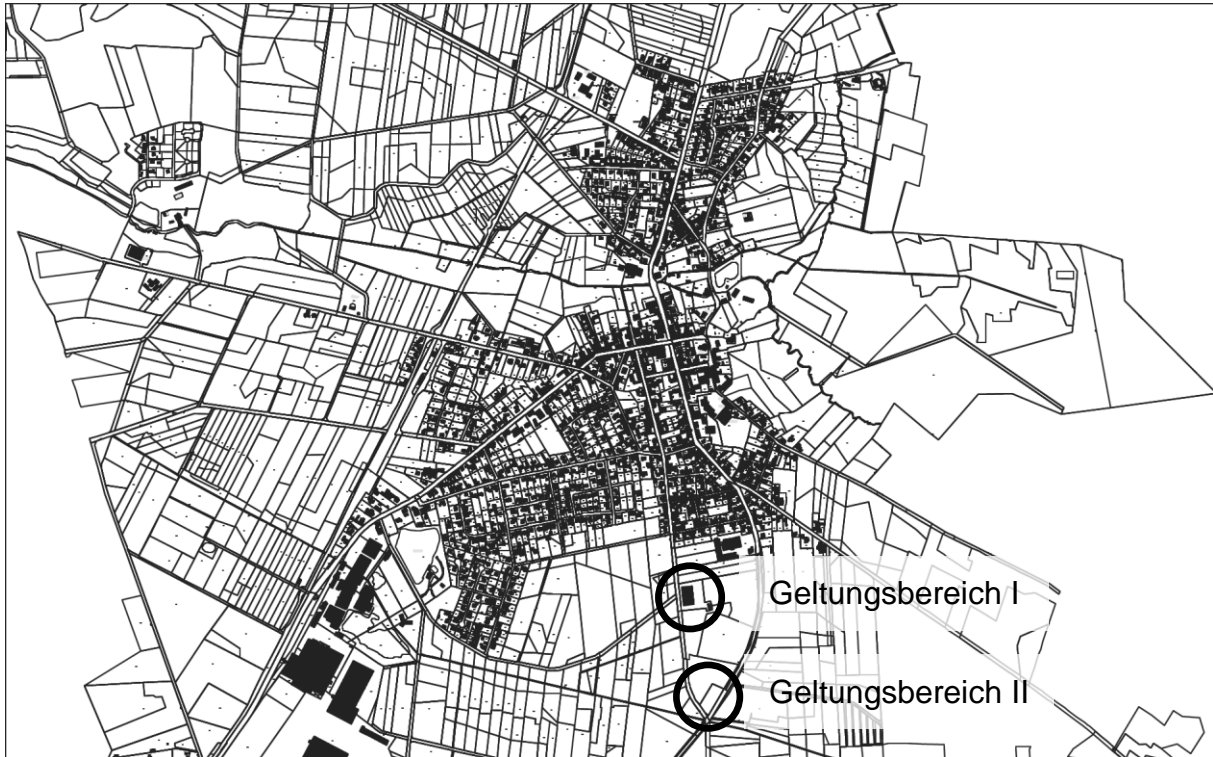


# Begründung zum Bebauungsplan "Sondergebiet Steinkamp"



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem 1: 25.000 (ALKIS®)  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung, © 2011



Stand: 04/ 2018  
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung GbR

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, Dipl.-Ing. C. Schreiber, A. Körtge, K. Müller

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung</b>	<b>3</b>
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	4
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiete	6
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.3 Bauweise, Baugrenzen	7
2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche	7
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Immissionsschutz	7
2.4 Ver- und Entsorgung	8
2.5 Vorbeugender Brandschutz	8
2.6 Kampfmittel	8
2.7 Grünordnung und Landschaftspflege	8
2.7.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung	9
2.7.2 Rechnerische Bilanzierung	10
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>13</b>
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	13
3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	14
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	21
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	22
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	22
3.3 Zusatzangaben	22
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	22
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	23
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>24</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>24</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>25</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>25</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>25</b>

## 1.0 Vorbemerkung

### 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner. Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandschaft <sup>1)</sup> zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

Als Mitglied des Zweckverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig <sup>3)</sup>.

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Der rd. 2.700 Einwohner zählende Ortsteil Knesebeck liegt ca. 5 km südlich der Stadt Wittingen. In dem RROP für den Großraum Braunschweig (2008) ist dieser Ort als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen. Nordöstlich schließt das Naturschutzgebiet Bornbruchsmoor an Knesebeck an. Der Abstand zum Plangebiet beträgt ca. 700 m. Entlang des Flussverlaufes der Ise ist das Flora-Fauna- Habitat (FFH)- Gebiet Ise mit Nebenbächen. Dieses liegt rd. 4 Km westlich des Plangebietes. Südlich in ca. 6,5 km Entfernung befindet sich das EU- Vogelschutzgebiet Großes Moor bei Gifhorn, dieser Bereich ist als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen.

Die zu beplanende Fläche liegt in etwa hälftig mit ihrem nördlichen Teil, innerhalb der als Siedlungsbereich gekennzeichneten Fläche, mit dem südlichen Teil, in einem Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft– aufgrund seiner besonderen Funktion (III 2.1 (7)). Der gesamte Bereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet (WSG) Schönewörde, Schutzzone IIIB. Südlich grenzen Ackerflächen an, welche als Vorbehaltsgebiet Natur- und Landschaft (III 1.4 (9)) festgelegt sind. Östlich verläuft die Kreisstraße 29.

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

<sup>3)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig



Der zukünftig gewerblich landwirtschaftliche Betrieb war ehemals ein rein landwirtschaftlicher Betrieb, privilegiert, in dem Bereich des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft resp. im Außenbereich anzusiedeln. Die Umnutzung und Erweiterung eines schon bestehenden Betriebes rechtfertigt den alten Standort.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich I, der im Außenbereich südöstlich des Ortsteils Knesebeck und westlich der K29 liegt, Gewerbeflächen im Norden und Flächen für Landwirtschaft im Süden dar. Im Rahmen der vorbereitenden Planung wird in der 28. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung festgelegt. Dies ist die Grundlage für den Bebauungsplan, der gem. § 8 Nr. 2 BauGB<sup>4)</sup> aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Das Planungsziel ist die Absicherung des Bestandes, sowie die rechtliche Grundlage für die gewerbliche Betriebserweiterung eines Landwirtes in der Ortschaft Knesebeck zu schaffen.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 11 Abs. 2 eine Fläche im Südosten der Gemarkung Knesebeck als sonstiges Sondergebiet fest.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

<sup>4)</sup> Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans

---

Die für den Ort Knesebeck im bestehenden Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen schließen südöstlich an die gewachsene Ortschaft an. In Nord-Südrichtung verläuft durch das Gewerbegebiet die Fallerslebener Straße (K 29).

Westlich der K 29 ist die Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgelegt.

Das aktuelle Anliegen eines Landwirtes, Dienstleistungen für die Landwirtschaft anzubieten und dafür zusätzlich zu dem landwirtschaftlichen Gebäude, Gebäude für gewerbliche Zwecke zu bauen, ist Ausgangspunkt für die Änderung des Flächennutzungsplans. Aufgrund der Änderung des rein landwirtschaftlichen Betriebes in einen gewerblichen Betrieb ist es zudem notwendig einen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB als Rechtsgrundlage aufzustellen.

Der Betrieb hat zwei Geschäftsfelder. Zum einen existiert der rein landwirtschaftliche Bereich, für welchen bereits ein neues Hallengebäude nach dem Brand des zuvor bestehenden Hallengebäudes errichtet wurde; das zweite Geschäftsfeld ist ein gewerbliches Lohnunternehmen, welches als Dienstleister für Landwirte incl. der erforderlichen Maschinen angemietet werden kann. Hierfür werden ebenfalls Unterstände erforderlich, welche jedoch nicht als privilegiert i. S. des § 35 BauGB angesehen werden. Aufgrund dessen, ist die Ausweisung einer Baufläche und die Absicherung über einen Bebauungsplan erforderlich.

Die in der Aufstellung befindliche 28. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen, für den Ortsteil Knesebeck, stellt den Plangeltungsbereich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung dar.

Das Plangebiet schließt südöstlich an die Ortschaft Knesebeck an. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schützenstraße, die im Süden als Wirtschaftsweg fortgesetzt wird. Betriebsangehörige und Besucher erreichen von Norden aus über die Schützenstraße und den Wirtschaftsweg den Betriebshof, während die landwirtschaftlichen Maschinen die Erschließung über das südlich gelegene vorhandene Feldwegenetz nutzen.

Um ausschließlich den Bestand, sowie die Erweiterungen durch den gewerblichen Betrieb des Landwirtes langfristig zu sichern und nicht die Ansiedlung für jedweden anderen Gewerbebetrieb zu ermöglichen, wird die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" für die betreffenden Flächen gewählt. Hiermit wird die gewachsene Struktur berücksichtigt.

Um den Naturhaushalt (Schutzgüter Boden und Grundwasser) für das Plangebiet in Bezug auf seine abflussmindernde Wirkung nicht zu beeinträchtigen, wird eine teilweise Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers –insofern es die Lage in der Trinkwasserschutzzone III b zulässt- angestrebt.

Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen getroffen. Es wird voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i.V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz<sup>5)</sup> sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen in dem Plangebiet selbst sowie auf einer externen Ausgleichsfläche im Plangeltungsbereich II erbracht.

---

<sup>5)</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. September 2017

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Sondergebiet Steinkamp" geht die Stadt der raumordnerischen Aufgabe nach, die Belange der Landwirtschaft zu sichern.

## 2.0 Planinhalt/ Begründung

---

### 2.1 Baugebiete

---

- Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 Abs. 1 BauNVO<sup>6</sup>

Das rechtskräftig bestehende Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Plangeltungsbereich I wird durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO neu geordnet.

Das Sondergebiet wird aufgrund der geplanten Nutzungen eines landwirtschaftlichen Gewerbes festgesetzt. In dem Sondergebiet (SO Landmaschinen und Dienstleistungen) soll das schon vorhandene landwirtschaftliche Gebäude und die neue Unterstellhalle für Maschinen mit einem kleinen Montagebereich und incl. eines Waschplatzes abgesichert werden. Ein großer versiegelter Platz als Rangierfläche ist erforderlich.

Aus der 28.Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan "Sondergebiet Steinkamp" weiterentwickelt.

#### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

---

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 11 Abs. (1) BauNVO als sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Es sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Nur für die geplante Nutzung erfolgt hier eine Regelung des Baufeldes. Entsprechend dem Betreiberkonzept werden auf der Fläche des Plangeltungsbereiches eine Unterstellhalle für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Parkplätze zusätzlich zur landwirtschaftlich bestehenden Halle geplant. Aus dem Nutzungskonzept folgt, dass eine Tankstelle für den Eigenbedarf erforderlich ist, sowie ein Waschplatz. Die typischen Nutzungen eines gewerblichen Dienstleistungsunternehmens der Landwirtschaft werden für diesen Bereich festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen für:

1. Unterstellung von Landmaschinen
2. Wartung, Reparatur und Pflege
3. Eigenverbrauchstankstelle/ Öllager
4. Waschplatz für Landmaschinen
5. Verwaltung, Mitarbeiter- und Sozialräume, betriebsbedingtes Wohnen
6. Park- und Stellplätze für Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge

---

<sup>6)</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO); In der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017



### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl und der zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt.

Durch die geänderte Nutzung ist für den Planbereich eine größere Versiegelung der Fläche notwendig. Dementsprechend wurde eine GRZ von 0,8 gewählt.

Die maximale Firsthöhe wird mit + 88,50 m ü NN festgesetzt, eine Überschreitung der Höhe durch technische Anlagen ist möglich. Bei einer vorhandenen Geländehöhe von ca. 76,50 m wird insofern eine Firsthöhe von rd. 12 m ermöglicht, welche dem Bedarf sowie dem Landschaftsbild gerecht wird.

### 2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

---

Da bei der Festsetzung eines Sondergebietes üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) in dem SO festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze im Süden und im Norden mit einem Abstand von 7 m, im Osten mit einem Abstand von 9 m und im Westen mit einem Abstand von 8 m zu den Baugebietsgrenzen gewählt, um hier zusätzlich Ausgleichsmaßnahmen -auch zur Einbindung in das Landschaftsbild- umsetzen zu können.

### 2.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

---

Die GRZ ist für das Plangebiet mit 0,8 festgelegt. Aufgrund der geplanten Nutzung der Gebäude als landwirtschaftliches Gebäude und als Unterstellhalle für landwirtschaftliche Geräte wird außerdem ein großer versiegelter, befestigter Platz als Rangierfläche benötigt.

Es gibt Flächen innerhalb des Sondergebietes und Flächen angrenzend an das Plangebiet, die für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die großzügigen Ränder zur freien Feldmark werden mit Anpflanzfestsetzungen belegt.

## 2.2 Verkehrliche Belange

---

Der Planbereich wird vom bestehenden Straßen- und Wegesystem ausreichend erschlossen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt für Betriebsangehörige und Kunden von Norden über die Schützenstraße. Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge erschließen das Betriebsgelände über das vorhandene Feldwegenetz.

## 2.3 Immissionsschutz

---

Die Auflagen der Unteren Boden- und Immissionsschutzbehörde sind zu beachten, da die beantragte Halle eine Anlage i.S. des § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchGG) darstellt (sog. nicht genehmigungsbedürftige Anlage nach BImSchG).

Die Anlage ist so zu errichten und zu betreiben, dass gem. § 22 BImSchG i. v. Pkt:4.1 der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA-Lärm vom 26.August 1998:

- Schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind, und
- Nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Von dem Betrieb zu den gewachsenen Siedlungen mit Wohnbebauung in südlicher und südwestlicher Ortsrandlage besteht ein ausreichender Abstand.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen. Zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist ein Abstand mit Bewuchs und Zaunanlage von mind. 0,6 m einzuhalten. Landwirtschaftliche Emissionen für den Betrieb von den benachbarten Feldern werden durch die Anpflanzungsfestsetzung einer Hecke zur offenen Feldmark eingedämmt.

---

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen des Gebietes sind zum Teil bereits vorhanden. Veränderungen von Hausanschlüssen oder Verlegungen von Anlagen und Leitungen auf dem Gelände sind zwischen dem Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

---

## 2.5 Vorbeugender Brandschutz

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen.

---

## 2.6 Kampfmittel

Hinweis: Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planreich vorliegen.

---

## 2.7 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Festsetzung eines 2,11 ha großen Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um einen landwirtschaftlich genutzten Bereich. Der Plangeltungsbereich I befindet sich südöstlich der Ortschaft Knesebeck und westlich der Kreisstraße K 29. Im Süden schließt Ackerfläche an das Plangebiet an. Bei der Baufläche handelt es sich um teilweise vormals bebaute Fläche, die im Rahmen des Bebauungsplans erweitert wird.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. So kann es zu einer Versiegelung von max. 1,53 ha kommen. Die westlich und östlich im Plangebiet dargestellten Anpflanzungen (als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die



Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) werden aus der Baugenehmigung übernommen. Die Ränder zur freien Feldmark erhalten eine Anpflanzfestsetzung.

Nach Bemessung des Flächenwertes der Planung und des Bestandes ergibt sich in der Bilanz ein Defizit.

Der Flächenwert der Planung beträgt	7.331 WE
Der Flächenwert des Bestandes beträgt	14.205 WE
<b>Bilanz: Defizit</b>	<b>- 6.874 WE</b>

Um dieses Defizit des Flächenwertes ausgleichen zu können, wird eine externe Ausgleichsfläche im Plangeltungsbereich II geschaffen.

### 2.7.1 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" <sup>7)</sup> herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

▪ Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

*Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:*

• **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• **Schutzgut Boden**

- Natürlichkeit des Bodens

• **Schutzgut Wasser**

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• **Schutzgut Klima/ Luft**

- Filterleistung der Biotoptypen
- klimatische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet

• **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen

<sup>7)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

*Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biototyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:*

**5 = sehr hohe Bedeutung**

**4 = hohe Bedeutung**

**3 = mittlere Bedeutung**

**2 = geringe Bedeutung**

**1 = sehr geringe Bedeutung**

**0 = weitgehend ohne Bedeutung**

*Ausgehend von den Biototypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.*

*Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biototyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.*

*Den Biotypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biototyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biototyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen."*

▪ Zitatende

## 2.7.2 Rechnerische Bilanzierung



Zeichnung: Überlagerung Baugenehmigung/ Bebauungsplan

Die nachfolgende Tabelle stellt alles, was innerhalb des Planbereiches vorhanden ist, dem was innerhalb des Plangeltungsbereiches in Planung ist, gegenüber. Der Ist-Zustand auf der linken Seite der Tabelle geht von dem genehmigten Bauantrag aus. Die Ausgleichsflächen, die im Zuge des Bauantrages außerhalb des Plangeltungsbereiches geplant worden sind, werden hier nicht berücksichtigt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

<b>Rechnerische Bilanz Geltungsbereich I</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Planung	Fläche (in m²)	Wert- faktor	Flächen- wert
<b>Verkehrsfläche</b> Wirtschaftsweg (OVS)	<b>1.916</b>	0	<b>0</b>	<b>Verkehrsfläche</b> Wirtschaftsweg (OVS)	<b>1.916</b>	0	<b>0</b>
<b>Baugenehmigung ver- siegelte Fläche</b>	<b>5.945</b>		<b>0</b>	<b>Baugenehmigung versiegelte Fläche</b>	<b>5.945</b>		<b>0</b>
Gewerbefläche, Lager- halle (OGG)	1.495	0	0	Gewerbefläche, Lager- halle (OGG)	1.495	0	0
Parkplätze (OVP)	50	0	0	Parkplätze (OVP)	50	0	0
Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG)	4.400	0	0	Sonstiger gewerblich genutzter Platz (OFG)	4.400	0	0
<b>Baugenehmigung Grünfläche Bestand</b>	<b>219</b>		<b>657</b>				
bestehende Strauchhe- cke (HFS)	219	3	657				
<b>Baugenehmigung Grünfläche Ausgleich</b>	<b>3.080</b>		<b>3.640</b>	<b>Baugenehmigung Grünfläche Ausgleich</b>	<b>1.283</b>		<b>1.623</b>
Fläche für Bäume, arten- armer Scherrasen (GRA)	3.080	1	3.080	Fläche für Bäume, artenarmer Scherrasen (GRA)	1.283	1	1.283
Einzelbäume (HEA), nördlich, 11 Stck.	(110)	2	220	Einzelbäume (HEA), westlich, 7 Stck.	(70)	2	140
Einzelbäume (HEA), westlich, 7 Stck.	(70)	2	140	Einzelbäume (HEA) östlich, 10 Stck.	(100)	2	200
Einzelbäume (HEA), östlich, 10 Stck.	(100)	2	200				
				<b>Grünfläche Planung</b>	<b>1.768</b>		<b>4.928</b>
				Fläche für Bäume, artenarmer Scherrasen (GRA)	218	1	218
				Einzelbäume (HEA) nordwestl., 3 Stck.	(30)	2	60
				Südöstlich Strauch- Baumhecke (HFM)	782	3	2.346
				Nordöstlich Strauch- Baumhecke (HFM)	768	3	2.304
<b>Fläche / Acker</b>	<b>9.908</b>	1	<b>9.908</b>	<b>Fläche</b>	<b>10.156</b>		<b>780</b>
				Zus. mögl. versiegelte Fläche (GRZ 0,8) 19.152 x 0,8=15.321 15.321- 5.945 =9.376	9.376	0	0
				Ziergarten (PHZ)	780	1	780
Summe	<b>21.068</b>		<b>14.205</b>		<b>21.068</b>		<b>7.331</b>
<b>Flächenwert der Bestands- flächen (Ist- Zustand) Σ</b>			<b>14.205</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) Σ</b>			<b>7.331</b>
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)				7.331			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				-14.205			
= Defizit				- 6.874			

Im Zuge der Planung werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter "Boden" und "Wasser" vorbereitet, die entsprechend auszugleichen sind.

Die Flächenbilanz geht von dem Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes zur Zeit der Baugenehmigung aus. Die in der Baugenehmigung dargestellte Baumallee nördlich des Gebäudes sollte aus Gründen der Erweiterbarkeit und Flexibilität des geplanten Betriebes nicht ausgeführt werden. Diese Ausgleichsfläche wird zusätzlich rechnerisch auf das externe Ausgleichsgebiet im Plangeltungsbereich II angerechnet.

Der Flächenwert der Planung beträgt 7.331 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 14.205 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 6.874 WE.

Das Defizit soll durch eine externe Kompensationsfläche ausgeglichen werden. Diese befindet sich im Plangeltungsbereich II. Das Grundstück liegt südlich des Bebauungsplans, nördlich des Schnittpunktes K 29 und Schützenstraße/ Wirtschaftsweg. Es handelt sich um eine 3.500 m<sup>2</sup> große, landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1993) ist die Fläche als NSG 30 Gebiet ausgewiesen mit den Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Extensivierung der Grünlandnutzung und der Rückwandlung von Acker in Grünland.

Als Ausgleichsfläche ist für den Plangeltungsbereich II mesophiles Grünland (MG) geplant.

<b>Rechnerische Bilanz Geltungsbereich II</b>							
<b>Berechnung des Flächenwertes des Bestandes / der Ausgleichsfläche</b>							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Biotoptypen	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert	Planung	Fläche (in m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Flächenwert der Planung
Acker (A)	3.500 m <sup>2</sup>	1	3.500	Mesophiles Grünland	3.500	3	10.500
Summe							
<b>Flächenwert der Bestandsflächen (Ist- Zustand) <math>\Sigma</math></b>			<b>4.260</b>	<b>Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung/ Ausgleich) <math>\Sigma</math></b>			<b>10.500</b>
Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Planung)				10.500			
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)				3.500			
=				<b>7.000</b>			

Mit der Kompensationsfläche im Geltungsbereich II wird ein positiver Flächenwert von **7.000 WE** geschaffen, d.h. der negative Wert der in der Eingriffsbilanzierung für den Plangeltungsbereich I von **6.874 WE** ermittelt wurde, kann ausgeglichen werden.

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Das Baugebiet Sondergebiet Steinkamp liegt südöstlich der Ortschaft Knesebeck. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung (Landmaschinen und Dienstleistungen), um die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes in einen gewerblich landwirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen.

##### 3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

---

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes und für die gewerbliche Erweiterung zu schaffen. Parallel wird mit der 28. Änd. des Flächennutzungsplans für den Plangeltungsbereich das Gewerbegebiet in eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung "Landwirtschaft" überplant.

Auf insgesamt rd. 1,92 ha ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung eines landwirtschaftlichen Gewerbes für Landmaschinen und Dienstleistungen. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung auf 0,8 festgesetzt um genügend Entwicklungspotential vorzuhalten.

Am Übergang der Bauflächen zur freien Landschaft und zu angrenzenden Ackerflächen wird im Süden, Südosten, Norden und Nordosten des Planbereiches eine Anpflanzungsfestsetzung für eine Baum-Strauch-Hecke getroffen. Im Nordwestlichen Bereich soll straßenbegleitend die im Westen vorgesehene Baumreihe fortgeführt werden.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 2,11<sup>o</sup>ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung (SO Landmaschinen und Dienstleistungen) mit einer GRZ von 0,8 rd. 1,92 ha
  - davon mit Anpflanzfestsetzung rd. 0,18 ha
  - davon mit Anpflanzhaltung,-bindung rd. 0,13 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,19 ha
  - davon Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung rd. 0,19 ha

Die Fläche des sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung beträgt rd. 1,92<sup>o</sup>ha. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,8 ist eine versiegelte Fläche von ca. 1,53 ha zulässig.

##### 3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

---

Die Stadt Wittingen berücksichtigt bei der vorliegenden Planaufstellung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen, Normen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>8)</sup>
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen - oder Umweltauswirkungen <sup>9)</sup> <sup>10)</sup>
- Schutz des Bodens <sup>11)</sup> <sup>12)</sup> <sup>13)</sup>
- Schutz von Kulturgütern <sup>14)</sup>

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 <sup>15)</sup>, des Flächennutzungsplans der Ortschaft Knesebeck und des Landschaftsrahmenplans <sup>16)</sup> des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

Bei der Bewertung der Umweltbelange wird der derzeitige Zustand von Natur und Landschaft sowie die, der Genehmigungslage zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der, für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden, erheblichen Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe im Geltungsbereich II festgesetzt.

### 3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

---

#### 3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

---

##### Bestand

Der Plangeltungsbereich ist geprägt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb. Ein zuvor abgebranntes landwirtschaftliches Gebäude ist durch ein neues landwirtschaftlich genutztes Gebäude ersetzt worden.

##### Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Erweiterung des Betriebes zum Gewerbebetrieb mit einer zusätzlichen Versiegelung nicht möglich sein. Der bisherige Umweltzustand bliebe erhalten.

---

<sup>8)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>9)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>10)</sup> DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

<sup>11)</sup> Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

<sup>12)</sup> Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

<sup>13)</sup> Baugesetzbuch

<sup>14)</sup> Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

<sup>15)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

<sup>16)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

### 3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Innerhalb der Umweltprüfung wurden die naturräumlichen Belange gegliedert nach den Schutzgütern Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter untersucht und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter im Umweltbericht ermittelt.

Die Prüfung erfolgt schutzgutbezogen auf der Grundlage der Auswertung übergeordneter Planungen und Fachgutachten.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- 📁 das Regionale Raumordnungsprogramm,
- 📁 die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn <sup>17)</sup>,
- 📁 Bodenübersichtskarten,
- 📁 das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

#### **a) Schutzgut Mensch**

##### Bestand:

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Ortschaft Knesebeck und hat von der bestehenden Wohnbebauung am Ortsrand einen Abstand von über 100 m. Das Grundstück ist mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude bebaut und wird von Norden über die Verlängerung der Schützenstraße erschlossen. Der landwirtschaftliche Verkehr nutzt das vorhandene Feldwegenetz.

##### Planung:

Mit der Erweiterung des Betriebes in einen landwirtschaftlichen Betrieb mit der Zweckbestimmung (Landmaschinen und Dienstleistungen) werden zukünftig Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräuscentwicklung durch Anliefer- und Kundenverkehr verbunden sind und zu geringen Beeinträchtigungen in der Umgebung des Plangebietes führen können. Die Erschließung für Kunden und Mitarbeiter erfolgt weiter über die Schützenstraße. Der landwirtschaftliche Verkehr nutzt das vorhandene Feldwegenetz.

##### Bewertung:

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung besitzt, außerhalb der Ortslagen gewählt. Beeinträchtigungen der Bevölkerung der Ortschaft Knesebeck sind durch die Lage des Plangebietes außerhalb der Ortschaft und des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten. Aufgrund der Abstände der nächsten Wohnnutzung von rd. 100 m und der K 29 von rd. 150 m zum Planbereich ist hier von keiner Belastung auf das Plangebiet und von dem Plangebiet auszugehen. Da innerhalb des Planbereiches nur betriebsbedingtes Wohnen zulässig ist, sind auf die Arbeitsverhältnisse vor Ort zu achten. Beurteilungsgrundlage für die gesunden Arbeitsver-

---

<sup>17)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993



hältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die DIN 18005. Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

### **b) Arten und Lebensgemeinschaften**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellen die Naturnähe des Biotops und das Vorkommen gefährdeter Arten dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Biotoptypenkartierung für die neu in Anspruch genommenen Flächen
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

Der Planbereich befindet sich in dem Bereich der Ise Tallandschaft. Die Landschaftseinheit beginnt im Norden zwischen Hankensbüttel und Wittingen als Teil der breit angelegten Ise Schmelzwasserrinne, umgeben von den Geestflächen von Süd- und Ostheide. Eingebettet in die Ise Tallandschaften sind die hochmoorgeprägten Bereiche der Landschaftseinheit des Großen Moores. Im Bereich von Knesebeck ist Ackernutzung vorherrschend.

Der Bereich mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften befindet sich im Süden und Westen von Knesebeck.

1,7 km westlich des Planbereiches befindet sich das LSG GF 00023 Ostheide (Recht seit 01.08.2017) mit dem FFH Gebiet Ise und Nebenbäche.

1 Km südlich und ca. 1,5 km westlich des Planbereiches ist ein wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen. Im Abstand von 5 km ist im Süden ein Vogelschutzgebiet für Brutvögel im NSG Großes Moor.

#### Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 2,11 ha, welche zum überwiegenden Teil bereits bebaut resp. über Baugenehmigung und FN-Plan rechtlich gesichert ist. Insofern wird für die auf den Biotoptypen resultierende Bilanzierung auf den rechtlichen Bestand i.S.v. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zurückgegriffen. Die festgesetzten Grünstrukturen (Baumreihen) werden in die Bilanz mit einbezogen. Bei den erstmals neu überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland.

Die Flächen sind im Wesentlichen südlich des Ortsrandes gelegen außerhalb der bebauten Ortschaft. Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen in Form von landwirtschaftlicher Bebauung weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf. Im Rahmen der Baugenehmigung wurde bereits Ausgleich für die Feldlerche geschaffen, welcher weiterhin fortbesteht.

#### Planung:

Es ist eine Vergrößerung des Grundstückes und eine bauliche Erweiterung des Betriebes geplant. Dieses führt zu einer Inanspruchnahme von vormals als Ackerland genutzte Bereiche. Es ist von einer geringen Beeinträchtigung des Artenschutzes im Plangebiet auszugehen. Für Brutvögel wird durch die Anlage von Gehölzen sowie Offenlandstrukturen neuer Lebensraum geschaffen.

**Bewertung:**

Der Landschaftsrahmenplan zählt den Änderungsbereich zu den ackerbaulich genutzten Flächen und wertet den Bereich mit einer Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Die allgemeine Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist auf die vorhandene Nutzung und die damit verbundene Überformung und Störung zurückzuführen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Gifhorn, der das Plangebiet überwiegend dem Siedlungsbereich zuordnet.

Die Erweiterung des Betriebes hat nur eine geringe Bedeutung für die Arten und Lebensgemeinschaften. Dieses wurde bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die landwirtschaftliche Halle geprüft. Hier wurde einzig auf die Offenlandart Feldlerche abgestellt, für die im Rahmen der Baugenehmigung eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt wurde.

**c) Fläche****Bestand:**

Das Sondergebiet SO mit Zweckbestimmung umfasst insgesamt eine Fläche von 1,92 ha. Ein Teil davon war schon als Bauland für landwirtschaftliche Gebäude genutzt. Für die Erweiterung wird eine Fläche, die als Ackerfläche genutzt wurde, dem Planbereich hinzugefügt.

**Planung:**

Durch die Erweiterung des Betriebes in einen Gewerbebetrieb und die Festsetzung der GRZ von 0,8 ist eine zusätzliche Versiegelung zu erwarten.

**Bewertung:**

Es ist eine max. Versiegelung von 1,54 ha möglich. Durch die Kompensationsmaßnahmen werden im Geltungsbereich II Ackerfläche durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet.

**d) Schutzgut Boden**

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

**Bestand:**

Der Änderungsbereich ist Teil der Bodengroßlandschaft Lüneburger Heide. Der Boden im Gewerbegebiet ist im Westen den Pseudogley- Podsol und im Osten den Podsol-Braunerden zuzurechnen. Der Bodentyp besitzt ein niedriges Wasserspeichervermögen und ist ein gering ertragreicher Ackerstandort; er ist stark erosionsgefährdet. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Die Bodenwert-/ Ackerzahl beträgt für den südlichen Planbereich 38,38 und für den nördlichen Planbereich 33,35.

Planung:

Die Fläche ist bauplanungsrechtliche bereits zum Teil vorbereitet, ein anderer Teilbereich ist bereits bebaut. Durch die vorliegende Planung wird lediglich die vorhandene Nutzung incl. Erweiterung abgesichert. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme zusätzliche Versiegelungen des Bodens und im geringen Maße auch eine Verdrängung von Tieren des Offenlandes, die zwar reversibel sind, aber auf Dauer angelegt sind.

Bewertung:

Die geplante Überformung des Ackers und des schon vorhandenen Baulandes durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden durch Versiegelungen im Bereich der Bebauung.

Aufgrund der zusätzlich ermöglichten Versiegelungen innerhalb des Plangeltungsbereiches wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes in diesen Teilen kommen. In dem Geltungsbereich für Ausgleichsflächen wird sich die Herausnahme aus der Bewirtschaftung positiv auswirken.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Diese sind im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes abschließend geregelt.

**e) Schutzgut Wasser**

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydrogeologische Karten

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde in der Schutzzone IIIB.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Entsprechend den hydrologischen Karten des LBEG beträgt die Lage des Grundwasserstandes im Plangeltungsbereich 72,5 -75m ü NN. Die Grundwasserneubildung wird mit 151 – 200 mm/a angegeben.

Planung:

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine zusätzlich versiegelbare Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand zusätzlich versiegelt werden und zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind. Gleichzeitig sinkt allerdings das Risiko von Auswaschungen aus dem Oberboden.

Bewertung:

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd. 1,54 ha im Plangebiet zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. Die Ausführung der geplanten Gebäude mit Eigenversorgungstankstelle und Waschplatz müssen in Hinblick auf die Bedeutung des Trinkwasserschutzbereiches die gesetzlich vorgeschriebenen Vorsichtsmaßnahmen und die damit verbundenen Auflagen einhalten.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen kann sich die Abflussrate von im Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser erhöhen, wobei davon auszugehen ist, dass anfallendes Oberflächenwasser vor Ort versickert werden wird.

Durch die Versiegelung entfällt der potentielle Schadstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung in den bodenoffenen Bereichen.

Das Plangebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

**f) Luft/ Klima**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Bestand:

Der Landkreis Gifhorn mit der Ortschaft Knesebeck liegt gemäß Aussage des Landschaftsrahmenplans in der klimaökologischen Region des Geest- und Bördebereiches. Das örtliche Klima wird durch die Ausprägung der natürlichen und baulichen Umwelt beeinflusst. Für den Aspekt Klimaausgleich ist von Bedeutung, inwieweit Landschaftsräume eine ausgleichende Wirkung auf klimatisch belastete Bebauungsgebiete ausüben.

Planung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein schon vormals mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebautes Gebiet. Der Planbereich wird um eine gewerblich genutzte Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen (Landmaschinen und Dienstleistungen) erweitert. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen. Der Verkehr auf den festgesetzten Verkehrsflächen wird sich nicht wesentlich verändern.

Bewertung:

Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Beeinträchtigungen des Natürlichkeitsgrades bestehen über die globale Luftverschmutzung hinaus im Grundsatz durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 29.

Durch die Schaffung der zusätzlichen versiegelten Flächen im Plangebiet wird es zu Veränderungen des Mikroklimas in Teilbereichen kommen. Aufgrund der Gesamtsituation und der Lage des Plangebietes außerhalb der Ortslage insgesamt wird das Schutzgut jedoch nicht erheblich beeinträchtigt.

### **g) Schutzgut Landschaft**

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Unter dem Begriff Landschaftsbild können die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Schönheit zusammengefasst werden. Der Begriff Landschaftsbild beschreibt keine absolute Größe, sondern ein Bild, das sich der Mensch individuell von seiner Landschaft macht. Hierbei fließen verschiedene Einflüsse ein, die er erlebt und denen er unterworfen ist. Weiterhin ist die Bewertung eines Landschaftsbildes vom Werteverständnis der Gesellschaft abhängig und ist somit auch dem Wertewandel der Gesellschaft ausgesetzt. Gegenstand der Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Hierzu gehören die Teilaspekte Vielfalt, Eigenart und Naturnähe. Der Begriff Schönheit kann nicht ausreichend definiert werden, da jeder Nutzer bzw. jede Nutzergruppe ein unterschiedliches Schönheitsempfinden besitzt und das Schönheitsideal sich im Wandel der Zeit verändert.

Landschaftsbildrelevant sind insbesondere alle naturraumtypischen Erscheinungen von Oberflächenausprägung, Vegetation, Nutzung und Bebauung.

#### Bestand:

Der Landschaftsrahmenplan (Karte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit) bewertet den Planbereich mit geringer Vielfalt Eigenart und Schönheit, da es sich um überwiegend intensiv genutzte Kulturlandschaft mit sehr geringem Waldanteil handelt.

Die Landschaftsbildeinheit besitzt hier eine grundsätzliche Bedeutung; erlebniswirksames Einzelelement. Schutzgebiete oder Objekte, die unter Schutz stehen, bestehen ebenso wenig wie Gebiete oder Objekte, die die Voraussetzung zur Unterschutzstellung erfüllen.

#### Planung:

Es handelt sich um ein Baugebiet mit landwirtschaftlichen Gebäuden in der freien Feldmark und Flächen, die mit Anpflanzungsfestsetzungen versehen sind.

#### Bewertung:

Durch die baulichen Erweiterungen und Stellplatzflächen wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund der schon bestehenden Bebauung, ihrer Lage und der geplanten Eingrünung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut erzeugen wird.

Im Hinblick auf das Schutzgut ist der Planbereich von allgemeiner Bedeutung. Südlich des Plangeltungsbereiches ist lt. Karte II des Landschaftsrahmenplans Gifhorn als Pflege- und Entwicklungsmaßnahme eine Rückwandlung von Acker in Grünland und Extensivierung der Nutzung vorgesehen.

**h) Kultur- und sonstige Sachgüter**Bestand:

Bau- und Bodendenkmäler sowie Verdachtsstellen für Bodenfunde bestehen für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung nicht. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet der Bebauungsplan insofern nicht vor.

Planung:

Die bauliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Errichtung von Maschinenhallen vernichtet zunächst entsprechende Wirtschaftsflächen. Die Beeinträchtigungen sind als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits durch den Flächennutzungsplan für eine Nutzung vorgesehen war, resp. ein Teil der Fläche bereits bebaut ist.

Bewertung:

Das Plangebiet ist für den Belang von allgemeiner Bedeutung.

**i) Wechselwirkungen**

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung. Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

**3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen**

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung besitzt, außerhalb der Ortslagen gewählt.

Da der Planbereich schon bebaut ist, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der Artenvielfalt aus der Erweiterung des Betriebes nicht unabdingbar abgeleitet werden.

Die Erweiterung eines bestehenden Betriebes bedeutet, dass die Nutzung einer vorhandenen Erschließung auch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bedeutet.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind durch den Bebauungsplan mit seinen Plangeltungsbereichen I und II gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit in Betracht. Im vorliegenden Fall ist im Bebauungsplan für den Plangeltungsbereich II die Rückwandlung von Acker in mesophiles Grünland vorgesehen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,

- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Erschließungstätigkeit.

Durch Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht. Eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung ist nur als diffuse flächige Versickerung vorgesehen.

### 3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

---

Mit Blick auf das vorrangige Ziel, die rechtliche Grundlage für die bestehende Nutzung zu sichern und die Erweiterung eines gewerblichen Betriebes zu schaffen, bestehen keine Alternativen zu dem bestehenden Standort.

Bei Verzicht auf die Planung wäre die bauliche Entwicklung der Fläche für eine Erweiterung beschränkt. Hier wären nur nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig.

### 3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

---

Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten. Eine Eigentankstelle birgt zwar ein gewisses Risiko, welche jedoch im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch entsprechende Ausbildung resp. Auflagen minimiert werden können.

## 3.3 Zusatzangaben

---

### 3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

---

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

1. Die naturschutzfachliche Bewertung des Bestandes hinsichtlich der Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.
2. Die Bewertung der Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit.

Die Untersuchungen der Umwelterheblichkeit beschränken sich in der Hauptsache auf das Plangebiet selbst. Hierbei werden die örtlichen Gegebenheiten ausgewertet. Inhaltlich wurden die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB untersucht.

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen"



men in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013<sup>18)</sup>) angewendet.

Als Grundlage für diesen Umweltbericht wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dabei wurden vorhandene Planungen (RROP für den Großraum Braunschweig, LRP für den Landkreis Gifhorn und der Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ausgewertet.

Die Eingriffsbilanzierung wurde unter Anwendung des Niedersächsischen Städtetagsmodells ermittelt. Im Ergebnis wurde die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen, die über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden. Die Fläche wird im Plangeltungsbereich II festgesetzt.

### 3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

---

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden/ Städte die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Stadt Wittingen wird die Beachtung der Planfestsetzungen des Bebauungsplans durch Vor-Ort-Begehungen nach Planrealisierung prüfen. Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen.

Die sach- und fachgerechte Umsetzung/ Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird anhand des in der Begründung/ des Umweltberichtes genannten Entwicklungsziels überprüft. Hierzu wird in einem Zeitraum von 10 Jahren jährlich im Rahmen von Ortsbegehungen der Entwicklungsstand der Maßnahme festgestellt. Im Falle von Beeinträchtigungen / Missständen werden entsprechende Maßnahmen zur Beseitigung durchgeführt.

### 3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

Die vorliegende Planung wird erforderlich, um südlich der Ortschaft Knesebeck ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung (Landmaschinen und Dienstleistungen) auszuweisen. Hiermit soll die Umwandlung des landwirtschaftlichen Betriebes in einen Gewerbebetrieb bauleitplanerisch gesichert werden. Die vorhandene Erschließung wird weiter genutzt. Die vorhandenen Netze werden im Rahmen der zusätzlichen Funktionen erweitert.

Durch die Erweiterung werden für Teilbereiche erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Des Weiteren werden Anpflanzfestsetzungen der vorhandenen Baugenehmigung überplant. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen, innerhalb und außerhalb des Planbereiches erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener

---

<sup>18)</sup> Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes durchgeführte Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderungen des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, Einflüsse durch Bebauung usw. auf die einzelnen naturräumlichen Schutzgüter wie Boden, Wasser, Arten und Lebensgemeinschaften für die bisher ungeplanten Bereiche erhebliche Eingriffe vorbereitet. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Luft / Klima oder in das Landschafts- bzw. Ortsbild sind hingegen nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern konnten durch die Planaufstellung nicht ermittelt werden. Hinweise auf mögliche Bodenbelastungen werden nicht festgestellt. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

#### 4.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Sondergebiet mit Zweckbestimmung	1,92 ha	91%
Straßenverkehrsfläche	0,19 ha	9 %
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>2,11 ha</b>	<b>100 %</b>

#### 5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

#### 6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom ..... bis einschließlich ..... statt.

**- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum ..... aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

**- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

-wird nach dem Planverfahren ergänzt-

---

**7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet**

---

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet, werden nicht erforderlich.

---

**8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans werden nicht erforderlich. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch über die üblichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur erschlossen.

---

**9.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Wittingen, den .....

.....

(Bürgermeister)