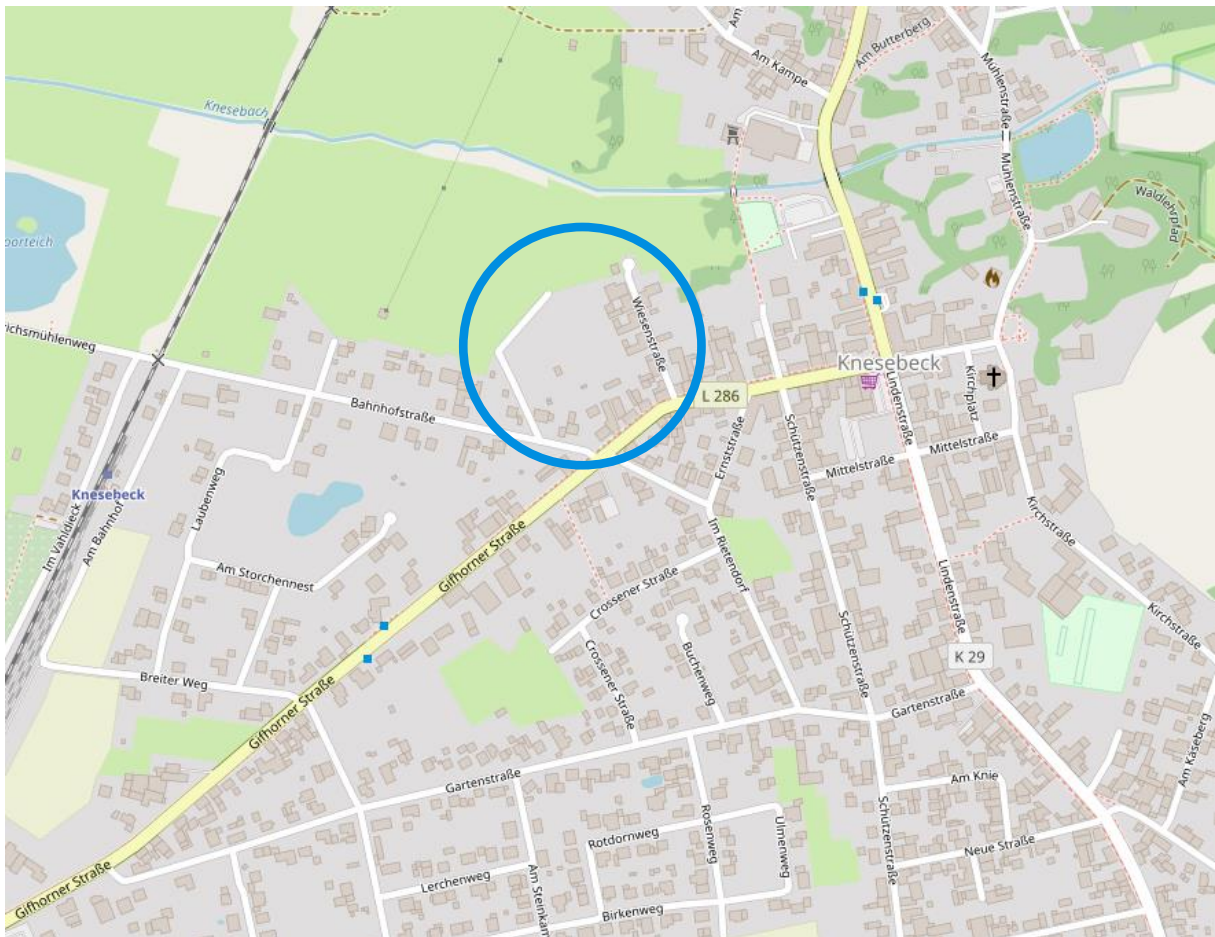


# Begründung zum Bebauungsplan "Wiesenweg"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 11/2019  
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

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

Bearbeiter: B.Eng./Ing. Cornelia van Giesen; Katrin Müller

**Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
<b>2.0 Planinhalt/Begründung</b>	<b>6</b>
2.1 Baugebiet	6
2.2 Verkehrliche Belange	7
2.3 Ver- und Entsorgung	8
2.4 Störfallbetriebe	8
2.5 Brandschutz	9
2.6 Spielflächen	9
2.7 Baugrund	9
2.8 Kampfmittel	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>10</b>
3.1 Natur und Landschaft	10
3.2 Immissionsschutz	11
3.3 Bodenschutz	11
<b>4.0 Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>13</b>
<b>6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>13</b>
<b>7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet</b>	<b>14</b>
<b>8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>9.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>14</b>
<b>Anhang</b>	<b>15</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.660 Einwohner (Stand 31.12.2018). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandchaft <sup>1)</sup> zuzuordnen.

Der rd. 2.700 Einwohner zählende Ortsteil Knesebeck liegt ca. 6 km südwestlich der Stadt Wittingen.

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

Raumordnung bezeichnet die zusammenfassende, überfachliche, überkommunal koordinierte Strukturierung des Raumes. Sie findet auf den Ebenen der Bundesländer (Niedersachsen: Landes-Raumordnungsprogramm – LROP) und nachfolgend von (Planungs-) Regionen (Regionales Raumordnungsprogramm – RROP) statt. Die Inhalte des Landes-Raumordnungsprogramm werden in den Regionalen Raumordnungsprogrammen weiterentwickelt und konkretisiert.

Die in den jeweiligen Planwerken als Ziele der Raumordnung [Z] festgelegten Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums sind in den Aufstellungsprozessen abschließend unter- und gegeneinander abgewogen und sind daher sowie auf Grund der Bestimmung des § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) "bei [...] raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen [...] zu beachten". Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1 Abs. 4 mit gleicher Zielrichtung, dass Bauleitpläne (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind.

Über die Ziele der Raumordnung hinaus enthalten die Planwerke ergänzende Grundsätze [G] sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen so abgestimmt werden, dass die definierten besonderen Bedeutungen möglichst nicht beeinträchtigt werden. Eine abweichende Nutzungsentscheidung der Kommune ist nach sachgerechter Abwägung möglich.

Nachfolgend werden die für die vorliegende Planung wesentlichsten Ziele [Z] und Grundsätze [G] der Raumordnung wiedergegeben, um darzulegen, in welchem raumordnerischen Rahmen sich die gemeindliche Planung bewegen muss.

### Landesraumordnung

Wesentliche Zielvorgaben des **Landes-Raumordnungsprogramms** <sup>2)</sup> für das Gebiet den Ortsteil Knesebeck [G] sind:

- Haupteisenbahnstrecke im Verlauf der RB Strecke Nr. 47
- Vorranggebiete Biotopverbund sowie Biotopverbund (linienförmig)

Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Wolfsburg und Celle sowie die Mittelzentren Gifhorn und Uelzen (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Zur Charakteristik der zentralen Orte siehe unter Kap. 2.2 LROP.

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

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378)

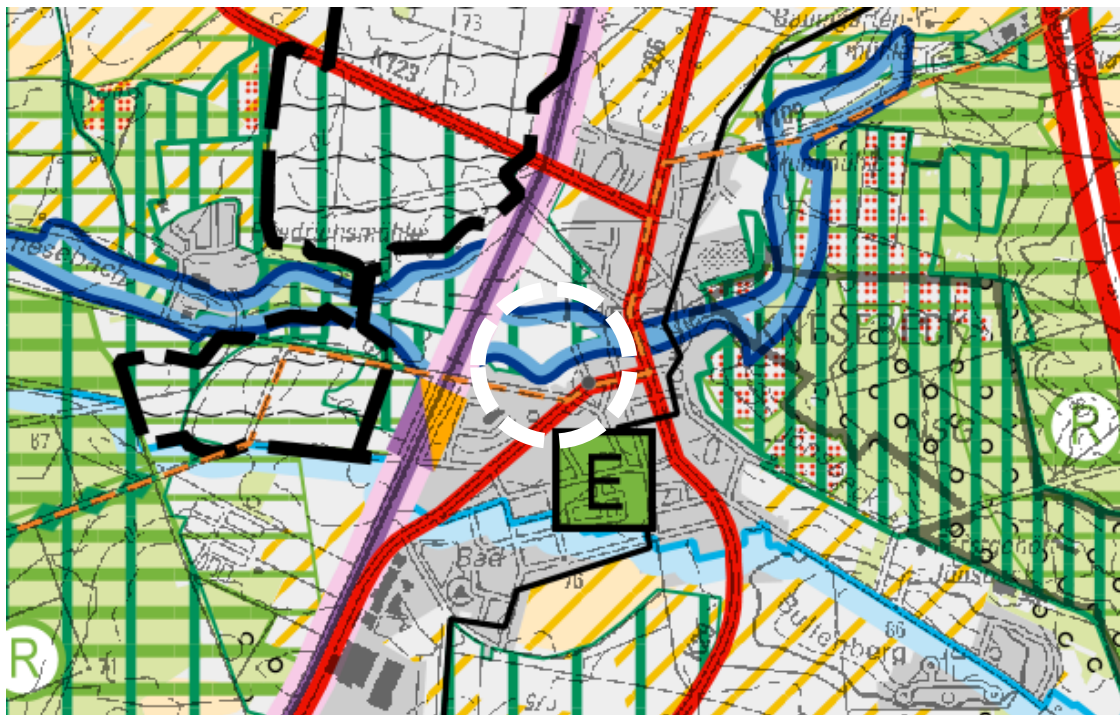
Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

### Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes 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.

Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. Der Ortsteil Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.



RROP Braunschweig 2008

In dem RROP für den Großraum Braunschweig (2008) ist dieser Ort als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Nach den Grundsätzen des RROP sollen Standorte mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten tragen zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig bei. Diese Standorte übernehmen gleichzeitig Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln.

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

In der Zeichnerischen Darstellung sind sie als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" bzw. "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus" festgelegt. ((III 2.4 (10) [Z\*])).

Zudem weist das RROP das Planungsgebiet als Vorbehaltsgebiet [G]\*\* zum Hochwasserschutz aus ((III 2.5.4 (9) / (10)). Überschwemmungsbereiche, die sich mit bereits bebauten Siedlungsflächen überlagern, und für die noch keine Überschwemmungsgebietsfestsetzung bzw. vorläufige Unterschutzstellung nach § 92a NWG erfolgt ist, sind als Hinweis auf die besonderen Überschwemmungsrisiken für die vorhandene Bebauung in der Zeichnerischen Darstellung als "Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz" festgelegt. Die konkrete Überplanung und bauliche Nutzung dieser Flächen soll über eine einzelfallbezogene Überprüfung der aktuellen Überschwemmungsgefährdung sowie unter Beachtung der bestehenden Bau- und Nutzungsrechte entschieden werden.

Westlich des Ortes Knesebeck (3,25 km Luftlinie) ist das Naturschutzgebiet Ise mit Nebenbächen und entlang des Flussverlaufes der Ise ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet Ise mit Nebenbächen ausgewiesen. Parallel dazu in Nord-Süd Richtung verläuft der Elbe-Seitenkanal. Östlich des Ortes befindet sich das Naturschutzgebiet Bornbruchsmoor und südlich ist das EU-Vogelschutzgebiet Großes Moor bei Gifhorn als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen.

Mittig durch Knesebeck fließen der Knesebach und die Jönsbeck.

Das Plangebiet liegt ca. 120 m südlich des Knesebach. Für die zu bebauende Fläche wird Grünfläche in Anspruch genommen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Verfahrenswahl/ Rechtslage

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, eine Wohnnutzung auf einer Fläche vorzubereiten, die sich unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich des Ortsteil Knesebeck anschließt und liegt zwischen einem Mischgebiet (MI) (östlich) und einem Wohngebiet (WA) (westlich).

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 1.040 m<sup>2</sup> den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup> deutlich. Neue angrenzende Bebauungspläne, die in die Grundfläche mit einzubeziehen wären, sind nicht gegeben. Des Weiteren bereitet der Plan keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ("die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes") bestehen wegen der zentralen umbauten Lage und des Fehlens von Natura 2000-Gebieten im Umfeld ebenfalls offensichtlich nicht.

Wegen der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Planung auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Im unmittelbaren Umfeld bestehen solche Anlagen auch nicht.

Als Bebauungsplan, der die o. g. Kriterien erfüllt, erfolgt die Planaufstellung gem. § 13b BauGB nach § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird dabei auf eine Umweltprüfung verzichtet; die Begründung enthält

folglich auch keinen Umweltbericht im Sinne von § 2a BauGB. Unabhängig davon werden die erkennbar betroffenen Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Aufstellungsverfahren abgehandelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Wittingen besitzt einen Flächennutzungsplan, der den Planbereich des Bebauungsplans gem. § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB darstellt. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Abweichung in Form eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 BauNVO, wird den gesetzlichen Möglichkeiten folgend (§ 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB) im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des Bebauungsplans korrigiert, so dass dem vorgenannten Entwicklungsgebot entsprochen wird. Der Flächennutzungsplan wird hier als Wohnbaufläche (WA) berichtigt werden.

---

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbebauung in Knesebeck zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Baugrundstück für Wohngebäude bauleitplanerisch vorbereitet. Dabei ist eine max. 2-geschossige, lockere Bebauung von Single-/Einzelhäusern mit zentraler Erschließung angedacht. Die Schwerpunktausweisung von Wohnbauland in der Stadt erfolgt weiterhin in den mittelzentralen Bereichen des Stadtgebietes.

Die kleinteilige Fläche setzt das bestehende Siedlungsgefüge im Bereich Wiesenstraße und Bahnhofstraße sinnvoll fort und weist nach Norden einen schönen Landschaftsbezug auf. Gleichzeitig trägt sie zur Erhaltung des dörflichen Erscheinungsbildes bei und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Partizipationsmöglichkeiten der Bevölkerung zum Bebauungsplan sind innerhalb des Aufstellungsverfahrens mit einer frühzeitigen und einer regulären Bürgerbeteiligung (gem. § 3 Abs. 1 u. Abs. 2 BauGB) gegeben.

---

## **2.0 Planinhalt/Begründung**

---

### **2.1 Baugebiet**

---

#### **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**

Der Planungsabsicht folgend, Flächen für die Wohnentwicklung bereitzustellen, bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Die Festsetzungen zur Ausnutzung des Baugebietes erfolgen aufgrund der geplanten lockeren Bebauung mit Single-/Einzelhäusern, abweichend von der üblichen Bebaubarkeit, wie sie die Stadt für ihre anderen Wohnbaugebiete in den Ortsrandlagen der nicht zentralen Orte vorsieht.

So werden die Grundflächenzahlen (GRZ) zur Schaffung einer lockeren Baustruktur in dörflicher Lage und auf 0,2 begrenzt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen und der zentralen Sammelanlage für Stellflächen und Abfallbehälter usw. auf bis zu 35 %, resp. 1.560 m<sup>2</sup> möglich. Für eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke und zur Förderung einer kompakten, nachhaltigen Bauweise, werden in der Höhe zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Bebauung mit Single-/Einzelhäusern soll in einer offen gestalteten Grünanlage liegen, die es den Bewohnern ermöglicht, in der Gemeinschaft zu leben.

In der Umgebung findet sich fast ausnahmslos eine offene Baustruktur, so dass auch für das Plangebiet eine offene (o) Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO gilt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt, die im Wesentlichen den Mindestabstand von 3,00 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Dieses gilt auch für die in der Planung vorgesehenen Abgrenzungen zu den Grünstrukturen. So soll unter Erhalt der schon vorhandenen Strukturen die neue Wohnbebauung in Richtung Norden zur freien Landschaft und im Süden und Osten mit standortheimischen Gehölzen abgeschlossen werden. Durch die eingeschränkte Pflanzenauswahl auf standortheimische Laubgehölze kann somit eine der Natur und dem Landschaftsbild angemessene Gestaltung erzielt werden.

Bei der Pflanzung der Gehölze sind die notwendigen Entwicklungsbereiche der Pflanzen in Hinblick auf Abstände zu baulichen Anlagen und insbesondere auch in Richtung auf die Ackerflächen einzustellen. Hingewiesen wird zudem auf die gesetzlichen Regelungen zu Grenzabständen für Pflanzen gem. §§ 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz, die zu beachten sind. Danach sollte insbesondere bei der Verwendung von Bäumen auf die Einhaltung ausreichender Grenzabstände geachtet werden. Entsprechend trifft die Festsetzung auch für die Anpflanzung von Sträuchern.

## 2.2 Verkehrliche Belange

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Landwirtschaft**

Für die Bewirtschaftung der Ackerflächen durch die Landwirtschaft wird der schon vorhandene Wiesenweg genutzt. Unter Berücksichtigung des eingeschränkten Nutzerkreises wird die Zufahrt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zugunsten der Landwirtschaft/Anlieger festgesetzt.

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von der Bahnhofstr. Und weiter über die durch Knesebeck führende Landesstraße L 286 (Gifhorner Str./Marktstraße) sowie über die Kreisstraße K 29.

Für die Feinerschließung des Baugebietes gilt der Wiesenweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**



Die Anbindung des Plangebiets an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist über Haltestellen des öffentlichen Busliniennetzes an der Haltestelle Breiter Weg (Buslinie 137), Fußweg ca. 380 m, an der Haltestelle Rathaus (Buslinie 122 und 137), Fußweg ca. 450 m und über den Schienenverkehr am Knesebeck Bahnhof (RB 47), Fußweg ca. 550 m in Richtung Braunschweig und Uelzen gegeben.

### **Park- und Stellplatzflächen**

Notwendige Park- und Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes im Bebauungsplan vorgesehen. Dabei muss im Vorfeld beachtet werden, dass es im Wiesenweg keine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr gibt und im Bebauungsplan auch nicht vorgesehen ist. Die Müllentsorgung erfolgt über die Bahnhofstr. Ggf. ist im weiteren Planverfahren das Erfordernis eines Müllsammelplatzes zu klären. Ansonsten sind die Vorgaben der NBauO einzuhalten.

## **2.3 Ver- und Entsorgung**

Für die technische Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist die Einbindung in die in der Ortslage vorhandenen Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn und die Müllbehälter sind an den Abfuhrtagen an geeigneten Müllsammelplätzen, die von den Müllfahrzeugen angefahren werden können, bereit zu stellen. Die Wasserversorgung erfolgt über das, vom Wasserverband Gifhorn betriebene, Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Grundsätzlich ist das Ziel der Planung, soviel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen. Im Rahmen des Bodengutachtens<sup>4)</sup>, basierend auf das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" ergab sich folgende Information. Danach ist die Versickerung in Lockergesteinen mit einer Durchlässigkeit zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s möglich. Diese Voraussetzung wird von den im Untergrund anstehenden Sanden nach dem Bodenaustausch der nicht tragfähigen Muddeschicht erfüllt. Dabei ist ein Bemessungswasserstand mit 1,40 m unter der Geländeoberfläche (GOK) anzunehmen.

## **2.4 Störfallbetriebe**

Südwestlich des Plangebietes in ca. 1,5 km Luftlinie befindet sich der Betrieb H. Butting GmbH & Co.KG. Dabei handelt es sich um eine, im förmlichen Verfahren zu genehmigende Anlage.

Lt. Kartenmaterial handelt es sich zudem um eine IED - Anlage. Artikel 23 der IE-Richtlinie sieht die Einführung eines Systems von Umweltinspektionen von Anlagen vor, das die Prüfung der gesamten Bandbreite an Auswirkungen der betreffenden Anlage auf die Umwelt umfasst. Nach jeder Umweltinspektion erstellt die zuständige Behörde einen Bericht, der der Öffentlichkeit binnen vier Monaten nach der Vor-Ort-Besichtigung

<sup>4)</sup> Baugrundgutachten für das Grundstück in 29379 Knesebeck, Wiesenweg, Gräflisch + Monard Architekten, Büro für Baugrund + Gründung, Projekt-Nr.: 180243, 12.09.2019



---

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

auch über das Internet zugänglich zu machen ist. Eingestellt in dieser interaktiven Kartendarstellung ist immer der aktuelle Fazitbogen mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse der letzten Vor-Ort-Besichtigung einer IED-Anlage.

Die Abstandsflächen des Plangeltungsbereiches zu dem Betrieb sind mehr als ausreichend. Zudem existiert zwischen beiden Bereichen schon Bebauung, die bei der Bewertung baulicher Maßnahmen zur Gewährleistung von Schutzansprüchen an bestehender Wohnnutzung maßgebend ist.

Nordöstlich in ca. 5 km Entfernung befindet sich das Unternehmen Transgas (Flüssiggas Transport und Logistik), eine im förmlichen Verfahren zu genehmigende Anlage. Die Anlage berechtigt zum Lagern brennbarer Gase in Behältern bis 400 t. Auch hier sind die Abstandsflächen des Plangeltungsbereiches zu den Betriebsflächen der Transgas mehr als ausreichend. Hier ist ebenfalls eine Bebauung in der Nachbarschaft vorhanden.

---

## **2.5 Brandschutz**

Die erforderlichen Maßnahmen für den vorbeugenden Brandschutz sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr abzustimmen. Eine Zugänglichkeit über den Wiesenweg ist zu überprüfen.

---

## **2.6 Spielflächen**

Durch die gewählte Art der Bebauung ist davon auszugehen, dass für Kleinkinder (0 bis 6 Jahre) ausreichend Spielflächen auf den privaten Grundstücken vorhanden sein werden. Für Kinder von 6 bis 12 Jahren steht "Am Storchennest" ein Spielplatz in rd. 700 m fußläufiger Entfernung und einer in der Schützenstr., fußläufig 450 m, zur Verfügung. Darüber hinaus bieten der dörfliche Siedlungscharakter und die nahe Feldflur Möglichkeiten für Kinder, ihrem Bewegungsdrang nachzugehen.

---

## **2.7 Baugrund**

Am 12.09.2019 wurde ein Baugrundgutachten<sup>4)</sup> für das Grundstück in 29379 Knesebeck, Wiesenweg erstellt, das folgende Aussagen ergab. Die erste Ansprache des Untergrundes erfolgte anhand der Sondierungen im Feld. Der Untergrund des Baugrundstücks besteht unterhalb der Mutterbodenschicht (humoser Oberboden) in der westlichen Hälfte bis in eine Tiefe von ca. 1,50 m unter GOK aus nicht tragfähiger feuchter, weicher Mudde (organische Bestandteile). Im mittleren Teil reicht diese Muddeschicht bis in eine Tiefe von ca. 0,80 m bis 0,90 m unter GOK. Von West nach Ost nimmt die Mächtigkeit der nicht tragfähigen Muddeschicht weiter ab und ist an der östlichen Baugrundgrenze (RKS 5) nicht mehr vorhanden. Unterhalb der nicht tragfähigen weichen Muddeschicht besteht der Untergrund zunächst aus feinsandigen Mittelsanden, mit zunehmender Tiefe aus Mittelsanden mit grobsandigen und kiesigen Anteilen.

Zum Zeitpunkt der Sondierarbeiten nach längerer Trockenperiode wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1,60 m (RKS 1, RKS 3) bis 2,10 m (RKS 5) unter GOK angetroffen. Es ist zu erwarten, dass sich in niederschlagsreichen Zeiten innerhalb der sandigen Ablagerungen (Porengrundwasserleiter) zeitweilig eine Grundwasserspiegelhöhe

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

von max. 1,40 m unter GOK (Bemessungswasserstand) einstellen kann (Interpolation hydrogeologischer Karten Niedersachsen). Die nicht tragfähige Muddeschicht wird nach längeren Regenperioden, der Schneeschmelze oder durch Starkregenereignisse viel Wasser aufnehmen und zeitlich stärker versumpfen.

Daraus ergeben sich folgende Empfehlungen und Hinweise. Mutterboden (humoser Oberboden) sowie die vorhandene Muddeschicht sind vollständig in Lastabtragsbereichen (Gebäude, Wege, PKW-Stellplätze, etc.) geeignetes Bodenmaterial auszutauschen. Als Auffüllboden ist z. Bsp. Sand geeignet, dessen Ungleichförmigkeitsgrad  $U > 3$  betragen sollte. Die Auffüllung muss soweit über die Bauwerksgrenzen hinausreichen, dass eine Lastausbreitung unter  $45^\circ$  erfolgen kann. Der Einbau und die Verdichtung hat lagenweise zu erfolgen (Lagenstärke max. 30 cm). Die Verdichtung der Auffüllung ist mittels dynamischer Plattendruckversuche zu überprüfen ( $E_{vd} > 30 \text{ MN/m}^2$ ).

---

## 2.8 Kampfmittel

- wird nach dem Planverfahren ergänzt -

---

## 3.0 Umweltbelange

---

### 3.1 Natur und Landschaft

Der Planbereich stellt sich im Wesentlichen als extensiv bewirtschaftete Wiese /Tierhaltung in unmittelbarer Randlage zum bebauten Siedlungsbereich von Knesebeck dar. Die darauf befindlichen Grünstrukturen wie Hecken, Sträucher und Bäume sollen erhalten bleiben und werden bei der Planerstellung mitberücksichtigt.

Die Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) und dem NIBIS®-KARTENSERVEN des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) hat seitens der naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belange ergeben, dass der nördliche Bereich des Plangebietes zum Aktionsprogramm der Niedersächsischen Gewässerlandschaften gehört. Das Augenmerk liegt hier auf den Aspekten der "Auen der WRRL-Prioritätsgewässer" und "Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenlehmbezug (Fläche)".

#### Eingriffsregelung

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. In Satz 6 des Absatzes 3 wird ergänzend ausgeführt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (der sog. "Baurechtskompromiss"). Hierauf nimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in der Weise Bezug, dass bei Plänen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe im

Sinne des vorgenannten Baurechtskompromisses zu werten sind. Diese gesetzliche Regelung ist gem. § 13b BauGB auf den vorliegenden Bebauungsplan zu übertragen.

Mit Blick auf die geringe Größe des Planbereichs und seiner allgemeinen Bedeutung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, greift die Stadt die gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gegebene Möglichkeit auf und verzichtet begründetermaßen auf eine Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Hierbei ist auch einzustellen, dass der Bebauungsplan aus landschaftsgestalterischen Gründen eine Ortsrandeingrünung mit standortheimischen Laubgehölzen festsetzt, die auch geeignet ist, einen gewissen Ausgleich für den Teilverlust von unbebauter Landschaft und der Neuversiegelung zu leisten. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein Maß von 0,2 (GRZ) sowie der Nutzung des vorhandenen Erschließungsweges (Wiesenweg).

Den Forderungen des Landschaftsrahmenplans <sup>5)</sup> zugunsten von Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft, werden durch die vorgenannten Festsetzungen Rechnung getragen.

### **Artenschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist durch eine Artenschutzprüfung zu ermitteln, ob von dem geplanten Vorhaben durch bau-, anlage-, oder betriebsbedingte Wirkfaktoren die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) ausgelöst werden können, welche eine Umsetzung des Vorhabens verhindern oder einschränken können. Im Rahmen des Verfahrens wird eine fachgutachterliche Bewertung durchgeführt, um die artenschutzrechtlichen Belange sicher erfassen zu können.

## **3.2 Immissionsschutz**

---

In Bezug auf die in rd. 400 m Entfernung gelegene Schienenstrecke der Deutschen Bahn dürften sich keine erheblichen Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete (WA) maßgeblichen Orientierungswerte ergeben. Zudem ist hier schon ein Wohngebiet (WA) vorhanden.

### **Landwirtschaft/Tierhaltung**

Mit der Lage des Baugebiets am Altdorf von Knesebeck und den hier ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben sowie der unmittelbaren Lage an landwirtschaftlichen Ackerflächen ist auch mit Lärm und Staubeinflüssen sowie insbesondere auch Geruchseinflüsse durch die Tierhaltung zu rechnen. Künftige Bewohner werden hiermit auf die damit einhergehenden üblichen Störwirkungen innerhalb einer dörflichen Ortslage hingewiesen. Dabei ist auch zu beachten, dass witterungsbedingt gerade auch in Ruhezeiten Störungen durch die Landwirtschaft nicht ausgeschlossen sind.

## **3.3 Bodenschutz**

---

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-

---

<sup>5)</sup> Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994, S. 140, 4.1.2 Natur und Landschaft im besiedelten Bereich

KARTENSER (2012) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor.

Hinsichtlich der naturräumlichen Gliederung liegt das Untersuchungsgebiet am südlichen Rand der Lüneburger Heide und ist außerhalb von Siedlungsflächen durch vornehmlich landwirtschaftliche Flächennutzung geprägt. Der Boden im Planungsgebiet ist in der nördlichen Hälfte dem mittleren Erdniedermoor und in der südlichen Hälfte dem Übergang von Braunerde zu Podsol zuzurechnen.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. 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

Ergänzend sollten im Rahmen der Bautätigkeiten u. a. die DIN 18300 (Erdarbeiten), die DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) sowie die DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) zur Anwendung kommen. Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt gelagert werden (u. a. gemäß DIN 19731). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatratzen zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

Im Bereich von Parkplätzen o. ä. sollte auf eine Vollversiegelung verzichtet werden und es sollten eher wasserdurchlässige Materialien zur Anwendung kommen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.), um einige Bodenfunktion eingeschränkt erhalten zu können.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

#### 4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,52 ha	73 %	1.040,00 m <sup>2</sup>
davon:			
versiegelbare Fläche	0,156 ha		
Freifläche	0,364 ha		
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Landwirtschaft	0,03 ha	4,8 %	
Private Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung	0,16 ha	22,2 %	
davon:			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	0,06 ha		
Umgrenzung von Bäumen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	0,10 ha		
<b>Gesamt</b>	<b>0,71 ha</b>	<b>100%</b>	<b>1.040,00 m<sup>2</sup></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 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom ..... bis zum ..... in der Stadt Wittingen stattgefunden.

##### Öffentliche Auslegung/ Behördenbeteiligung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom ..... bis ..... in der Stadt Wittingen stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

---

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

---

## **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**

---

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen. Der Ausbau der Straßen-, Wege- und Grünflächen wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

## **9.0 Verfahrensvermerk**

---

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

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

Wittingen, den .....

.....  
(Bürgermeister)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

## Anhang

### Artenliste

Um eine möglichst große Gestaltungsbreite für die Eigentümer zuzulassen, enthält die Liste eine Vielzahl heimischer Arten. Ein großer Teil der Pflanzen ist jedoch nicht bzw. nur bedingt standortgerecht. Zur Vergrößerung des ökologischen Wertes und zur Einsparung von Kosten für Pflege und Ersatz sollte deshalb auf die mit \* gekennzeichneten standortgerechten Arten zurückgegriffen werden; feuchte Standorte treten in den Bauflächen nicht auf und werden daher nicht berücksichtigt. Die besonders empfohlenen Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation sind zusätzlich mit + gekennzeichnet.

Bei der Beschaffung der Gehölze ist darauf zu achten, dass die genannten Wildformen und nicht Zuchtformen (erkennbar an Namenszusätzen) geliefert werden.

Die angegebenen Größen sind Endmaße bei freiem Stand und guter Entwicklung. Sie werden z.B. bei Gehölzgruppen und Hecken nicht erreicht.

#### Artenliste 1 Baumartige Gehölze

Große Laubbäume:		Höhe/Breite
Spitzahorn	Acer platanoides	30/10
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	40/15
Schwarzerle	Alnus glutinosa	25/08
Sandbirke	Betula pendula	25/06
Rotbuche	Fagus sylvatica	40/25
Esche	Fraxinus excelsior	40/15
Walnuß	Juglans regia	30/15
Schwarzpappel	Populus nigra	30/20
Zitterpappel	Populus tremula	30/15
Traubeneiche	Quercus petraea	30/20
Stieleiche	Quercus robur	30/20
Silberweide	Salix alba	25/10
Winterlinde	Tilia cordata	25/20
Feldulme	Ulmus carpinifolia	30/15
Flatterulme	Ulmus laevis	35/20
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	25/20
<b>Mittelgroße und kleine Laubbäume:</b>	<b>Höhe/Breite</b>	
Feldahorn	Acer campestre	15/06
Hainbuche	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche	Prunus avium	20/10
Mehlbeere	Sorbus aria	10/06
Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia	15/06
Elsbeere	Sorbus torminalis	15/06
hochstämmige heimische Obstbäume		
Hanf(Korb-)weide	Salix viminalis	10,0/8,0

#### Artenliste 2 Strauchartige Gehölze

Sträucher:		Höhe/Breite
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	4,0/3,0
Hasel	Corylus avellana	6,0/4,0
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna	7,0/4,0
Liguster	Ligustrum vulgare	5,0/3,0
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	5,0/3,0
Schlehe	Prunus spinosa	6,0/4,0
Faulbaum	Rhamnus frangula	5,0/3,0
Hundsrose	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Ohrweide	Salix aurita	3,0/3,0
Salweide	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	7,0/5,0
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	5,0/3,0
Purpurweide	Salix purpurea	4,0/3,0
Kornelkirsche	Cornus mas	8,0/5,0
Berberitze	Berberis vulgaris	3,0/3,0
Himbeere	Rubus idaeus	1,5/1,2