stoffe in Niedersachsen durch ein landesweites Messnetz. Da im Raum Gifhorn keine Messstation liegt, sind Messwerte für die lokale Situation nicht vorhanden.

Der aktuelle Jahresbericht stellt die landesweite Situation für das Jahr 2006 dar. Im Mittelpunkt der Betrachtung stehen die Schadstoffe Partikel (Feinstaub, PM10), Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide, Schwefeldioxid, Ozon, Benzol und Kohlenmonoxid. Insgesamt sind vor allem die Schadstoffkomponenten PM10, Ozon und NO₂ näher zu betrachten, da hier kritische Belastungen im Hinblick auf die geltenden Grenzwerte vorliegen. Bei PM10 und NO₂ sind insbesondere die Verkehrsstationen betroffen, da es sich hier um lokale Ausprägungen auf Grund hohen Verkehrsaufkommens in sog. Straßenschluchten handelt. Für das Bebauungsplangebiet und sein Umfeld ist eine vergleichbare Situation nicht gegeben, sodass von einer Einhaltung der geltenden Grenzwerte ausgegangen werden kann. Die Jahresmittelwerte für Ozon sind in ländlichen Gebieten, aufgrund der geringeren lokalen Immissionen von Ozon abbauenden Stoffen wie NO, eher höher als in Ballungsgebieten. Somit ist auch für den Raum Gifhorn von erhöhten Ozon-Konzentrationen wie in anderen ländlichen Gebieten Niedersachsens auszugehen. Überschreitungen der Grenzwerte für Ozon sind nicht auszuschließen. Für die übrigen vom LÜN erfassten Schadstoffe sind landesweit keine Grenzwertüberschreitungen ermittelt worden.

Die lufthygienische Situation kann für den Raum Gifhorn als eher wenig belastet eingestuft werden.

Vorbelastungen

Die Bundesstraße B 4 mit DTV > 10.000 stellt für die Lufthygiene im Planungsbereich eine hohe Vorbelastung dar.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft bei Durchführung des Plans

Die Realisierung der geplanten Erweiterung hat die Inanspruchnahme von Waldklimatopen zur Folge.

Über die Verringerung des Waldanteils von ca. 0,5 ha gehen klimatische Ausgleichsräume verloren. Die verbleibenden Waldflächen (ca. 7-8 ha) im Bereich der Düne können aufgrund ihrer Größe die positiven Funktionen für die Lufthygiene weiterhin wahrnehmen. Ein Wald-/Bestandsklima mit seinen positiven ausgleichenden Wirkungen auf hohe Temperaturamplituden wird auch nach der Realisierung des B-Planes auf den verbleibenden Waldflächen erhalten bleiben.

Eine Beeinflussung der lufthygienischen Situation ist aufgrund fehlender Vorhaben bedingter Schadstoffemissionen nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten. (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 1f BNatSchG, § 1 BImSchG)

Schutzgut Landschaft

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Unter dem Schutzgut Landschaft wird das Landschaftsbild als die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG sind als Wert gebende Kriterien die Eigenart, die Vielfalt und die Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Erlebnis- und Erholungsraum. Die Erfassung der Landschaft berücksichtigt die Strukturelemente (z.B. Vegetationsformen, Relief, Gewässer, Nutzungen) und deren Ausprägung. Für die Betretbarkeit und den Aufenthalt in der Landschaft werden Wege und andere Infrastrukturelemente erfasst.

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich der 2. Erweiterung wird durch die vorhandenen Werksanlagen der Fa. Egger geprägt. Eigenart, Vielfalt und Schönheit von Natur und Landschaft sind hier nur sehr gering ausgeprägt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente sind hier lediglich mit einigen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenzen im Westen und Norden vorhanden.

Der Bereich östlich des bestehenden Firmengeländes ist geprägt durch einen mit überwiegend Kiefernforst bewaldeten Dünenkomplex in einer Gesamtausdehnung von ca. 7 bis 8 ha. Der Komplex weist eine hohe Reliefenergie (ca. 13 m) auf einem sehr begrenzten Raum auf. Unterschiedlich hohe Dünen sind in einer ineinander gestaffelten Abfolge in Kombination mit einer langgezogenen Deflationsmulde vorhanden. Dabei sind die unterschiedlichen Bodenfeuchteverhältnisse nicht nur anhand der zeitweise vorhandenen Wasserfläche im Muldenbereich, sondern auch an dem Wechsel der Vegetation zwischen Kiefernforst und Birken dominiertem Wald ablesbar.

Eigenart: der Dünenkomplex repräsentiert einen für die Landschaftseinheit „Aller-Oker-Tal“ typischen Landschaftsbereich und besitzt damit einen hohen Grad an Eigenart. Weitgehend vom Menschen unbeeinflusst weist er einen hohen Natürlichkeitsgrad auf. Wertmindernd sind die nicht standortgerechte Aufforstung mit der Baumart Waldkiefer und in kleineren Teilbereichen vorhandenen Beeinträchtigungen durch Sandabgrabungen zu nennen.

Vielfalt: eine hohe Reliefenergie, der Wechsel unterschiedlicher Vegetationsgesellschaften, der Wechsel unterschiedlicher morphologischer Strukturen sowie die unterschiedlichen, ablesbaren Bodenwasserverhältnisse bedingen eine hohe Vielfalt der landschaftstypischen Strukturen.

Im Dünenkomplex ist keine Erholungsinfrastruktur installiert worden. Die Anwohner haben sich den frei zugänglichen Landschaftsteil durch Trampelpfade selbst erschlossen.

Der Landschaftsplan stellt den hohen Erlebniswert der Struktur aufgrund der abwechslungsreichen und markanten Geländegestalt der Düne sowie des alten Baumbestandes heraus /20/.

Die Bundesstraße B 4 mit DTV > 10.000 stellt mit ihren Lärmimmissionen im Planungsbereich eine hohe Vorbelastung dar.

Insgesamt stellt der Dünenkomplex mit einer hohen Wertstufe für die Bewertung des Landschaftsbildes ein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung des Plans

Das vorhandene Industriegebiet sowie die geplante Erweiterung ist aufgrund der topographischen Lage (Relief/Vegetation) von angrenzenden Orten mit Aufenthaltsqualitäten (Wohngebiet im Nordosten) nicht oder nur schwer einsehbar.

Die Anpassung der Höhenfestsetzung von 11 auf 15 m für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 37 lässt auch für die bereits bestehenden Anlagenteile eine Aufstockung zu. Jedoch wird auch eine Gebäudehöhe von 15 m durch Relief und Vegetation weitgehend abgeschirmt und fügt sich in die bereits bestehende Gewerbebebauung im Umfeld ein. Auch im Vergleich mit niedriger Wohnbebauung bleibt die Maßstäblichkeit weiterhin gewahrt. Zusätzliche Beeinträchtigungen des nach seinem Landschaftscharakter schützenswerten nördlichen Bereichs an der Straße „Weiland“ bis zur nächsten Wohnbebauung sind aufgrund der neu festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen nicht zu erwarten. Die Höhenbeschränkung von 25 m in einem kleinen Teilbereich im südlichen Teil des Geltungsbereichs stellt dabei sicher, dass das Gebäude den benachbarten Wald nicht überragt und von den Wohngebieten aus nicht erkennbar sein wird. Eine erhebliche Auswirkung ist somit nicht zu erwarten.

Die 3. Erweiterung nimmt den westlichen Randbereich des Dünenkomplexes in Anspruch. In diesem ca. 0,6 ha umfassenden Randbereich werden in untergeordnetem Umfang Teile des ca. 7-8 ha umfassenden Dünenkomplexes überprägt und in ihrer hohen Bedeutung entwertet sowie für Erholungssuchende unzugänglich. Der weitaus überwiegende Teil des Dünenkomplexes bleibt erhalten und erfüllt auch zukünftig seine positiven Funktionen für das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit nicht zu erwarten.

Durch die 3. Erweiterung des Betriebsgeländes der EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG ist keine im Sinne der 16. BImSchV erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs zu erwarten. Zusätzliche Verkehrsrgeräusche auf dem Betriebsgrundstück sind nach Ziffer 7.4 der TA-Lärm der Anlage zuzurechnen und müssen in den in der schalltechnischen Untersuchung, Kapitel 5.9, dargestellten Reserven enthalten sein.

Insgesamt sind somit für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung und -bewertung

Nach § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) sind Kulturdenkmale im Sinne des Gesetzes Baudenkmale, Bodendenkmale und bewegliche Denkmale. Es handelt sich um bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen, Grünanlagen, mit dem Boden verbundene oder im Boden verborgene Sachen, Sachgesamtheiten und Spuren von Sachen, bewegliche Sachen und Sachgesamtheiten, die von Menschen geschaffen oder bearbeitet wurden oder Aufschluss über menschliches Leben in vergangener Zeit geben und an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

Bau- und Bodendenkmäler sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Als sonstige Sachgüter im Sinne des UVPG werden raumwirksame körperliche Gegenstände berücksichtigt, deren vorzeitiger Verlust durch ein Vorhaben zu umweltrelevanten Folgewirkungen bei Abriss und Wiederherstellung führt. Diese Umweltauswirkungen werden

durch den Verbrauch von Ressourcen und Energie sowie durch das Aufkommen von Abfall hervorgerufen. I. d. R. handelt es sich um bauliche Anlagen. Auch Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit oder besonderer Eignung (z.B. Rohstofflagerstätten) werden unter sonstigen Sachgütern verstanden.

Im Bebauungsplangebiet und dessen näheren Umfeld existieren folgende Sachgüter:

- Gewerbebebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie Wohn- und Gewerbebebauung im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs
- Verkehrsweg B 4 (Gifhorner Straße)

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Durchführung des Plans

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nach dem jetzigen Kenntnisstand über den Bestand nicht zu erwarten. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher ist zu beachten, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 14 NDSchG der zuständigen Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege zu melden sind und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

Hinsichtlich der Kultur- und sonstigen Sachgüter sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Beschreibung

Die Benennung von Wechselwirkungen innerhalb der Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist als Ausdruck eines ganzheitlich-ökosystemaren Umweltbegriffs zu verstehen. Wechselwirkungen stehen dabei für die Dynamik (Prozesshaftigkeit des Naturhaushalts). Sie charakterisieren die Stoff- und Energieflüsse zwischen den Bestandteilen des Gesamtsystems. Der Begriff nimmt Bezug auf alle Schutzgüter.

Wechselwirkungen sind die zwischen den verschiedenen Schutzgütern auftretenden Wirkungszusammenhänge und Abhängigkeiten. So bildet die Kombination der Standortfaktoren Boden und Grundwasser mit den klimatischen Standortverhältnissen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Pflanzen und Tieren. Die generelle Abhängigkeit von diesen abiotischen Standortbedingungen führt dazu, dass eine fachlich korrekte Bewertung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen schutzgutübergreifende Wechselwirkungen einbezieht. Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter (Beispiel: faunistische Bezüge zwischen Teillebensräumen) sind als definitorische Bestandteile der Schutzgüter anzusehen. Daraus wird deutlich, dass Wechselwirkungen nicht als zusätzliches Schutzgut zu betrachten sind.

Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bei Durchführung des Plans

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die direkten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter getrennt dargestellt. Darüber hinaus wurden auch indirekte, erst über Wirkungsketten entstehende Auswirkungen berücksichtigt. Beispielhaft sei hier die

Verringerung der Grundwasserneubildung aufgrund von Bodenversiegelungen genannt. Weitere über das bereits dargestellte Maß hinausgehende Wirkungsketten mit relevanten Auswirkungen konnten nicht ermittelt werden.

Die gesonderte Darstellung der schutzgutübergreifenden Wechselwirkungen ist sinnvoll in den Fällen, wenn die Gesamtcharakteristik, Bedeutung und auch die spezifische Empfindlichkeit eines Raumes maßgeblich von intensiven Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestimmt wird. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der Gebietscharakteristik nicht von entsprechenden Verhältnissen auszugehen.

Schutzgebiete

Darstellung der Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

Der Landschaftsplan von 1995 /20/ sieht für den Bereich der bewaldeten Düne die Voraussetzungen für eine Ausweisung als Geschützter Landschaftsbestandteil nach § 28 Niedersächs. Naturschutzgesetz (NNatG), heute § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als erfüllt an. Diese Empfehlung wurde bis heute nicht rechtsverbindlich umgesetzt.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Bereits im Rahmen der Erstellung des Landschaftsplans wurde für das gesamte Stadtgebiet eine flächendeckende Erfassung der geschützten Biotope vorgenommen. Im Planungsbereich erfolgte keine Ausweisung eines Biotops. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37, 2. Erweiterung sowie aktuell zur 3. Erweiterung jeweils nochmal eine weitere Überprüfung der Schutzwürdigkeit des Dünenkomplexes anhand neuerer Kartierungen und Erkenntnisse vorgenommen /43/. Eine Schutzwürdigkeit nach § 30 BNatSchG konnte in keinem Fall bejaht werden.

Das FFH-Gebiet DE 3021-331 Aller (mit Barnbruch), untere Leine, untere Oker befindet sich ca. 260 m westlich des Geltungsbereichs und ca. 420 m westlich der 3. Erweiterung.

Es handelt sich um Niederungen relativ naturnaher Tieflandflüsse mit vielfältigem Biotopmosaik. Oft durch Flutmulden und Dünen bewegtes Gelände. Zahlreiche Altwässer, Auengrünland, Sandmagerrasen, gehölzfreie Sumpflvegetation, Auwälder u. a., Kirchengebäude in Ahlden.

Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie

Code	Bezeichnung
7140	Übergangs- und Schwingrasenmoore
7210	Sümpfe und Röhrichte mit Schneide
6230	Artenreiche Borstgrasrasen
6410	Pfeifengraswiesen
6430	Feuchte Hochstaudenfluren
6510	Magere Flachland-Mähwiesen
9190	Alte bodensaure Eichenwälder auf Sandböden mit Stieleiche

- 91D0 Moorwälder
- 91E0 Erlen-Eschen- und Weichholzaunenwälder
- 91F0 Hartholzaunenwälder
- 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder
- 9110 Hainsimsen-Buchenwälder
- 9130 Waldmeister-Buchenwälder
- 2310 Sandheiden mit Besenheide und Ginster auf Binnendünen
- 3270 Flüsse mit Gänsefuß- und Zweizahn-Gesellschaften auf Schlammbänken
- 4030 Trockene Heiden
- 5130 Wacholderbestände auf Zwergstrauchheiden oder Kalkrasen
- 3260 Fließgewässer mit flutender Wasservegetation
- 2330 Offene Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen
- 3130 Nährstoffarme bis mäßig nährstoffreiche Stillgewässer mit Strandlings- oder Zwergbinsen-Gesellschaften
- 3150 Natürliche und naturnahe nährstoffreiche Stillgewässer mit Laichkraut- oder Froschbiss-Gesellschaften
- 3160 Dystrophe Stillgewässer

Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und nach Anhang I Vogelschutzrichtlinie

Gruppe	Artnamen
Säugetiere	Castor fiber, Lutra lutra, Myotis bechsteinii, Myotis dasycneme, Myotis myotis
Amphibien / Reptilien	Triturus cristatus
Fische	Aspius aspius, Cobitis taenia, Cottus gobio, Lampetra fluviatilis, Lampetra planeri, Misgurnus fossilis, Petromyzon marinus, Rhodeus amarus, Salmo salar
Wirbellose Tiere	Leucorrhinia pectoralis, Ophiogomphus cecilia

Auswirkungen auf die Schutzgebiete bei Durchführung des Plans

Eine direkte Flächeninanspruchnahme im FFH-Gebiet erfolgt nicht. Die von den Änderungen und der Erweiterung des Bebauungsplans ausgehenden Schallemissionen sind relativ gering und werden von der zwischen dem Geltungsbereich und dem FFH-Gebiet verlaufenden Bundesstraße 4 vollkommen überlagert. Eine Erhöhung der Schallimmissionen im FFH-Gebiet ist deshalb ausgeschlossen. Die geringfügigen Veränderungen der Baugrenzen und der Bauhöhen im Geltungsbereich der 2. Erweiterung führen zu keinen Beeinträchtigungen von Strukturen oder Funktionen, die von Bedeutung für die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes sein könnten. Der zu beseitigende Waldbestand im Bereich der 3. Erweiterung weist keine Verbindungs-, Vernetzungs- oder Trittsteinfunktion für die Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie, die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie oder die Arten des

Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie des FFH-Gebietes auf. Erhebliche Auswirkungen der Änderungen oder der Erweiterung des Bebauungsplanes auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes können ausgeschlossen werden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des B-Plans (Status quo)

Unter der Annahme einer Nichtdurchführung des Bebauungsplans ist von einem weitgehend unveränderten Fortbestand des Status quo auszugehen. Anderweitige Planungen oder Vorhaben im Bereich des Geltungsbereichs und seinem näheren Umfeld sind nicht bekannt.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Darlegung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen ist ein wesentlicher Bestandteil der Dokumentation der Umweltprüfung durch den Umweltbericht. Die beschriebenen Auswirkungen sind bereits unter der Voraussetzung bewertet worden, dass diese Maßnahmen umgesetzt werden.

Planerische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits in den Bebauungsplan integriert worden. Sie sind das Ergebnis des planerischen Willens der Stadt Gifhorn, die Belange der Umwelt zu berücksichtigen, und des Abwägungsprozesses im Rahmen der Beteiligungsverfahren der Behörden und der Öffentlichkeit.

In einem gesonderten Kapitel (vgl. unten „Beschreibung von Vermeidung und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren“) sind Maßnahmen beschrieben, die aufgrund ihres hohen Konkretisierungsgrades erst in nachgelagerten Genehmigungsverfahren realisiert werden können.

Planoptimierung während der Aufstellung des Plans

Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes wurden folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen aufgenommen.

Schutzgut menschliche Gesundheit

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte werden Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 im Bebauungsplan festgesetzt. Es werden in drei Teilflächen (GI 1, GI 2 und GI 3) zwei unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt, um erhebliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu vermeiden.

Zur Gefahrenabwehr enthält der Bebauungsplan folgenden Warnhinweis. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Bebauungsplan enthält den folgenden Katalog an grünordnerischen Festsetzungen.

Festsetzung Nr. 8: 5 m breiter Gehölzstreifen entlang der B 4

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der bezeichneten Fläche ist die bestehende Bepflanzung zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art zu pflanzen.

Festsetzungen Nr. 9 und 10: Unbewaldete Düne im Norden des Geltungsbereiches

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der bezeichneten Fläche ist die vorhandene Düne mit ihrem derzeitigen Bewuchs zu erhalten.

Das Gelände ist so zu modellieren, dass die Böschungsneigung der dem jetzigen Zustand der Binnendüne entsprechend ausgebildet wird. Entlang des Dünenrandes im Bereich der offenen Standorte dürfen keine Gehölze gepflanzt werden, um eine Beschattung des Hanges zu vermeiden. Im Bereich der derzeit bestehenden offenen und halboffenen Flächen der Düne sollen jüngere Gehölze entfernt werden. Die Ausbreitung der Gehölze in den derzeit gehölzfreien Bereichen soll unterdrückt werden.

Festsetzung Nr. 11: Grünflächen innerhalb des GI - Gebietes

Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für zehn Prozent der Baugrundstücksfläche sind je angefangene 10 m² Fläche 7 Sträucher anzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)

Prunus spinosa (Schlehe)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Für zehn Prozent der Baugrundstücksfläche sind je angefangene 200 m² Fläche ein Baum (StU 16-18) zu pflanzen. Es sind Bäume mit der Pflanzqualität H. 16/18 3 xv. m. B. zu verwenden. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Quercus robur (Stieleiche)

Die Bepflanzung ist zu erhalten. Für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben Art zu pflanzen.

Die Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze müssen den „Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen“, herausgegeben vom BdB (Bund deutscher Baumschulen), entsprechen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Pflanzung muss eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege folgen.

Die offenen Bodenflächen sind mit einer Landschaftsrasenmischung anzusäen (RSM 7.1.2).

Festsetzung Nr. 12: Bewaldete Düne im Nordosten und Südosten des Geltungsbereiches

Während der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei Teilbereiche des Erweiterungsbereiches von einer baulichen Nutzung ausgenommen und als Fläche für Wald festgesetzt. Diese Festsetzung dient insbesondere dem Schutz der vorhandenen Ausläufer des Dünenkomplexes.

Die Festsetzung im Nordosten des Geltungsbereichs dient zudem der Erhaltung der Sicht- und Immissionsschutzfunktion des Waldes für die nördlich gelegene Bebauung. Der Wald stellt dabei einerseits einen Sichtschutz dar und soll andererseits Störungen durch den Schall reduzieren.

Südlich des Parkplatzes im Südosten des Geltungsbereichs wird ein weiterer der Bereich der Düne ebenfalls durch die Festsetzung als Wald geschützt. Die Lage der Zufahrt zu dem Parkplatz wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt, dass der Eingriff in die Dünen weitgehend vermieden wird.

Festsetzung für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Waldfläche sind folgende Regelungen zu beachten:

- Die Fläche ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.
- Vorhandene Bäume sind zu erhalten und dürfen nur entfernt werden, sofern dies aus Gründen der Verkehrssicherheit unbedingt erforderlich ist.
- Abgängige Gehölze sind durch neue zu ersetzen.
- Die Fläche ist mit Ausnahme einer Umfriedung von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

Schutzgut Boden

Um negative Beeinflussungen des ehemaligen Schlatts durch die Versiegelung der umgewandelten Waldflächen zu minimieren, wird das Niederschlagswasser des Parkplatzes ortsnah versickert. Sollte die Detailplanung der auf der Erweiterungsfläche zulässigen Nebenanlagen, Stellplätzen, Garage und Gemeinschaftsanlagen, abhängig von deren Höhenlage und den tatsächlichen örtlichen Bodenverhältnissen, die Gefahr einer Entwässerung des ehemaligen Schlatts zeigen, wären zur Vermeidung geeignete technische Maßnahmen wie z.B. eine Abdichtung an der Ostgrenze eines eventuellen Parkplatzes vorzusehen.

Schutzgut Wasser

Zur Versickerung geeignetes Regenwasser wird über Sickereinrichtungen auf dem Grundstück versickert. Dabei werden Teilflächen zentral in einem Versickerungsbecken entwässert oder diffus im Randbereich der Wege oder im Parkplatzbereich über Rasengittersteinbeläge entwässert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Bebauungsplan enthält den Hinweis, dass während der Erdarbeiten entdeckte Funde oder auffällige Bodenverfärbungen gemäß § 14 NDSchG der zuständigen Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege zu melden sind und der Fund und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten sind.

Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in nachgelagerten Verfahren

Die folgenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden nicht direkt durch die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB abgedeckt. Sie sind als Maßnahmen für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren im Sinne von Auflagen zu verstehen und sind dort auch in den entsprechenden Anträgen der Vorhabenträger zu konkretisieren.

Während der Baumaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz des Bodens zu beachten (BauGB § 202, BBodSchV § 12).

Oberboden ist gemäß DIN 18915 fachgerecht abzutragen und wieder einzubauen. Oberboden ist von allen Auftrags- und Abtragsflächen sowie von zu befestigenden Flächen abzutragen. Bei Umgang mit Böden haben der Abtrag, die Lagerung sowie der Wiedereinbau getrennt nach Ober- und Unterboden zu erfolgen. Zum Schutz des Bodens bei einer Zwischenlagerung sind Bodenmieten zu errichten und ggf. als Erosionsschutz zu begrünen. Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wiederhergestellt wird.

Beschreibung der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen

CEF-Maßnahme „Waldmantelentwicklung östlich des Geltungsbereichs“

Für die gehölbewohnenden Vogelarten ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF) erforderlich, um Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden.

Entlang der Ostgrenze des Geltungsbereichs wird außerhalb des Geltungsbereichs im zu erhaltenden Waldbestand eine Waldmantelentwicklung auf dem Flurstück 18/6, Flur 34 vorgesehen.

Derzeit wird der Bereich von einem Kiefern-Birkenforst bestanden. Im Unterwuchs hat sich aufgrund des lichten Bestandes eine ausgeprägte Strauchschicht und zweite Baumschicht mit einem deutlichen Anteil der invasiven, nicht heimischen Gehölzart Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*) etabliert.

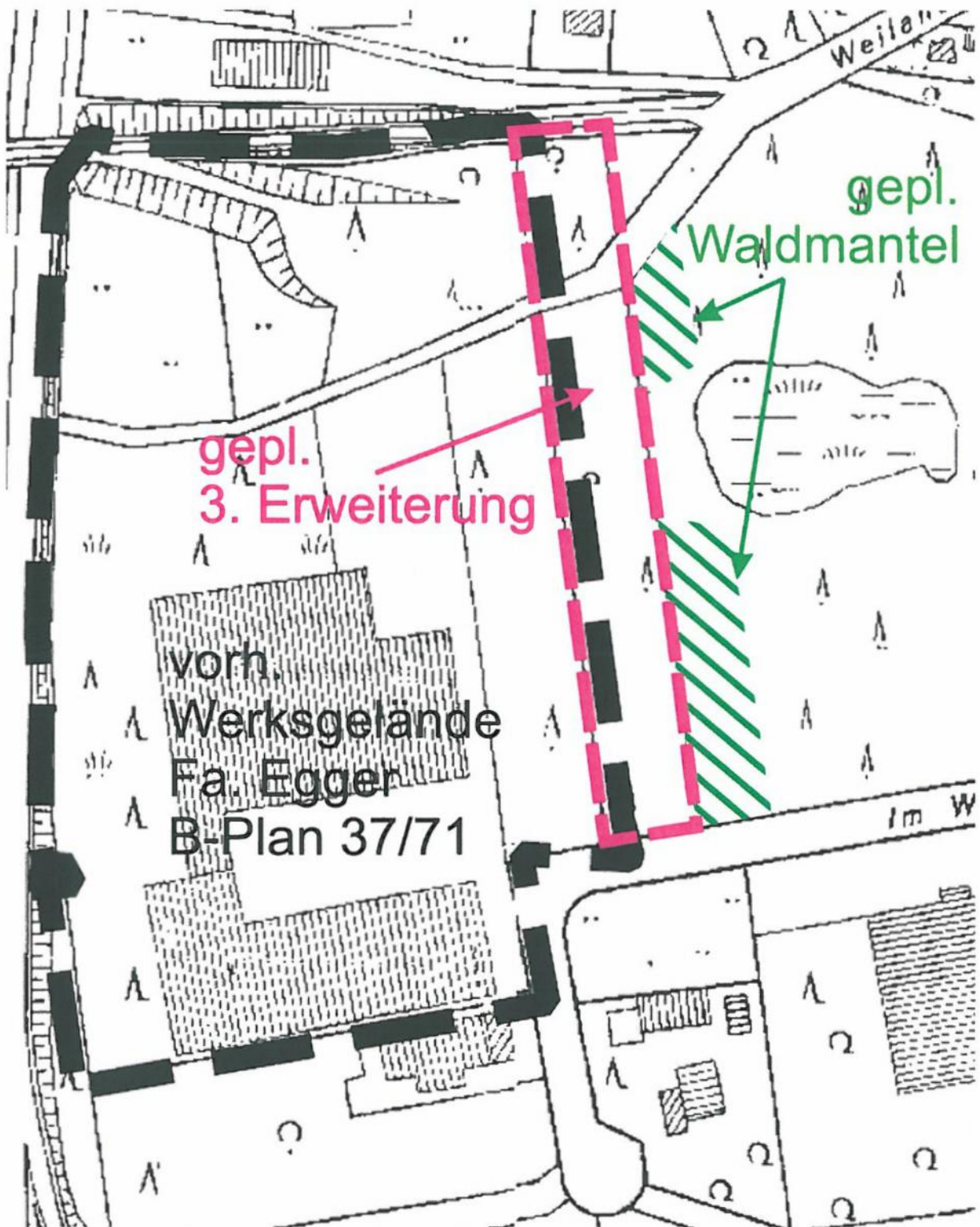
Die Entwicklung des zukünftigen Waldmantels soll nach vorheriger Beseitigung der Bestände der Traubenkirsche durch die Pflanzung heimischer Strauch- und Baumarten erfolgen. Die Maßnahme soll über die gesamte Bestandsbreite in einer Tiefe von mind. 10 m durchgeführt werden. Der Bereich der vernässten Ausblasungsmulde (ehemaliges Schlatt) wird von der Maßnahme ausgenommen. Der Flächenumfang beträgt min. 1.500 m².

Eine Wildschutzzäunung ist aufgrund des fehlenden Verbissdrucks als Folge der Barrierenwirkung der Bundesstraße 4 nicht erforderlich.

Durch die Pflanzung von insbesondere einheimischen Straucharten werden die bestehenden Habitatbedingungen für gehölzbrütende Arten derart optimiert, dass zukünftig kleinere Reviergrößen der Brutvögel erwartet werden. Die durchschnittlichen Reviergrößen der betroffenen Arten betragen 0,7 – 5 ha beim Girlitz sowie 0,5 – 2 ha bei der Nachtigall. Durch die Verkleinerung der Reviere stehen zukünftig auch den aus dem Bereich der 3. Erweiterung verdrängten Brutpaare geeignete Lebensräume zur Verfügung. Somit bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gesichert. Darüber hinaus wird die Erhöhung des Windwurfrisikos für den verbleibenden Waldbestand durch die stabilisierende Wirkung der Waldmantelentwicklung vermieden. Um eine Störung der Arten in dem zukünftigen Waldmantel durch den Betrieb auf dem Besucher- und Mitarbeiterparkplatz zu verhindern, wird die Einfriedung des Werkgeländes mit einer blickdichten Bespannung versehen.

Da sich die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs befindet, ist deren Realisierung über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Der Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geschlossen. Die Erfüllungs- und Pflegepflicht wird vertraglich durch die Bezirksförsterei Dannenbüttel übernommen. Bereits jetzt hat die Firma EGGER mit den Waldeigentümern und der Bezirksförsterei Dannenbüttel einen Vertrag abgeschlossen, nach dem die Waldeigentümer die oben stehenden Maßnahmen gestatten und die weitere Entwicklung auf ihren _Grundstücken dulden. Die Waldmantelentwicklung wird zudem durch eine noch einzutragende, beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Gifhorn rechtlich gesichert. Die Realisierung der Waldmantelgestaltung ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme konzipiert und ist somit vor Beseitigung des Waldbestandes im Bereich der 3. Erweiterung vorzunehmen, um die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten kontinuierlich zu bewahren.

Der Bereich der vernässten Ausblasungsmulde (ehemaliges Schlatt) wird von der Maßnahme ausgenommen.



Lageplan der geplanten Waldmantelentwicklung (Maßstab 1:2.000)

Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in das Schutzgut Boden

Die Kompensation der Bodenversiegelung wird im Ausgleichsflächenpool Wilsche auf dem Flurstück 11/1 der Flur 8 in der Gemarkung Wilsche ausgeführt werden. Der Flächenumfang umfasst 5.535 m².

Der Ausgleichsflächenpool befindet sich auf dem ehemaligen Übungsgelände des Bundesgrenzschutzes. Aufgrund der veränderten Aufgaben der Bundesgrenzschutzinheit am Standort Gifhorn wurde dieses Gelände aufgegeben und veräußert. Im Zuge des Verkaufs

der BGS-Liegenschaft hat die Stadt Gifhorn das Nutzungsrecht für einen Teilbereich von 28 Hektar erworben, um hier konzentriert naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen. Zur dauerhaften Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen wurde mit dem jetzigen Eigentümer eine entsprechende unbefristete vertragliche Regelung getroffen und das Nutzungsrecht als unbefristete Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Gifhorn im Grundbuch vermerkt.

In der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Ausgleichsflächenpool planungsrechtlich dargestellt und erläutert. Das Konzept ist auf die Entwicklung des Biotoptyps einer Sand-Zwergstrauchheide (HC) ausgerichtet. Dieser Lebensraum weist eine artenreiche und vielfältige Struktur auf und ist typisch für den dort vorhandenen nährstoffarmen (mageren), sandigen und vorwiegend trockenen Boden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine Teilfläche des Ausgleichsflächenpools mit einer Größe von 5.535 m² mit dem oben genannten Entwicklungsziel hergerichtet. Dazu wird das gesamte Totholz von dieser Teilfläche abgeräumt, um eine Nährstoffanreicherung im Boden infolge der Holzzersetzung zu unterbinden. Desgleichen werden der aufkommende Birken- und Kiefernaufwuchs sowie größere Ausbreitungsfelder der Drahtschmiele beseitigt. Hierdurch werden die standörtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit sich die Pflanzenarten einer Zwergstrauchheide aus eigenem Potenzial auf der Ausgleichsfläche entwickeln können.

Die hier dargestellten Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch die Realisierung der beschriebenen Maßnahme vollständig ausgeglichen.

Ausgleichsmaßnahme für die dauerhafte Umwandlung von Wald

Als Kompensation für die dauerhafte Umwandlung von 4.827 m² Waldfläche ist eine Ersatzaufforstung bisher nicht waldbaulich genutzter Flächen erforderlich. Aufgrund des gegenüber dem naturschutzrechtlichen Kompensationsumfang von 4.827 m² höheren forstrechtlichen Kompensationsumfangs von 6.758 m², ist Letzterer für die Bemessung der Aufforstungsfläche maßgeblich.

Die Ersatzaufforstung wird auf landwirtschaftlich genutzten Flächen in Gifhorn-Wilsche, im Naturraum Südheide/forstlicher Wuchsbezirk Südheide auf dem Grundstück Flurstück 27/0, Flur 7 in der Gemarkung Wilsche stattfinden. Diese Fläche liegt innerhalb von Projektflächen, über die die Landwirtschaftskammer Niedersachsen unter dem 16. September 2015 mit dem dortigen Eigentümer eine Vereinbarung über die Nutzung für Ersatzmaßnahmen im Naturraum und forstlichen Wuchsbezirk abgeschlossen hat. Für die hier erforderliche Ersatzaufforstung und deren dauerhaften Absicherung über eine Fläche von 10.540 m², ist 8. Dezember 2015 zwischen der Firma EGGGER, der Landwirtschaftskammer Niedersachsen, vertreten durch die Bezirksförsterei Dannenbüttel und dem Grundeigentümer, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Vertrag über die Ersatzaufforstung geschlossen worden. Wie schon in der Vereinbarung vom 16. September 2015 geregelt, wird die Ersatzaufforstung auch grundbuchlich gesichert. Da sich die Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet, ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Gepflanzt werden heimische Eichen und Buchen in Gruppen und Horsten. Die Waldrandgestaltung wird unter Einhaltung des Nachbarschaftsrechts mit standortgerechten Pflanzen ausgeführt. Zur Wegseite ist die Entwicklung von Sukzessionsflächen vorgesehen.

Durch die Umsetzung Aufforstung von 10.540 m² wird das maßgebliche forstrechtliche Kompensationserfordernis in Höhe von 6.758 erfüllt. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 3.782 m² Waldfläche.

Ausgleichsmaßnahme für die Inanspruchnahme von festgesetzten Grünflächen

Ein Teil der Festsetzung von Grünflächen am Ostrand des Geltungsbereichs der 2. Erweiterung wird durch die Festsetzungen der 3. Erweiterung als Baufläche überplant. Der Verlust von festgesetzten Grünflächen in einem Umfang von 1.062 m² wird durch den Kompensationsüberschuss von Waldfläche auf dem Grundstück Flurstück 27/0, Flur 7 in der Gemarkung Wilsche (vgl. *Ausgleichsmaßnahme für die dauerhafte Umwandlung von Wald*) ausgeglichen. Es verbleibt ein Kompensationsüberschuss von 2.720 m² Waldfläche.

6. Planungsalternativen

Das Baugesetzbuch fordert die Prüfung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (sog. „Alternativenprüfung“), wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. Anlage 1 Nr. 2 d) des BauGB). Bereits aus diesem Gesetzeswortlaut geht hervor, dass diese Prüfung sich auf die sachgerechten Varianten bezieht. Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind solche im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebietes, also plankonforme Alternativen. Grundsätzlich andere Planungen müssen nicht in Erwägung gezogen werden.

Großräumige Standortprüfungen und –entscheidungen sind bereits in vorgelagerten Verfahren (Flächennutzungsplan, Regionales Raumordnungsprogramm, Landesraumordnungsprogramm) getroffen worden.

Alternativplanungen beschränken sich daher im vorliegenden Bebauungsplan auf die Flächen im Geltungsbereich und auf die beabsichtigte Nutzung als Industriegebiet sowie auf die Absicht der Firma EGGER, den Mitarbeiter- und Besucherparkplatz auf die Erweiterungsfläche zu verlagern. Im Rahmen der Zielsetzung, die Besucher- und Mitarbeiterverkehre sowie die betrieblichen Verkehre auf dem Werksgelände zu trennen, sind für den Besucher- und Mitarbeiterparkplatz grundsätzliche Alternativen zu betrachten.

Der bestehende Parkplatz könnte vergrößert werden. Um das Ziel der Trennung der Besucher- und Mitarbeiterverkehren von den betrieblichen Verkehre auf dem Betriebsgelände zu erreichen, müsste eine alternative Zufahrt geschaffen werden. Zufahrten zu dem Besucher und Mitarbeiterparkplatz, die über das vorhandene Betriebsgelände verlaufen, stellen keine Alternative dar, da damit die Entzerrung der unterschiedlichen Verkehre nicht erreicht werden könnte.

Der Mitarbeiterparkplatz befindet sich zurzeit am nördlichen Rand des Geltungsbereichs. Eine Erweiterung ist aufgrund der umgebenden Bebauung durch die Produktionsgebäude, die Bundesstraße 4 und die nördlich vorhandene landwirtschaftlichen Nutzung nur in östliche Richtung möglich. Auch bei dieser Alternative müssten daher Waldflächen, die

derzeit als Waldgebiet festgesetzt sind, in Anspruch genommen werden. Dieser Wald dient ebenfalls dem Dünenschutz und schirmt die nördlich anschließende Bebauung gegenüber dem Werksgelände ab. Zudem ließe sich eine Zufahrt, die nicht über das Betriebsgelände verläuft, nur über eine neue Erschließung über die Straße „Weiland“ und den durch den Wald verlaufenden Forstweg realisieren.

Dadurch würde die zurzeit nur mit dem Verkehr aus dem Dorf- und Allgemeinen Wohngebiet belastete Straße zusätzlich mit dem Besucher- und Mitarbeiterverkehr des EGGER-Werks belastet werden. Dies würde gerade bei dem Wechsel der Schicht um 6:00 und 22:00 zu zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen in der Nacht führen.

Außerdem möchte die Fa. EGGER auf einem Parkplatz alle Stellplätze, die zurzeit noch auf dem Werksgelände verteilt sind, zusammenfassen. Daher müsste der jetzige Mitarbeiter- und Besucherparkplatz geringfügig erweitert werden. Die Erweiterung des Parkplatzes und die Herstellung einer Zufahrt würden dazu führen, dass der dort festgesetzte Wald, der auch dem Schutz der Düne dient, teilweise in ein Industriegebiet umgewidmet werden müsste. Durch die Beibehaltung des derzeitigen Besucher- und Mitarbeiterparkplatzes würden außerdem keine Flächen für die innerbetriebliche Logistik (Kurzzeit-Lagerflächen, Flächen zum Be- und Entladen und Rangieren von LKW) frei werden, so dass die Erweiterung nach Osten weiterhin notwendig bleiben würde.

In dem Industriegebiet stehen trotz der festgesetzten Grundflächenzahl vom 0,9 und der damit ermöglichten intensiven Ausnutzung der Industriefläche keine geeigneten Flächen für einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz zur Verfügung, der unabhängig von dem betrieblichen Verkehr erreicht werden kann. Nach den in der Vergangenheit durchgeführten Ausbaumaßnahmen, insbesondere dem Neubau des Verwaltungs- und Werkstattgebäudes müssen Besucher und Mitarbeiter zwischen den Produktionshallen und dem neuen Gebäude durchfahren, um zum Parkplatz zu kommen. Diese Querung des Betriebsgeländes über eine Engstelle stört nicht nur den betrieblichen Verkehr, sondern ist auch mit Gefährdungen für die Mitarbeiter verbunden.

Alternative Flächen, die für eine Erweiterung genutzt werden können, stehen im Umfeld durch die südlich und nördlich angrenzende Bebauung und die westlich gelegene Bundesstraße 4 nicht zur Verfügung. Das Flächenangebot im Umfeld war begrenzt, da für die benötigte Anzahl von Stellplätzen (ca. 140 Stellplätze) nur eine große Fläche infrage kommt. Die Fläche muss außerdem gut erreichbar sein und gesichert werden können.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahren zur 3. Erweiterung hatte die Fa. EGGER mit dem Eigentümer des Grundstücks „Im Weilandmoor 7“, das mit 6.825 m² ausreichend groß ist, Gespräche über den Kauf des Grundstücks geführt. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück aber an einen Mitbewerber verkauft und steht nicht mehr zur Verfügung.

Gegenüber dem Werksgelände liegt außerdem noch die Grünfläche der Fleisch- und Wurstwarenfabrik Gmyrek, die aber ebenfalls nicht im Eigentum der Fa. EGGER steht. Die Fläche ist zu klein, denn sie würde nur Platz für ca. 100 Stellplätze bieten, die in 4 Reihen angeordnet werden müssten, sodass 2 Ein- und Ausfahrten notwendig würden. Wollte man nur eine Ein- bzw. Ausfahrt herstellen wollen, würde sich die Anzahl der Stellplätze nochmals verringern.

Großräumige Alternativen für den geplanten Parkplatz scheiden aus, da der Besucher- und Mitarbeiterparkplatz im räumlichen Zusammenhang mit dem Werk stehen muss. Liegt ein Parkplatz zu weit entfernt, besteht die Gefahr, dass er von den Mitarbeitern und Besuchern nicht angenommen wird, sondern in den das Werk umgebenden Straßen parken. Auch sind

nach der Niedersächsischen Bauordnung die notwendigen Einstellplätze auf dem Baugrundstück selbst oder in dessen Nähe nachzuweisen (§ 47 Abs. 4 NBauO). Der in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagene Parkplatz des Bethauses „Im Freitagsmord 47a“ kommt aus diesem Grund nicht in Betracht, da er ca. 700 m entfernt liegt. Außerdem benötigt die Fa. EGGER wegen des laufenden Dreischichtbetriebs einen Parkplatz, der rund um die Uhr an allen Tagen genutzt werden kann. Dies ist für den Parkplatz am Bethaus nicht gewährleistet, da das Bethaus diesen selbst benötigt. Auch ist der Parkplatz am Bethaus mit ca. 100 - 120 Stellplätzen zu klein.

Es bleibt damit festzuhalten, dass zur Erreichung der planerischen Ziele keine Alternative zu einer Verlagerung des Mitarbeiter- und Besucherparkplatzes an den östlichen Rand des Betriebsgeländes besteht, was wiederum eine Erweiterung des Industriegebiets und damit eine Umwandlung von Waldfläche in geringem Umfang voraussetzt. Während der Planung wurde insbesondere der Umfang der notwendigen Waldumwandlung durch die Änderung der Lage der Zufahrt zu dem Parkplatz so weit wie möglich minimiert. Die Zufahrt wird nicht mehr- wie ursprünglich geplant – angelehnt an die Dünenform durch die südliche Düne, sondern am östlichen Rand des bestehenden Werksgeländes geführt. Dadurch wird die Inanspruchnahme der südlichen Dünenfläche weitgehend vermieden.

7. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren der Umweltprüfung, technische Lücken und fehlende Kenntnisse

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Zunächst wird der gegenwärtige Umweltzustand verbal-argumentativ für die einzelnen Schutzgüter beschrieben. Hieraus werden die Werte und Empfindlichkeiten der Schutzgüter abgeleitet. Wichtige Grundlagen für diese Darstellungen sind bereits vorhandene Unterlagen. Eine Zusammenstellung enthält das Quellenverzeichnis.

Darüber hinaus wurde in der Vegetationsperiode 2013 eine Erfassung der Biotoptypen und ausgewählter faunistischen Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, holzbewohnende Großkäfer) durchgeführt. Weitere vertiefende Untersuchungen der Reptilienfauna und bodenkundliche Untersuchungen wurden im September 2016 vorgenommen.

Als Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen wurden folgende Gutachten und Untersuchungen vorhabenspezifisch erstellt:

- Schalltechnische, Untersuchung für die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ der Stadt Gifhorn, vom 29. Oktober 2015, Leverkusen 2015

Im vorliegenden Fall sind technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse nicht erkennbar, die in nachgelagerten Verfahren geklärt werden müssten.

8 Maßnahmen zur Überwachung unvorhergesehener, nachteiliger Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Planes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum § 4c Satz 1 BauGB (EAG-Bau) sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Um den Aufwand der Gemeinde möglichst gering zu halten, ist es angeraten, Monitoring - Maßnahmen sinnvoll und zielgerichtet einzusetzen. Die unmittelbaren und ohne Prognoseunsicherheit festgestellten erheblichen Auswirkungen, wie z.B. die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung, werden sinnvollerweise nicht einem Monitoring unterzogen.

Grundsatz der Planung jeder Überwachung ist die möglichst effektive Nutzung bestehender Überwachungsmechanismen. Diese Überwachungsmechanismen liegen in der Regel in der Zuständigkeit der Fachbehörden.

Für einen Großteil der potenziell zu überwachenden Umweltauswirkungen liegen bereits gesetzlich verankerte Überwachungssysteme mit entsprechender Verpflichtung zur Ergreifung von Abhilfemaßnahmen beim Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vor.

Nach § 4c BauGB nutzt die Gemeinde die Informationen der für die Durchführung der Überwachungen zuständigen Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB. Die Stadt Gifhorn wird beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und aus der Bevölkerung angemessene zusätzliche Überwachungskontrollen durchführen.

Bei Bebauungsplänen, die - wie im vorliegenden Fall – gewerbliche oder industrielle Nutzungen vorbereiten, kann deshalb grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die von diesen Nutzungen verursachten schädlichen Umweltauswirkungen in einer ausreichenden Weise überwacht werden. Das gilt für Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und andere Emissionen genauso wie für die Einleitung von Abwasser oder den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

Die einschlägigen Fachgesetze nennen zudem einige anlassgebundene Überwachungserfordernisse:

- Mitteilungspflicht von Bodenverunreinigungen nach § 15 BBodSchG und Sanierungspflicht nach § 4 BBodSchG
- Anzeige- und Erhaltungspflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 14 f NDSchG.

Die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen werden regelmäßig, das heißt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Planes und danach in Abständen von drei Jahren überprüft.

Flächen zum Ausgleich von Bodenbeeinträchtigungen im Ausgleichsflächenpool Wilsche werden visuell darauf kontrolliert, ob die Art und Weise der tatsächlichen Umsetzung und Entwicklung mit der Planung übereinstimmt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht schließt mit einer verständlichen Zusammenfassung der nach § 2a Abs. 1 und 2 BauGB erforderlichen Angaben. Diese Zusammenfassung soll es der Öffentlichkeit ermöglichen, sich eine erste Vorstellung von dem Vorhaben und dessen Umweltauswirkungen zu verschaffen.

Die Aufgabe des Umweltberichts besteht in der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Im Rahmen des Umweltberichts erfolgt eine Betrachtung der Auswirkungen auf folgende Schutzgüter: Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Die Stadt Gifhorn plant, ein Industriegebiet zu erweitern. Anlass war zunächst der Wunsch der EGGER Kunststoffe Gifhorn GmbH & Co. KG, aufgrund von internen Umstrukturierungen von Betriebsabläufen einen Besucher- und Mitarbeiterparkplatz am Rand des Werksgeländes zur Erschließungsstraße „Im Weilandmoor“ zu errichten. Hierzu sollen ca. 5.880 m² der östlich angrenzenden Fläche in das Industriegebiet einbezogen werden. Anlässlich der Erweiterung werden auch einige Festsetzungen im geltenden Bebauungsplan der 2. Erweiterung geändert, mit denen z.B. der Schallschutz der benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden soll oder durch die z.B. die bereits genehmigten Höhen im Baubestand auch in den Bebauungsplan übernommen werden.

Für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwarten.

Insbesondere für das Schutzgut menschliche Gesundheit sind zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Schallemissionen in den Bebauungsplan integriert worden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte insbesondere an der in der Nähe befindlichen Wohnbebauung werden Emissionskontingente entsprechend der DIN 45691 im gesamten Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Erhebliche Auswirkungen sind für den Boden zu erwarten. Für die Erweiterung des Betriebsgeländes ist eine Versiegelung des Bodens in einem Umfang von ca. einem halben Hektar zu erwarten. Der davon betroffene Dünenkomplex stellt aufgrund seiner Bedeutung als geowissenschaftlich wichtiges Objekt und seiner hohen Naturnähe ein Wert- und Funktionselement von besonderer Bedeutung dar.

Weitere erhebliche Auswirkungen ergeben sich durch die Inanspruchnahme von ca. einem halben Hektar Kiefernforst und durch den damit einhergehenden Lebensraumverlust für zum Teil in ihrem Bestand gefährdete Brutvogelarten. Dieser Lebensraumverlust erfüllt dabei auch den Tatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes, der die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäischen Vogelarten verbietet.

Als Kompensationsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme ist eine Ersatzaufforstung in Gifhorn-Wilsche im Verhältnis 2:1 vorgesehen. Für die Auswirkungen auf den Boden ist eine Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Wilsche vorgesehen. Für die Kompensation der Lebensraumverluste für gehölbewohnende Vogelarten ist die Entwicklung eines Waldmantels im östlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldbereich als vorgezogene

Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Hierdurch werden die Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vermieden.

10. Literatur- und Quellenverzeichnis

- /1/ WHG (Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist)
- /2/ RIECKEN, U., RIES, U. & SSYMANEK, A. (1994): Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland. Hrsg. Bundesamt für Naturschutz (BfN).
- /3/ Bundesamt für Naturschutz: Erarbeitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, Bonn-Bad Godesberg, 2003
- /4/ BARTSCHV (Bundesartenschutzverordnung): Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258).
- /5/ BERTHOLD, P., E. BEZZEL & G. THIELCKE (1980): Praktische Vogelkunde. 2. Aufl. Kilda-Verlag. Greven.
- /6/ BJAGDG (Bundesjagdgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. September 1976 zuletzt geändert durch Art. 15 des WaffrNeuRegG vom 11. Oktober 2002 (BGBl. I S. 3970).
- /7/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1979): Richtlinie des Rates vom 02. April 1979 über die Erhaltung wildlebender Vogelarten (79/409/EWG, "EG-Vogelschutzrichtlinie"), geändert durch Richtlinie 81/854/EWG des Rates vom 19. Oktober 1981 (Neufassung Anhänge I-III) (Abl. Nr. L319 vom 07.11.1981, geändert durch Richtlinie 85/411/EWG der Kommission vom 25. Juli 1985 (Neufassung Anhang I) (Abl. Nr. L233 vom 30.08.1985), zuletzt geändert durch Richtlinie 97/49/EWG vom 29.07.1997. Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften.
- /8/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1992): Richtlinie des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (92/43/EWG des Rates, "FFH-Richtlinie"), (Abl. Nr. L206/7 vom 22.07.92).
- /9/ RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN (1996): 5. Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels ("EG-ArtSchVO"), Abl. EG 1997 Nr. L 61, S. 1, ber. Nr. L 100 S. 72 und Nr. L 298 S. 70 zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1476/1999 v. 06.07.1999 (Abl. EG Nr. L 171 S. 5).
- /10/ SÜDBECK, P., H. ANDRETTZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER & C. SUDFELDT (Hrsg.) (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Im Auftrag der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten e. V. (DDA). Radolfzell. 792 S.
- /11/ Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Endbericht, April 2004, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130.

- /12/ F+E Vorhaben „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“, Bearb.: Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel/Lärmkontor, Hamburg; im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; unveröffentl. 2007
- /13/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885/1124), Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- /14/ Baugesetzbuch – BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414)
- /15/ Barthel, P. & A. Helbig (2005): Artenliste der Vögel Deutschlands. *Limicola* 19/2: 89-111.
- /16/ Bauer, H. G. & P. Berthold (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas, Bestand und Gefährdung. Aula-Verlag, Wiesbaden.
- /17/ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, http://www.ml.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=1378&article_id=5062&_psmand=7
- /18/ Entwurf Änderung Landes-Raumordnungsprogramm 2014, Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, http://www.ml.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=35090&article_id=125715&_psmand=7
- /19/ Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008, Zweckverband Großraum Braunschweig, <http://www.zgb.de/rrop/>
- /20/ Landschaftsplan Gifhorn, Stadt Gifhorn, Dezember 1995
- /21/ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, Landkreis Gifhorn, Der Oberkreisdirektor –Umweltamt-, 1994
- /22/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Kartenserver; http://www.lbeg.niedersachsen.de/master/C23145844_N23160414_L20_D0_I17456311.html
- /23/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.98 (Gemeinsames Ministerialblatt 1998, Nr. 26, Seite 503 ff).
- /24/ Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie) in der Fassung vom 13. Mai 1998 mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 7. Mai 1999 (GIRL)
- /25/ Ermittlung von erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, Endbericht, April 2004, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - FKZ 801 82 130.
- /26/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036)

- /27/ F+E Vorhaben „Quantifizierung und Bewältigung entscheidungserheblicher Auswirkungen von Verkehrslärm auf die Avifauna“, Bearb.: Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel/Lärmkontor, Hamburg; im Auftrag des Bundesverkehrsministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen; unveröffentl. 2007
- /28/ Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; in: Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/94, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /29/ Aktualisierung „Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“; Breuer, Wh.; in: Beiträge zur Eingriffsregelung V, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2006; Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hannover
- /30/ Arbeitshilfe Boden und Wasser im Landschaftsrahmenplan, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 2/2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /31/ Hinweise zur Ausarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 3/2001, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /32/ Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Lage und Charakterisierung der Bodendauerbeobachtungsflächen in Niedersachsen, http://www.lbeg.de/boden/downloads/bdf_in_niedersachsen.pdf
- /33/ Landwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalen Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig, Landwirtschaftskammer Hannover, 1998, 2. unveränderte Auflage 2002
- /34/ Lufthygienisches Überwachungssystem Niedersachsen – LÜN, Jahresbericht 2006; Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim; http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C41759893_L20.pdf
- /35/ Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2012, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Hildesheim
- /36/ Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2011; Naturschutz und Landschaftspflege in Niedersachsen, Heft A/4, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /37/ Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 1/2000, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /38/ Schutzgut Klima/Luft in der Landschaftsplanung, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/99, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim ...
- /39/ Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung bei Bodenabbauvorhaben, Informationsdienst Niedersachsen, Heft 4/2003, Niedersächsisches Umweltministerium und Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim
- /40/ Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/2004, Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen, 5. Fassung, Stand 1.3.2004, Niedersächsisches Landesamt für Ökologie, Hildesheim

- /41/ NIBIS Kartenserver, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geozentrum Hannover, <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=506#>
- /42/ M. Alisch (1995): Das äolische Relief der mittleren Oberen Allerniederung (Ostniedersachsen) – spät- und postglaziale Morphogenese, Ausdehnung und Festlegung historischer Wehsande, Sandabgrabungen und Schutzaspekte. Kölner Geographische Arbeiten, Heft 62. Geographisches Institut der Universität zu Köln
- /43/ 1. Vermerk, OB am Brenneckes Berg, am Industriegebiet am Weilandmoor, angrenzend an Fa. Egger, Kreis Gifhorn, Fachbereich 9 – Umwelt -, Abt. 9.1 – Natur- und Landschaftsschutz, 04.09.2015.
- /44/ Dr. Lothar Schmidt (Currenta GmbH & Co. OHG, CUR-CP-GEN-SCP): Schalltechnische, Untersuchung für die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ der Stadt Gifhorn, Leverkusen 2015.
- /45/ Gutachten, EGGER Kunststoffe GmbH & Co. KG „SOLL-Situation 2013“ Ausbreitungs-Rechnungen / Immissions-Prognosen, Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB)
- /46/ Flächennutzungsplan der Stadt Gifhorn, <http://fnp.zgb.de/Gifhorn/INDEX.HTML>
- /47/ Königlich-Preußische Landesaufnahme 1899, herausgegeben 1901, Blatt 3529 Gifhorn, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
- /48/ Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), RdErl. D. ML v. 1.1.2013 – 406-64002-136 – VORIS 79100 -; http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjwrj-n7TMAhXKJMAKHTLSCXMQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ml.niedersachsen.de%2Fdownload%2F75972%2FAusfuehrungsbestimmungen_zum_NWaldLG.pdf&usq=AFQjCNHxb6qpWM-TR_fN6FOvrIVj4fKPTg&bvm=bv.120853415,d.ZGg
- /49/ IGLU Ingenieurgesellschaft für Landwirtschaft und Umwelt, Kurzbericht Bodenkundliche Kartierung zur 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 Gifhorn, Göttingen
- /50/ Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie, Hannover vom 15.06.2016; Bauleitplanung "Heidland-Nord"; Binnendünengebiet "Brenneckes Berg"

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien:

DIN 18005-1, Teil 1 Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Entwurf 1997

DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2006

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG – vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zu dem Übereinkommen vom 5. Juni 1992 über die biologische Vielfalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 1997.- BGBl. II S. 1741

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) –vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502)), zuletzt geändert durch Art. 101 V v. 31.8.2015 I 1474

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 1 a des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2071))

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. 2010,104)

Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBl. S. 135)

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr.5/2010 S.64), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 18.12.2014 (Nds. GVBl. Nr. 27/2014 S. 477)

Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme - Plan-UP-Richtlinie (ABl. Nr. L 197 vom 21.07.2001 S. 30)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Abl. Nr. L 206 vom 22.7.1992 S. 7), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2013/17/EU vom 13. 5. 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193)

RICHTLINIE 2009/147/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. 2010 Nr. L 20 S. 7) (kodifizierte Fassung), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2013/17/EU vom 13. 5. 2013 (ABl. Nr. L 158 S. 193) TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

–Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2053)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) –vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) – Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 28. April 2015 (BGBl. I S. 670)

Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19. Februar 2010 (Nds.GVBl. Nr.5/2010 S.64),

D) Realisierung der Planung

1. Durchführung der Erschließung

Die Erschließungsanlagen in der Straße „Im Weilandmoor“ sind endgültig hergestellt. Notwendige Erweiterungen und Ergänzungen des Versorgungsnetzes sind möglich und werden bei entsprechendem Bedarf von den Versorgungsträgern durchgeführt.

2. Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht geplant und nicht notwendig.

3. Kosten / Finanzierung

Durch die 3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 37 „Heidland Nord“ entstehen der Stadt Gifhorn keine zusätzlichen Kosten.

E) Verfahren

1. Zusammenfassung der Ergebnisse der ersten Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 11.02.2016 bis 29.03.2016 wurden zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung von den Anwohnern sowie den Naturschutzverbänden Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

- Die Anwohner kritisieren die Planung und sehen in der dargestellten Zielsetzung, das Industriegebiet zu erweitern, um den Parkplatz auf die östliche Seite des Büro- und Werkstattgebäudes zu verlagern und damit die vorhandenen Flächen besser nutzen zu können und Hof- und Betriebsflächen zum gefahrloseren Rangieren und Be- und Entladen von Lieferfahrzeugen zu schaffen, nicht als ausreichende Planrechtfertigung an. Es wurde kritisiert, dass keine Alternativen außerhalb des Plangebiets in Betracht gezogen worden seien. In der Begründung wurde daher die städtebauliche Zielsetzung näher ausgeführt und verdeutlicht. Zudem wurden die mit der gewählten Lösung (Verlagerung des Parkplatzes) verbundenen Vorteile (Trennung des gewerblichen Verkehrs von dem Mitarbeiter- und Besucherverkehr sowie Kontrolle der Zufahrt auf das Firmengelände) dargestellt. Der Sachverhalt, dass keine sinnvollen Alternativen zu einer Erweiterung in östlicher Richtung vorhanden sind, wurde ausführlicher begründet und die im Vorfeld in den Blick genommenen alternativen Lösungen beschrieben und deren Ausschluss begründet.
- Aufgrund der im Maßstab der Regionalplanung begründeten Ungenauigkeit der regionalplanerischen Kartendarstellungen wurden die Abgrenzungen des Waldes und die Abgrenzung des angeregten Dünenschutzes in Zweifel gezogen. Diese Zweifel wurden in einem Schreiben des Zweckverbands Großraum Braunschweig vom 15. Februar 2016 ausgeräumt. Die im Bebauungsplan angenommenen Abgrenzungen wurden bestätigt.
- Die Anwohner kritisieren die Inanspruchnahme des Waldes und weisen auf die schon vorhandenen Waldverluste durch den Windwurf hin. Insgesamt wird der Bereich als schutzwürdig angesehen und die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil gefordert. Darüber hinaus wird beschrieben, dass die wertvollen Bereiche des Dünengebietes Brenneckes Berg Teil eines EU-Life Projektes seien. Durch die Reduzierung des Waldstreifens kommt es nach Ansicht der Anwohner zu einer Zunahme der Störungen durch Schall und Emissionen.
- Der vorgesehene Waldausgleich wird an anderer Stelle im Stadtgebiet vorgenommen. Der Wald ist derzeit aufgrund des Windwurfes und des fehlenden Unterwuchses sehr licht. Durch die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandgestaltung wird ein dichter Gehölzstreifen auf der westlichen Seite des Waldes angelegt. Neben der Funktion für gehölzbewohnende Vogelarten schützt dieser Waldrand den anschließenden bestehenden Wald vor weiteren Schäden durch natürliche

Einwirkungen. Der neu als dichte Strauchhecke angelegte Waldrand soll zudem die Störwirkung des Industriestandortes verringern.

- Die Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt somit bis zur Einleitung eines eigenen Verwaltungsverfahrens unberücksichtigt. Das Dünengebiet Brenneckes Berg ist nicht Teil eines EU-Life Projektes. Weder der Kreis Gifhorn noch die Stadt Gifhorn nehmen an einem entsprechenden Projekt teil.
- Die Wertigkeit des Dünengebietes mit den bis zu 12m hohen bewaldeten Dünen und dem ehemals mit Wasser gefülltem Schlatt ist nach der Ansicht der Anwohner im Rahmen der Darstellungen der Auswirkungen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Nach Ansicht der Anwohner und des BUND weisen Teilflächen des Schlatts Biotop auf, die einen Schutzanspruch nach § 30 BNatSchG begründen. Durch die 3. Erweiterung würde das Schlatt direkt (Flächeninanspruchnahme) und indirekt (Entwässerungswirkung, Einleitung von belastetem Niederschlagswasser) beeinträchtigt. Zudem wird die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandentwicklung für das Schlatt als ungeeignet angesehen.
- Die Wertigkeit und Bedeutung der Düne wurde durch die untere Naturschutzbehörde sowie durch das LBEG beurteilt. Zudem wurden die Bodentypen und der Wasserhaushalt bodenkundlich kartiert. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde das Gebiet auf ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop (§ 30 BNatSchG) überprüft; ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotop konnte aber nicht bestätigt werden. Das LBEG hat im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Dünen und des Schlatts die östlich des Betriebsgeländes gelegenen Waldflächen in Augenschein genommen und die im Umweltbericht vorgenommene Einschätzung der Düne bestätigt. Der Einschätzung der Anwohner und des BUND, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Düne durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten ist, wird von dem LBEG widersprochen. Ausgehend von der Darstellung des Umweltberichts fordert das LBEG aber eine Sicherungsmaßnahme für den Wasserhaushalt des Schlatts. Dabei ist die von der unteren Wasserbehörde geforderte diffuse Versickerung des ungesamten Niederschlagswassers im Bereich der 3. Erweiterung als positive Maßnahmen zu sehen. Eine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem LBEG wurde die Maßnahme zur Waldrandentwicklung im Bereich des Schlatts ausgenommen.
- Die Anwohner sowie die Umweltverbände weisen auf die fehlende Berücksichtigung einiger Vogelarten (Eichelhäher, Haubenmeise, Buntspecht, Schwarzspecht, Eisvogel) sowie auf die fehlende Berücksichtigung der Reptilien (Blindschleiche, Ringelnatter) hin. Die von den Anwohnern und den Umweltverbänden genannten Vogelarten konnten während der durchgeführten Kartierungen trotz spezieller Nachsuche (Kontrolle der Höhlenbäume) nicht nachgewiesen werden. Zudem fehlen für die genannten Arten Habitate oder für ein Vorkommen in dem Raum existenzielle Habitatbestandteile. In der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Kartierung wurden die Reptilien und die Amphibien berücksichtigt. Für die Reptilien gelangen aber keine Nachweise. Für diese Artengruppe (Herpetofauna) wurde nochmals eine überprüfende Kartierung durchgeführt. Die genannten Arten konnte dabei nicht bestätigt werden.

- Die Anwohner weisen aufgrund der Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe auf eine visuelle Beeinträchtigung hin, die insbesondere durch die Inanspruchnahme des Waldes und den Windwurf am Waldrand bedingt würde. Mit der 3. Erweiterung des Industriegebietes werden aber nur im begrenzten Umfang neue Baurechte geschaffen. Die Bauhöhe für das gesamte Plangebiet wird durch die geänderte Festsetzung an die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft sowie auf bereits bestehende Gebäudehöhen im Industriegebiet selbst, die durch eine entsprechende Befreiung gem. § 31 BauGB in der Vergangenheit erlaubt wurde, angepasst. Zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen sind daher durch die Änderung der Höhenfestsetzung von 11m auf 15m nicht zu erwarten. Das geplante Hochregallager ist nach dem bestehenden Baurecht auch derzeit schon zulässig und wird durch die geänderte Festsetzung lediglich an eine bestimmte Teilfläche gebunden. Für die Fläche der jetzigen 3. Erweiterung des Industriegebiets wird die Nutzung auf Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen eingeschränkt. Produktionsanlagen werden in dieser Erweiterungsfläche nicht zulässig bzw. nicht möglich sein.
- Die Anwohner bitten um eine Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms der Bundesstraße 4. Unklarheit erzeugte dabei die Berücksichtigung der Vorbelastung, wobei die Vorbelastung durch die B 4 aufgrund der zeitweiligen Sperrung der Bundesstraße nach Ansicht der Anwohner nicht berücksichtigt wurde. Im Rahmen der Begutachtung des Schalls sind der Gewerbelärm (TA-Lärm) sowie der durch die Planung zu erwartende zusätzliche Verkehrslärm (16. BImSchV) jedoch getrennt zu berücksichtigen. Eine Summierung des Schalls, der durch das Gewerbe und durch den Verkehr ausgelöst wird, erfolgt entsprechend der gesetzlichen Vorgaben nicht. Da kein zusätzlicher Verkehr durch die Erweiterung zu erwarten ist, sondern durch die Verlagerung des Parkplatzes lediglich die Zufahrten zu dem Gelände geändert werden, ist kein zusätzlicher Verkehrslärm zu erwarten. Die Erschließung erfolgt dabei nicht über die B 4.
- Die Umweltverbände benennen für den Umweltbericht bestimmte formale Anforderungen, die in dem vorliegenden Bericht nicht eingehalten seien. Diese Einwände können nicht nachvollzogen werden, zumal keine Normen wie Erlasse, Richtlinien oder behördliche Leitfäden existieren. Die Darstellung der Ergebnisse der Umweltprüfung in dem vorliegenden Umweltbericht entspricht den Anforderungen des BauGB. Um einige Sachverhalte deutlicher darzustellen und neue Erkenntnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung einfließen zu lassen, wurde der Umweltbericht ergänzt und redaktionell überarbeitet.
- Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden von den Umweltverbänden als nicht geeignet angesehen. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und werden aufgrund vorhandener fachlicher Konzepte (Flächenpool Wilschede) realisiert. Die Aufforstungsflächen wurden von dem zuständigen Forstamt vorgeschlagen und ergänzen bestehende Aufforstungen. Die Herstellung eines Waldrandes östlich des Plangebietes dient zum Schutz des Waldes (Vermeidung von Windwurf) und erfüllt zugleich Funktionen für den Artenschutz (Ersatzhabitate für gehölbewohnende Arten). Die Maßnahmenvorschläge des Forstamtes für die Bepflanzung des Schlatts werden in der Planung nicht weiter verfolgt.

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der in der Zeit vom 11.02.2016 bis 29.03.2016 durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die niedersächsischen Landesforsten bitten um die Bewertung der Waldfunktionen und der Ermittlung der notwendigen Waldkompensation anhand der vorliegenden Leitfäden. Zudem wird aus Gründen der vorsorgenden Gefahrenabwehr die Einhaltung eines Sicherheitsabstandes von mindestens einer Baumlänge von dem Waldrand gefordert. Für die Waldkompensation wurde ein Verhältnis von 1:2 gewählt. Dies entspricht der Vorgehensweise in dem Bauleitplanverfahren zur 2. Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 37, „Heidland Nord“. Ergänzend wurde eine Bewertung der Waldfunktionen und eine Ermittlung des Kompensationsumfangs vorgenommen und im Umweltbericht dargestellt.
- Zur vorsorgenden Gefahrenabwehr wird der Wandrand neu angelegt und im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung die Haftungsfragen zwischen den Waldeigentümern und der Fa. EGGER geregelt.
- Die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltverbände regt an, die erhaltenswerten Bäume in den Parkplatz zu integrieren und empfiehlt von einer nochmaligen Erweiterung des Betriebsgeländes Abstand zu nehmen. Aufgrund des Windwurfes während der vergangenen Stürme und der anschließenden Durchforstung des Waldgebietes sind keine erhaltenswerten Bäume im Bereich des zukünftigen Parkplatzes vorhanden. Eine weitere Erweiterung des Betriebsgeländes ist nicht Gegenstand der Planungen der Firma EGGER.
- Die untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn stellt klar, dass ungefasstes Niederschlagswasser diffus zu versickern sei. Für die Versickerung von gefasstem Niederschlagswasser ist ein Antrag auf Versickerung zu stellen.
- Die untere Naturschutz- und Waldbehörde weist darauf hin, dass die Auswirkungen auf den Wasserhalt des Plangebietes darzustellen seien. Ergänzend zu der Datenrecherche wurde deshalb eine Kartierung der Bodentypen vorgenommen und die Grundwasserstände erfasst. Der Einfluss des Grundwassers auf den Boden sowie die Auswirkungen der Planung auf den Boden und das Grundwasser wurden in dem Umweltbericht beschrieben.
- Aus Sicht des Geotopschutzes bestehen seitens des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) keine Bedenken gegen das Bauleitplanverfahren, da der Großteil des Dünengebiets in seiner Natürlichkeit sehr gut erhalten ist. Angesichts der Wertigkeit und des im Großen und Ganzen guten Erhaltungszustandes des Dünengebietes Brenneckes Berg befürwortet das LBEG eine Unterschutzstellung des östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung angrenzenden Bereichs. Die Unterschutzstellung der außerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flächen erfordert eine eigenständige Satzung bzw. Verordnung, die nicht im Rahmen dieses Verfahrens aufgestellt werden kann. Zum Schutz des Dünengebiets ist das Betriebsgelände einzuzäunen und der Wasserhalt des Schlatts zu erhalten. Entsprechende Regelungen werden in dem städtebaulichen Vertrag mit der Fa. EGGER getroffen.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der zweiten Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 wurden zu dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 3. Erweiterung von den Anwohnern sowie den Naturschutzverbänden Stellungnahmen abgegeben. Die vorgebrachten Anregungen wurden wie folgt in Rahmen der Bauleitplanung beachtet:

- Die Anwohner kritisieren die Alternativenprüfung. So wird der Ausschluss der Flächen aufgrund der Größe und der Verfügbarkeit kritisiert und gefordert ein anderes Grundstück für die Erweiterung zu erwerben. Zudem wird angeführt, dass die Notwendigkeit der Erweiterung des Betriebsgeländes eine Folge der Planung der Firma EGGER ist, die durch eine andere Zuordnung der Gebäude hätte vermieden werden können. In der Begründung wird der Sachverhalt, dass keine sinnvollen Alternativen zu einer Erweiterung in östlicher Richtung vorhanden sind, ausführlicher begründet und die im Vorfeld in den Blick genommenen alternativen Lösungen beschrieben und deren Ausschluss begründet. Ein direkten Einfluss auf den Ankauf von Flächen durch die Firma EGGER hat die Stadtplanung nicht. Die Stadtplanung gibt den baurechtlichen Rahmen für das Industriegebiet vor. Die Bestandsgebäude in dem Industriegebiet halten diesen Rahmen ein.
- Die Anwohner weisen aufgrund der Änderung der festgesetzten Gebäudehöhe auf eine visuelle Beeinträchtigung hin, die schon durch die vorhandenen Gebäude bestehen und durch die Änderung der Gebäudehöhe verstärkt würde. Diese Beeinträchtigung gilt nach Ansicht der Anwohner im gleichen für das Hochregallager. Die Bauhöhe für das gesamte Plangebiet wird durch die geänderte Festsetzung an die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft sowie auf bereits bestehende Gebäudehöhen im Industriegebiet selbst, die durch eine entsprechende Befreiung gem. § 31 BauGB in der Vergangenheit erlaubt wurde, angepasst. Zusätzliche visuelle Beeinträchtigungen sind durch die Änderung der Höhenfestsetzung von 11m auf 15m nicht zu erwarten, da die Gebäude schon eine Höhe von über 11 m aufweisen. Das geplante Hochregallager ist nach dem bestehenden Baurecht auch derzeit schon zulässig und wird durch die geänderte Festsetzung lediglich an eine bestimmte Teilfläche gebunden.
- Die Anwohner sehen die Immissionen des Industriegebietes als nicht richtig berücksichtigt an. Durch die Reduzierung des ausgedünnten Waldes um 0,5 ha wird die Abschirmung verringert. Auch sei die Hecke an dem östlichen Rand des Geltungsbereichs der 2. Erweiterung nicht vorhanden. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigte nicht die Zusammenlegung der drei vorhandenen Parkplätze. Auch lägen die Lärmemissionskontingente über den in der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes bisher festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Die schalltechnische Untersuchung beruht auf den für die Nutzung vorgesehenen Flächen und berücksichtigt damit die gesamte für das Parken vorgesehene Fläche. Die 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Heidland Nord“ wurde zum Anlass genommen, den in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“, 2. Erweiterung bislang festgesetzten, einheitlichen flächenbezogenen Schallleistungspegel der aktuellen Rechtsprechung anzupassen

und die Bauflächen entsprechend der festzusetzenden Emissionskontingente zu gliedern.

- Die Anwohner bemängeln, dass in der Begründung und der Umweltprüfung die auftretenden Geruchsbelästigungen nicht berücksichtigt werden. Die für das Betriebsgelände vorliegende Immissionsprognose ist in der Begründung dargestellt. In der Erweiterungsfläche können keine Betriebsanlagen errichtet werden, so dass keine Geruchsemissionen durch die Erweiterung zu erwarten sind.
- Von den Anwohnern und dem BUND werden die Erfassungen der bodenkundlichen Kartierung, für die Ausdehnung des ehemaligen Schlatts und den Wasserhaushalt als nicht repräsentativ angesehen. Die bodenkundliche Kartierung umfasst den gesamten geomorphologisch als ehemaliges Schlatt zu bezeichnenden Bereich sowie angrenzende Flächen. Die dreizehn Kartierungen wurden in einer Karte und in einem Bericht dokumentiert. Für alle Bohrpunkte wurden die Bodentypen sowie der Grundwasserstand unter dem Gelände (GOK) ermittelt.
- Die Untersuchung der Reptilienvorkommen wird von den Anwohner ebenfalls als unzureichend angesehen und stellt lediglich eine Momentaufnahme dar. Der BUND sieht die Erfassung der Amphibien als mit Unsicherheiten behaftet an. In der im Rahmen der Umweltprüfung durchgeführten Kartierung wurden die Reptilien und die Amphibien berücksichtigt. Für Reptilien und Amphibien gelangen bei der Nachkartierung im Jahr 2016 keine Nachweise. Auch wurde festgestellt, dass für die genannten Arten Habitate oder für ein Vorkommen in dem Raum existenzielle Habitatbestandteile fehlen. Die Beobachtung einzelner Individuen kann daher nur auf Irrgäste oder auf Wanderungsaktivitäten zurückzuführen sein.
- Die Anwohner geben an, dass sich im Nordbereich der Firma EGGER Klärschlammbecken aus dem Betrieb einer Kläranlage befunden hätten, so dass Verunreinigungen des Bodens aus der Vornutzung sowie Störfällen im Betriebsablauf nicht ausgeschlossen werden können. Die untere Bodenschutzbehörde (Altlastenkataster) sowie die Fachabteilungen der Stadt Gifhorn haben keine Kenntnis von einer entsprechenden Nutzung in der Vergangenheit.
- Die Anwohner befürchten eine Verunreinigung des Grundwassers und des Schlatts durch den Parkplatz. Die untere Wasserbehörde fordert in Übereinstimmung mit dem Wasserhaushaltsgesetz, eine diffuse Versickerung des Niederschlagswassers. Eine Beeinträchtigung wird daher ausgeschlossen.
- Die Anwohner geben an, dass durch die aktuellen Baumaßnahmen eine Düne zum Teil abgegraben und Bodenaushub im Wald abgelagert wurde. Die teilweise abgegrabene Düne wurde wiederhergestellt.
- Die Festsetzungen zum Wald und zum Erhalt der Düne werden von den Anwohnern als nicht nachvollziehbar eingeschätzt. Die Umfriedung würde die Öffentlichkeit aus dem Wald ausschließen. Mit der Festsetzung als Waldfläche werden die vorhandenen Ausläufer der Düne geschützt. Der Veränderungen der bestehenden Situation sollen damit bis auf die Beseitigung vorhandener Schäden entgegengewirkt werden. Die Einzäunung umfasst derzeit das Industriegebiet. Die zu dem Grundstück der Firma EGGER gehörenden Waldflächen sind nicht eingezäunt.
- Nach Ansicht des BUND weisen Teilflächen des Schlatts Biotope auf, die einen Schutzanspruch nach § 30 BNatSchG begründen. Durch die 3. Erweiterung würde das Schlatt direkt (Flächeninanspruchnahme) und indirekt (Entwässerungswirkung,

Einleitung von belastetem Niederschlagswasser) beeinträchtigt. Zudem wird die vorgesehene Maßnahme zur Waldrandentwicklung für das Schlatt als ungeeignet angesehen. Die Wertigkeit und Bedeutung der Düne wurde durch die untere Naturschutzbehörde sowie durch das LBEG beurteilt. Zudem wurden die Bodentypen und der Wasserhaushalt bodenkundlich kartiert. Von der unteren Naturschutzbehörde wurde das Gebiet auf ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope (§ 30 BNatSchG) überprüft; ein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope konnte aber nicht bestätigt werden. Das LBEG hat im Hinblick auf die Beeinträchtigung der Dünen und des Schlatts die östlich des Betriebsgeländes gelegenen Waldflächen in Augenschein genommen und die im Umweltbericht vorgenommene Einschätzung der Düne bestätigt. Der Einschätzung des BUND, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Düne durch die Erweiterung des Betriebsgeländes zu erwarten ist, wird von dem LBEG widersprochen. Ausgehend von der Darstellung des Umweltberichts fordert das LBEG aber eine Sicherungsmaßnahme für den Wasserhaushalt des ehemaligen Schlatts, die mit der Abdichtung des Parkplatzes gegenüber dem ehemaligen Schlatt hergestellt wird. Die von der unteren Wasserbehörde geforderte diffuse Versickerung des ungenutzten Niederschlagswassers im Bereich der 3. Erweiterung ist dabei als positive Maßnahmen zu sehen. Eine Gefahr der Verunreinigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. In Abstimmung mit dem LBEG wurde die Maßnahme zur Waldrandentwicklung im Bereich des Schlatts ausgenommen.

- Die vorgesehene Schutzmaßnahme für das ehemalige Schlatt wird von dem BUND als zu unkonkret angesehen. Für die Bestimmung der Lage und genauen Ausführung einer Abdichtung der Torfschichten sind genauere Informationen aus der Ausführungsplanung erforderlich. Die Anforderungen für die Abdichtung der Torfschichten sind in dem städtebaulichen Vertrag angegeben.
- Der BUND informiert darüber, dass das ehemalige Schlatt ein Projekt des EU-Life Programms „Nordwestdeutsche Sandlandschaften“ ist, um Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie zu entwickeln. Das ehemalige Schlatt sowie die Dünen sind nach Rücksprache mit dem Kreis Gifhorn nicht Bestandteil des EU-Life Projektes „Atlantische Sandlandschaften“. Nach dem Ergebnis der bodenkundlichen Kartieranleitung ist aufgrund der langjährigen Entwässerung des Schlatts kaum mit einem Erfolg bei einer Wiedervernässung zu rechnen.
- Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden von den Umweltverbänden als nicht geeignet und im Umfang nicht ausreichend angesehen. Die Maßnahmen wurden mit den zuständigen Behörden abgestimmt und werden aufgrund vorhandener fachlicher Konzepte (Flächenpool Wilschede) realisiert. Die Aufforstungsflächen wurden von dem zuständigen Forstamt vorgeschlagen und ergänzen bestehende Aufforstungen. Die Herstellung eines Waldrandes östlich des Plangebietes dient dem Schutz des Waldes (Vermeidung von Windwurf) und erfüllt zugleich Funktionen für den Artenschutz (Ersatzhabitate für gehölbewohnende Arten). Die Maßnahmenvorschläge des Forstamtes für die Bepflanzung des Schlatts wurden an den Schutz des Schlatts angepasst. Die Kompensation der Waldfläche erfolgt im Verhältnis von 1:2. Zusätzlich wird der aufgehobene Grünstreifen sowie die Eingriffe in die Bodenfunktion im Verhältnis 1:1 ausgeglichen. Ein Kompensationsdefizit ist nicht vorhanden.

Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der in der Zeit vom 27.12.2016 bis 27.01.2017 durchgeführten zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB vorgebrachten Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt:

- Der Abwasser- und Stadtreinigungsbetrieb der Stadt Gifhorn bittet um eine redaktionelle Änderung. In der Begründung soll im Kapitel Ver- und Entsorgung der in Klammern gesetzte Begriff Mischwasser gestrichen werden. Diese Änderung wurde vorgenommen.
- Die Telekom AG bittet um die Berücksichtigung der Richtfunkstrecke und der vorhandenen TK-Linien. Dies ist in dem vorliegenden Plan so umgesetzt.
- Die niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr bittet um Berücksichtigung der Bauverbotszone einschl. des Verbotes von Zufahrten entlang der Bundesstraße 4. Dies ist in dem vorliegenden Plan so umgesetzt.
- Die niedersächsischen Landesforsten bitten um die Verwendung des Kompensationsüberschuss bei anderen Bauleitplanungen. Der Kompensationsumfang ist in diesem Umfang mit der zuständigen Behörde abgestimmt. Aufgrund der Verwendung von Flächen aus dem Ausgleichsflächenpool werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
- Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen schlägt bei der Artenauswahl für die Pflanzungen die Verwendung der Rotbuche vor. Die Pflanzungen werden mit der örtlichen Försterei abgestimmt.
- Die Koordinationsstelle der Natur- und Umweltverbände regt an, die erhaltenswerten Bäume in den Parkplatz zu integrieren und empfiehlt von einer nochmaligen Erweiterung des Betriebsgeländes Abstand zu nehmen. Aufgrund des Windwurfes während der vergangenen Stürme und der anschließenden Durchforstung des Waldgebietes sind keine erhaltenswerten Bäume im Bereich des zukünftigen Parkplatzes vorhanden. Eine weitere Erweiterung des Betriebsgeländes ist nicht Gegenstand der Planungen der Firma EGGGER.

F) Flächenbilanz

Plangebiet: ca. 59.125 m²

<u>Bisherige Nutzung:</u>	
Industriegebiet	43.640 m ²
Grünfläche, privat	4.900 m ²
Waldfläche privat	10.585 m ²
<u>Geplante Festsetzungen:</u>	
Industriegebiet	49.520 m ²
Grünfläche, privat	4.020 m ²
Waldfläche, privat	5.585 m ²

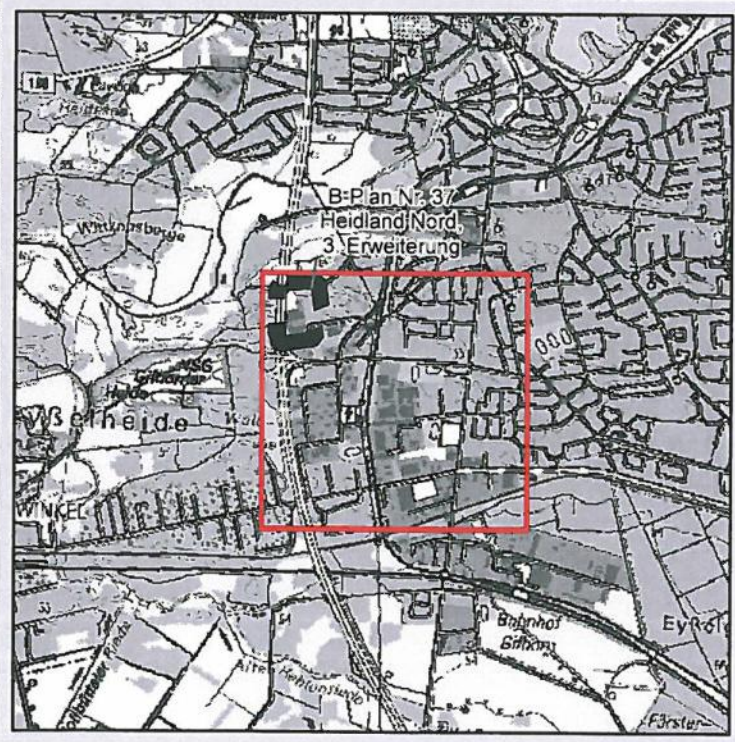
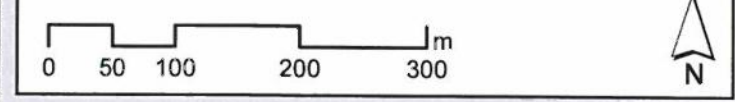
Gifhorn, 14.06.2017


 Matthias Nerlich
 Bürgermeister

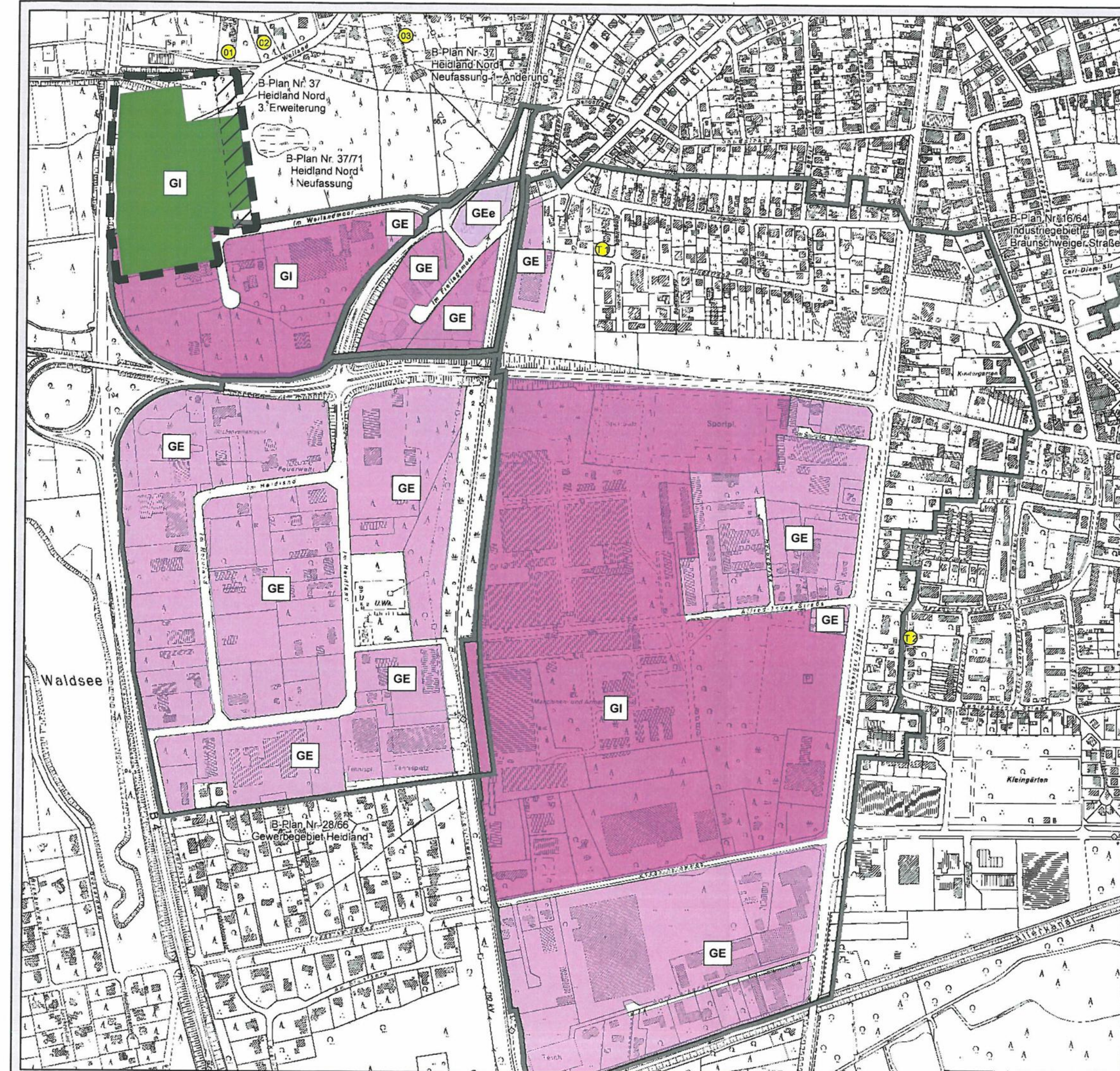


Übersichtsplan mit Darstellung der Aufpunkte und angrenzender Bebauungsplangebiete

- Geltungsbereich**
- Geltungsbereich BP Nr. 37 "Heidland Nord", 3. Erweiterung
 - Erweiterungsbereich 3. Erweiterung
 - Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne
- Nutzung**
- Industriegebiet einschl. geplanter Erweiterung ausgewiesene Industrie / Gewerbegebiete
 - Industriegebiet
 - Gewerbegebiet
 - eingeschränktes Gewerbegebiet
- weitere Planzeichen**
- Aufpunkt



Projekt: Bebauungsplan Nr. 37 "Heidland Nord", 3. Erweiterung, Stadt Gifhorn Anlage 1		Plan-Nr.: 42x29,7
Auftraggeber:		Kartenteil:
Auftragnehmer:		Maßstab: 1:6.000
bearbeitet:		Stand: 20.02.2017
gezeichnet:		



Dateiname: 170219_BP37_Heidland_3_Erw_Schall.mxd
Gespalichert: 19.02.2017 20:01:21



dreher+sudhoff ingenieurplanung

Ermittlung der waldrechtlichen Kompensationshöhe

**Bebauungsplan Nr. 37 „Heidland Nord“ 3. Erweiterung
Stadt Gifhorn**

29. April 2016

dreher + sudhoff ingenieurplanung gbr • Salzufler Straße 1 • 45896 Gelsenkirchen

fon: 0209 – 940 43 84 • fax: 0209 – 940 43 84 • email: sudhoff@ds-i.de

1 ANLASS

Die Fa. Egger beabsichtigt an ihrem Standort in Gifhorn zukünftige Betriebserweiterungen durch eine Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 37 vorzubereiten.

Durch die Erweiterung werden Waldflächen im Sinne des § 2 Bundeswaldgesetz dauerhaft in eine andere Nutzungsart umgewandelt.

In Niedersachsen ist bei Waldumwandlungen die erforderliche Kompensationshöhe nach den Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) zu ermitteln.

Im Folgenden wird die Kompensationshöhe nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG ermittelt.

2 BEWERTUNGSVERFAHREN

Bei der Beurteilung der Wertigkeiten der Waldfunktionen stehen die Nutz -, Schutz -, und Erholungsfunktion, die eine Waldfläche erfüllt, gleichrangig nebeneinander. Dabei sind die drei Waldfunktionen grundsätzlich für alle Waldformen und Eigentumsarten als eine Einheit zu betrachten. Der zu bewertende Wald wird in den drei Waldfunktionen nach dem Grad der Funktionsausprägung jeweils in eine von vier Wertigkeitsstufen (WS 1 bis 4) eingruppiert. Da bei dieser Bewertung das Alter des umzuwandelnden Bestandes unberücksichtigt zu bleiben hat, ist für die Einschätzung der Wertigkeiten im Rahmen einer mittleren Umtriebszeit das Durchschnittsalter anzunehmen.

Als Waldfunktionen werden berücksichtigt:

- Nutzfunktion
- Schutzfunktion
- Erholungsfunktion

Im Folgenden werden die Einstufungskriterien für die Waldfunktionen tabellarisch erläutert.

Nutzfunktion (inklusive Infrastruktur und Agrarstruktur)

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	befahrbarer Standort, voll erschlossen, überdurchschnittliche Infrastruktur, günstige Lage, sehr hohe Bonität, leistungsstarker Standort, guter Pflegezustand, forstwirtschaftlich bedeutende Holzart und Holzqualität, Produktivität der Bestände
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	nicht befahrbarer Standort, unerschlossen, ungünstige Infrastruktur, ungünstige Lage, geringe Bonität, leistungsschwacher Standort, schlechter Pflegezustand, forstwirtschaftlich unbedeutende Holzart und Holzqualität, nicht hiebsreifer Bestand

Schutzfunktion (inklusive Lebensraumfunktion, Klimaschutz, Wasserschutz, Bodenschutz und Funktion der Luftreinhaltung)

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	besondere Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, Naturnähe der Waldgesellschaft, strukturreiche oder besonders seltene Wälder, besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung, besonders hoher Totholzreichtum oder vorhandene Totholzinseln, ungestörter alter Waldstandort, besondere Bedeutung hinsichtlich der Lärm-, Immissions- und Klimaschutzfunktion, besondere Bedeutung für Bodenschutz und Gewässerschutz, strukturreicher Waldrand
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	geringe Bedeutung für den Biotop und Artenschutz, fehlende Naturnähe der Waldgesellschaft, homogene strukturarme Wälder, geringe Bedeutung für die Biotopvernetzung, fehlender Totholzanteil, starke anthropogene Veränderungen, strukturlose Waldrandsituation

Erholungsfunktion (inklusive Landschaftsbild)

Wertigkeitsstufe	prägende Merkmale zur Klassifizierung sind insbesondere
4 herausragend	hoch frequentierter Wald mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der Erholung, der Naherholung und des Fremdenverkehrs, Vorranggebiet für Erholung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, hoher gestalterischer Wert des Bestandes, touristische Erschließung vorhanden, herausragende Landschaftsbild prägende Bedeutung, Parkwaldung
3 überdurchschnittlich	Bestand mit überdurchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
2 durchschnittlich	Bestand mit durchschnittlicher Tendenz bei den genannten Merkmalen
1 unterdurchschnittlich	kaum oder unfrequentierter Wald ohne Bedeutung zur Sicherung der Erholung, geringe oder fehlende Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr, keine Bedeutung für das Landschaftsbild, niedriger gestalterischer Wert des Bestandes, fehlende touristische Erschließung, eingeschränkte Betretensmöglichkeiten

Die drei festgestellten Wertigkeitsstufen (WS) der einzelnen Waldfunktionen werden addiert und die Summe durch drei dividiert, um einen arithmetischen Mittelwert zu erhalten, der zwischen 1 und 4 liegt. Dieser Mittelwert beschreibt die Wertigkeit des Waldes in der Zusammenschau der drei gleichrangigen Waldfunktionen.

Die errechnete Wertigkeit des Waldes bildet die Grundlage für eine der nachfolgenden Tabelle zu entnehmende Kompensationshöhe.

Wertigkeit des Waldes	Kompensationshöhe
< 2	1,0 - 1,2
≥ 2 - 3	1,3 - 1,7
> 3	1,8 - 3,0

In begründeten Einzelfällen können lokale Besonderheiten Einfluss auf die Bedeutung einzelner Waldfunktionen haben. Abschläge sind generell nicht möglich. Bei der Beurteilung, ob besondere oder herausragende spezielle Waldfunktionen vorliegen, kann die Waldfunktionenkartierung eine wesentliche fachliche Grundlage darstellen, hilfreich kann auch der Landschaftsrahmenplan sein.

Die Zuschläge werden zu der bisher ermittelten Kompensationshöhe addiert und ergeben den Gesamt-Kompensationsumfang.

Funktion	mögliche Zuschlagsgründe bei Sondersituationen	Zuschlag auf ermittelte Kompensationshöhe bis zu
Nutzfunktion	besonderes Wertholzvorkommen, Investitionen in Astung, forstliche Versuchsfläche, historische Bewirtschaftungsformen, Saatgutbestände, sonstige besondere Gründe	+ 0,5
Schutzfunktion	Naturwald, Höhlenreichtum, Trinkwassergewinnung, Natur- und Kulturdenkmale, alte Waldstandorte, gesetzlich geschützte Waldbiotoptypen mit herausragender Wertigkeit für den Naturschutz (die Regenerationsfähigkeit ist bei der Festlegung der Zuschlagshöhe besonders zu berücksichtigen), sonstige besondere Gründe	+ 1,5
Zeitraum	Wenn zwischen der Waldumwandlung und der Durchführung der Kompensationsmaßnahme größere Zeiträume (mehr als zwei Jahre) liegen und infolge dessen Waldfunktionen zeitweise ausgesetzt sind, kann ein Zuschlag in der Kompensationshöhe vorgenommen werden.	+ 0,3

3 BEWERTUNG DES BESTANDES

Nutzfunktion

Das Waldgebiet befindet sich auf einem Standort mit kleinflächig sehr bewegtem Gelände mit Höhenunterschieden bis zu 15 m. Aufgrund der sandigen Böden und der häufig steilen Dünenflanken ist der Standort nur schlecht befahrbar. Angelegte Waldwege zur Erschließung des Standortes sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Infrastrukturausprägung ist der Standort als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen.

Der Standort ist in der forstlichen Standortkartierung als mäßig sommertrocken und schwach mit Nährstoffen versorgt charakterisiert. Die Leistungsfähigkeit des Standortes ist damit als unterdurchschnittlich bis durchschnittlich einzustufen. Die bestandsbildende Waldkiefer ist von durchschnittlicher forstwirtschaftlicher Bedeutung.

Der Standort wird hinsichtlich seiner Nutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 – durchschnittlich – eingeordnet.

Zuschlagsgründe aufgrund von Sondersituationen sind für die Nutzfunktion nicht gegeben.

Schutzfunktion

Die Waldfunktionskarte stellt die Waldfläche mit den besonderen Schutzfunktionen für das Klima und gegen Lärm der Gewichtsstufe II dar. Darüber hinaus wird der Bereich als besonders schutzwürdiges naturkundliches oder kulturelles Objekt – Biotop für Tiere und Pflanzen und sonstiges wertvolles Naturgebilde - der Gewichtsstufe II dargestellt. Die Naturnähe der Waldgesellschaft (Kiefernforst) sowie der Totholzreichtum sind als gering einzustufen. Aufgrund der Dünenmorphologie ist nicht von einem alten Waldstandort auszugehen.

Insbesondere aufgrund der aus Waldfunktionskarte entnommenen besonderen Schutzfunktionen der Gewichtsstufe II (höherrangig wäre die Gewichtsstufe I) und der geringen Ausprägung der übrigen Merkmale erfolgt eine Einstufung der Schutzfunktion in die Wertigkeitsstufe 3 – überdurchschnittlich.

Zuschlagsgründe aufgrund von Sondersituationen sind für die Schutzfunktion nicht gegeben.

Erholungsfunktion

Die Waldfunktionskarte stellt die Waldfläche als Fläche mit besonderer Erholungsfunktion – Erholungszone – der Gewichtsstufe II dar. Höherwertige Flächen werden der Gewichtsstufe I zugeordnet.

Die tatsächlich stattfindende Erholungsnutzung beschränkt sich im Wesentlichen auf die kurzzeitige Nutzung des Waldes durch einige Spaziergänger (weitgehend mit Hund) am Tag. Eine besondere Bedeutung für die Sicherung der Erholung oder des Fremdenverkehrs kommt dem Bestand nicht zu. Darüber hinaus ist dem als im Naturraum weit verbreiteter Kiefernforst kein hoher gestalterischer Wert oder besonders prägende Bedeutung für das Landschaftsbild zuzuschreiben. Eine touristische Erschließung ist nicht vorhanden. Der Bestand wird lediglich durch von den Spaziergängern verursachten „Trampelpfaden“ erschlossen.

Der Bestand wird hinsichtlich seiner Erholungsfunktion in die Wertigkeitsstufe 2 – durchschnittlich – eingeordnet.

Zuschlagsgründe aufgrund von Sondersituationen sind für die Erholungsfunktion nicht gegeben.

Gesamtbewertung

Die einzelnen Waldfunktionen wurden wie folgt bewertet:

Nutzfunktion: Stufe 2

Schutzfunktion: Stufe 3

Erholungsfunktion: Stufe 2

Damit ergibt sich ein Mittelwert von 2,3. Daraus ergibt sich eine Kompensationshöhe von 1,4.

4 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

- /1/ Ausführungsbestimmungen zum Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), RdErl. D. ML v. 1.1.2013 – 406-64002-136 – VORIS 79100 -; http://www.google.de/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUKEwjwvj-n7TMAhXKJ-MAKHTLSCXMQFggjMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ml.niedersachsen.de%2Fdownload%2F75972%2FAusfuehrungsbestimmungen_zum_NWaldLG.pdf&usg=AFQjCN-Hxb6qpWM-TR_fN6FOvrlVj4fKPTg&bvm=bv.120853415,d.ZGg