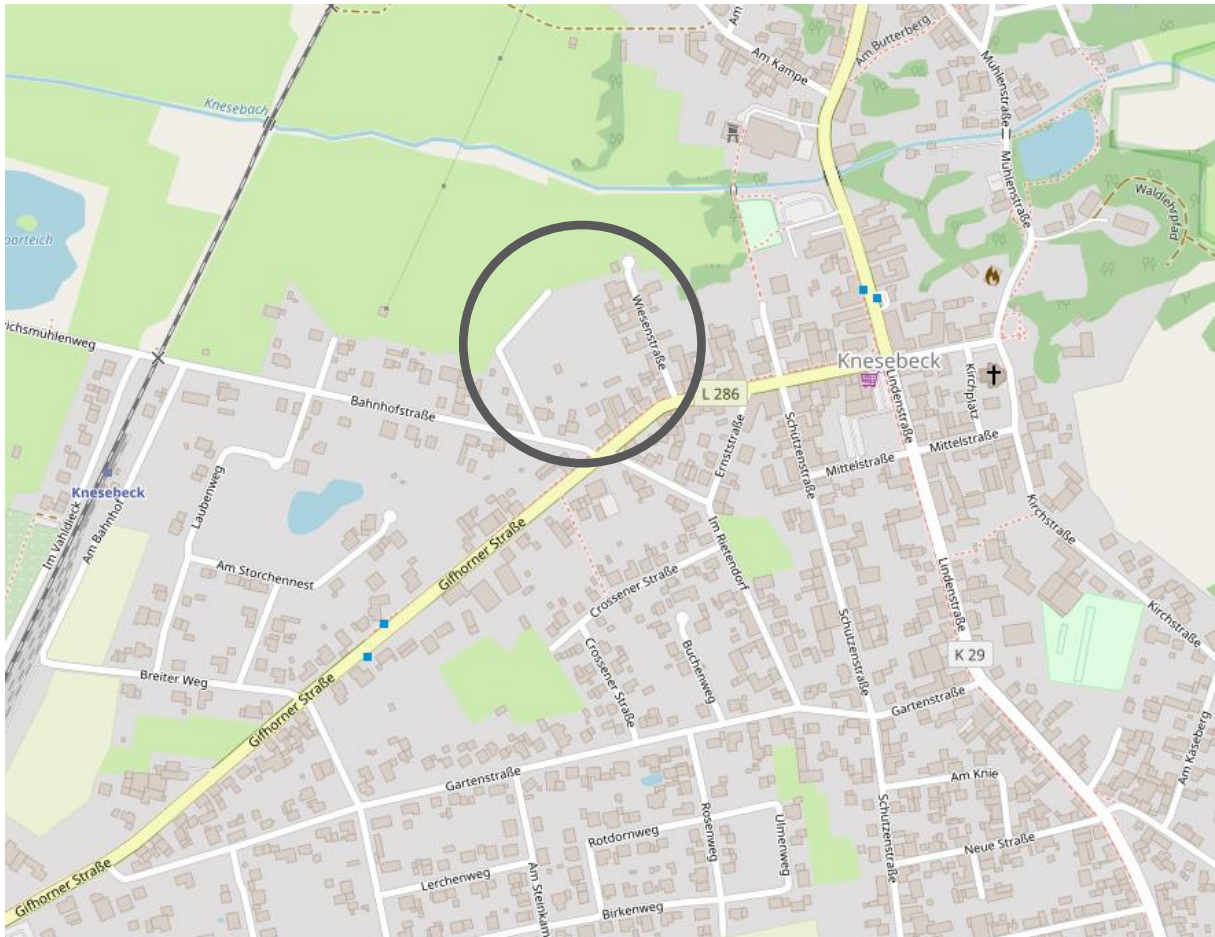


Begründung zum Bebauungsplan "Wiesenweg"



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 04/2020
§§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt, B.Eng./Ing. C. van Giesen; K. Müller

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
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
2.0 Planinhalt/Begründung	7
2.1 Baugebiet	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Ver- und Entsorgung	9
2.4 Störfallbetriebe	10
2.5 Brandschutz	11
2.6 Spielflächen	12
2.7 Baugrund	12
2.8 Kampfmittel	13
3.0 Umweltbelange	13
3.1 Natur und Landschaft	13
3.2 Immissionsschutz	16
3.3 Bodenschutz	17
4.0 Flächenbilanz	18
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	18
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	20
7.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	21
8.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	21
9.0 Verfahrensvermerk	21
Anhang	22

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 Heidelandschaft ¹⁾ 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 BauGB 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 (in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen. Sie sind in der kommunalen Bauleitplanung als abwägungsfähige Vorgaben der Raumordnung zu berücksichtigen. Raumbedeutsame 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** ²⁾ für das Gebiet den Ortsteil Knesebeck [G] sind:

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

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) vom 26.09.2017 (GVBl. S. 378)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

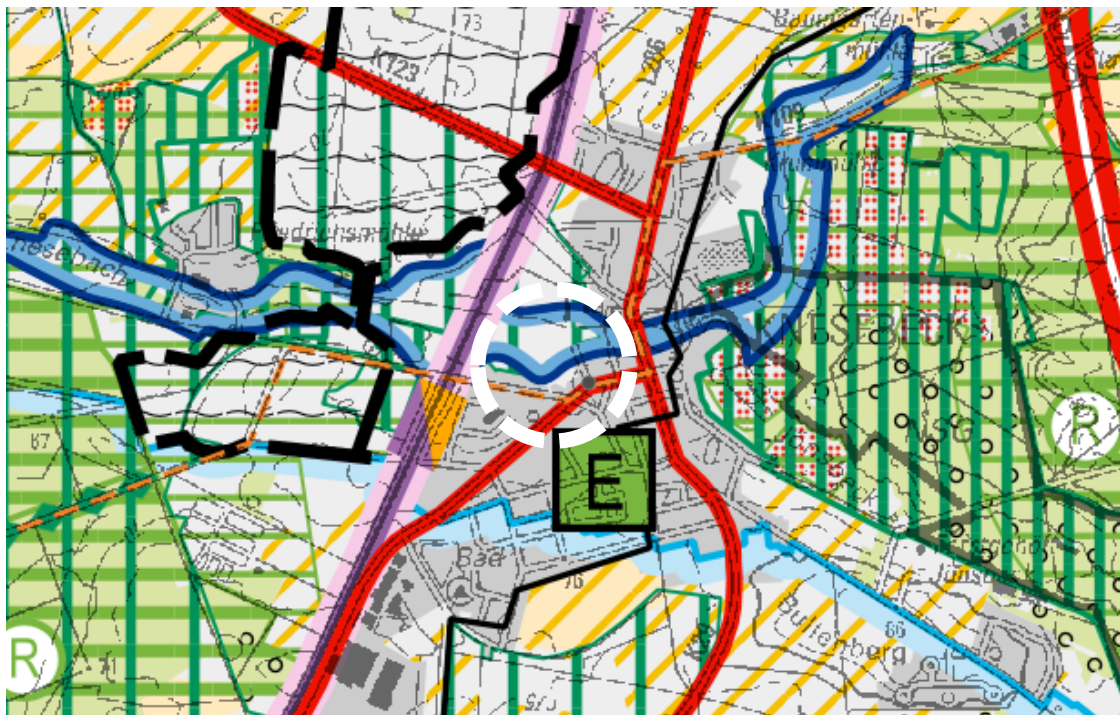
Benachbarte zentrale Orte sind die angrenzenden Oberzentren Wolfsburg und Celle sowie die Mittelzentren Gifhorn und Uelzen (Kreisstadt). Die Gemeinde liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Zur Charakteristik der zentralen Orte siehe unter Kap. 2.2 LROP.

Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig ³⁾.

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 Zielen des RROP sollen Standorte mit besonderer erholungs- oder tourismusrelevanter Ausstattung oder Angeboten zur Stärkung der Erholungs- oder Tourismusgebiete im Großraum Braunschweig beitragen. Diese Standorte übernehmen

³⁾ Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig

gleichzeitig Schwerpunktaufgaben zur Sicherung und Entwicklung der erholungs- und tourismusrelevanten Arbeitsstätten. Diese Standorte sind zu sichern und zu entwickeln. 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 nördlich angrenzend an das Planungsgebiet ein Vorbehaltsgebiet [G]** zum Hochwasserschutz aus ((III 2.5.4 (9) / (10)) aus. 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.

Westlich des Ortes Knesebeck (3,25 km Luftlinie) ist das Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen" NSG BR 156, und entlang des Flussverlaufes der Ise ist das Flora-Fauna-Habitat, FFH-Gebiet 292 "Ise mit Nebenbächen" und dem Landschaftsschutzgebiet "Ostheide" LSG GF 23, ausgewiesen. Das entspricht im RROP den Vorranggebieten Natura 2000/Natur und Landschaft "Natura 2000 mit linienhafter Ausprägung" (III 1.3 (2) [Z]*), "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (6) / (8) [Z]*)) und dem Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (9) [G]**)). Parallel dazu in Nord-Süd Richtung verläuft der Elbe-Seitenkanal.

Östlich des Ortes befindet sich das Naturschutzgebiet "Bornbruchsmoor" NSG BR 073 mit den am Westrand gelegenen Naturdenkmalen "Forstamtsgarten" ND GF 335 und der "Feuchtwiese" ND GF 335, entsprechend dem RROP-Punkt Natura 2000/Natur und Landschaft "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (6) / (8) [Z]*)). Südlich ist das EU-Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn" V 45, DE 3429-401 im gleichnamigen Naturschutzgebiet NSG BR 051, das als wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen ist. Hier entsprechen die Vorranggebiete Natura 2000/Natur und Landschaft, "Natura 2000" ((III 1.3 (3) [Z]*)) und "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (6) / (8) [Z]*)) und dem Vorbehaltsgebiet "Natur und Landschaft" ((III 1.4 (9) [G]**)).

Fast mittig durch Knesebeck fließt der Knesebach, in den ca. 30 m östlich der Wittinger Str. die Jönsbeck mündet.

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

Da Knesebeck im Westen durch die Bahngleise, im Osten durch das o.g. Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie durch das mittig durch die Ortslage verlaufende Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz begrenzt ist, sind hier keine weiteren Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauland gegeben. Im Süden befindet sich ein großflächiges Industriegebiet, das durch heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden darf. Ggf. geeignete Flächen im Norden von Knesebeck wie im Südosten sind nichtverfügbar. Insofern waren für eine zeitnahe Umsetzung nur die Flächen, auf denen jetzt der Bebauungsplan erstellt wird, verfügbar.

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).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt.

Dabei unterschreitet die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von rd. 1.040 m² den in § 13b BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m² 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. 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. Ein entgegenstehen der Planung gegenüber den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes liegt nicht vor. 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 kleinmaßstäbliche Wohnbebauung in Knesebeck zu schaffen, die der Deckung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage (Eigenentwicklung) dient. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Baugebiet 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 Bebauungsstruktur 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 m² 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.

Darüber hinaus wird mit einer textlichen Festsetzung auf die Begrünung der Flächen hingewiesen, die bauordnungsrechtlich nicht für eine Nutzung durch Nebenanlagen erforderlich sind. Damit soll die Artenvielfalt begünstigt werden, ebenso wirken sich begrünte Flächen günstig auf das Kleinklima aus. Ebenso dem Artenschutz dient die Festsetzung von bestimmten beleuchtungsmitteln. Damit soll die Anlockung von Insekten reduziert werden, um das Jagdverhalten der Fledermäuse nicht zu beeinflussen.

2.2 Verkehrliche Belange

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Privatstraße"

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. Da der Wiesenweg der einzige Erschließungsweg für die nördlich angrenzenden Grünlandflächen ist, darf der ruhende Verkehr der zukünftigen Bewohner und Besucher des Plangebietes die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte nicht einschränken.

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.

An den Park- und Stellplatzflächen befinden sich zusätzlich die Haustechnik und die zentrale Sammelstelle für die Abfälle aller Bewohner. Wie mit der Gemeinde Wittingen besprochen, soll der Müll am Tag der Abfuhr an der Bahnhofstr. bereitgestellt werden. Die jeweiligen Container werden zur Bahnhofstr. hin und auch wieder zurückgebracht.

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 ab 06:00 Uhr an der Bahnhofstr., die von den Müllfahrzeugen angefahren wird, bereit zu stellen und nach erfolgter Entleerung wieder auf das Grundstück zurückzuholen (Stellungnahme "Untere Abfallbehörde" des Landkreises Gifhorn vom 12.02.2020).

Die Wasserversorgung erfolgt über das vom Wasserverband Gifhorn betriebene Trinkwassernetz. Das Leitungsnetz des WVGF wird in öffentlichen Straße- und/oder Nebenanlagen verlegt. Eine Einbindung in die Ortsnetze erfolgt in der Bahnhofstraße. In der Stellungnahme des Wasserverbandes Gifhorn vom 18.02.2020 wird explizit noch einmal darauf hingewiesen, dass das "ausgewiesene Gebiet im Trennsystem abwassertechnisch zu entsorgen ist".

Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Grundsätzlich ist das Ziel der Planung (wie auch noch einmal in der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 12.02.2020 betont), soviel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen. Im Rahmen des Bodengutachtens⁴⁾, basierend auf das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" ergab sich nachfolgende Information. Demnach 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.

Für den Bebauungsplan wurde eine orientierende Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser⁵⁾ erstellt. Diese kommt unter Zugrundelegung der Baugrunduntersuchung zu folgendem Ergebnis:

Außer der im westlichen Teil des Plangebietes vorgefundenen Muddeschicht können die im Bebauungsplangebiet angetroffenen, oberflächennahen Schichten aufgrund der relativ grobkörnigen Ausbildung des Bodens als günstige Voraussetzung für eine Versickerung von Niederschlagswasser gewertet werden.

Nach dem geplanten Bodenaustausch (Mudde gegen Sand) im tiefer gelegenen westlichen Teil des Plangebietes und der Anhebung der Geländeoberfläche dort auf 69,00 m NHN kann aufgrund der in den Bodensondierungen vom November 2018 angetroffenen Grundwasserstände sowie der Messungen von Anfang bis Mitte März 2020 nach einer stärkeren Regenperiode (ca. 250 % des langjährigen Mittelwertes für Februar, Grundwasserstand bei ca. 67,70 m) abgeschätzt werden, dass der Grundwasserflurabstand für eine Flächenversickerung ausreichend ist. Der Bemessungswasserstand MHGW kann mit 68,00 m angenommen werden.

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

⁵⁾ Orientierende Untersuchungen zu Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser Wohn-Siedlung- Singlehäuser Wiesenweg in Knesebeck, Projekt-Nr.: 180243, Büro für Baugrund + Gründung, Oberholz, 30.03.2020

Die Ergebnisse der exemplarisch durchgeführten Korngrößenanalysen verdeutlichen, dass die ungesättigte Bodenzone bzw. der potentielle Sickerraum als gut wasserdurchlässig eingestuft werden kann. Es wurden Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f -Werte) ermittelt von $6,0 \times 10^{-4}$ m/s, $4,9 \times 10^{-4}$ m/s und $4,0 \times 10^{-4}$ m/s (Mittelwert = 5×10^{-4} m/s).

Unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors (0,2) für Siebanalysen zur Festlegung des Bemessungs- K_f -Wertes ergibt sich ein Mittelwert von 1×10^{-4} m/s. Der ermittelte Wert liegt innerhalb eines für eine Versickerung günstigen Bereiches.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchungen zu den Versickerungsmöglichkeiten lassen den Schluss zu, dass auf dem Bebauungsplangebiet "Wiesenweg" in Knesebeck die Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser mittels einer Flächenversickerung gegeben sind.

Im Falle einer konkreten Planung bzw. bei einer Umsetzung einer Regenversickerung empfehlen wir, die ATV-DVWK Arbeits-/Merkblätter A-138 und M-153 zu berücksichtigen.

Nach Durchsicht des Baugrundgutachtens und des Versickerungskonzeptes im April 2020 durch den Fachbereich 9, Umwelt, Abt. 9.2 Wasserwirtschaft, steht der Versickerung auf dem Grundstück nichts im Wege. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nach § 86 (1) NWG (Niedersächsisches Wassergesetz vom 19.02.2010) nicht notwendig.

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 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

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Gifhorn vom 12.02.2020 zum Thema Brandschutz sollen für die erforderlichen Maßnahmen eines vorbeugenden Brand-schutzes sind nachfolgende Auflagen erfüllt werden.

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete mit min. 48 m³/h für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydranten Netz) oder unerschöpfliche Wasserquellen zur Verfügung gestellt werden, ist der Löschwasserbedarf über unabhängige Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, etc.) sicherzustellen. Die Wasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m vom jeweiligen Objekt entfernt sein. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen.
2. Werden im allgemeinen Wohngebiet größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu- und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).
Mit der Überprüfung der Auflagen wurde die Brandschutzberatung (BSB) Kröger GmbH in Uelzen beauftragt. Sie erstellte am 25.03.2020 eine brandschutztechnische Stellungnahme, in der die Untersuchungsergebnisse zwischen dem Stadtbrandmeister, Herrn Kruse sowie dem Brandschutzprüfer, Herrn Gerike zusammengefasst werden.

Hieraus ergibt sich eine Übereinstimmung hinsichtlich der Entfernung zum nächsten erforderlichen Hydranten (110 m) und die Zusage seitens der Ortsfeuerwehr Knesebeck durch Herrn Kruse, dass man über ein HLF 24/30 mit 240 m B-Schlauch und ein LF 20 KatS mit 600 m Schlauch verfüge und dieses Material ausreiche, um einen Löschangriff sicherzustellen.

Zudem wurde telefonisch mit Herrn Gerike, dem Brandschutzprüfer, abgestimmt, dass von der geplanten Aufstellfläche für das Löschfahrzeug der Feuerwehr nur Zugänge/Wege mit einer Breite von 1,25 m, die bis an das Gebäude führen müssen, vorhanden sein. Die Entfernung der Aufstellfläche darf maximal 50 m bis zum Gebäude betragen. Dies sei ausreichend, da es sich bei den Gebäuden um eingeschossige Gebäude handle.

Eine Wendemöglichkeit für das Löschfahrzeug direkt an der Aufstellfläche sei nicht erforderlich, da nach dem Einsatz ausreichend Zeit vorhanden sei, dass das Löschfahrzeug dann rückwärts zurücksetzen kann.

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 Baugrundgutachten⁴⁾ 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 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° 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 ($E_{vd} > 30 \text{ MN/m}^2$).

Die Voraussetzung für eine Sickerfähigkeit des Bodens wird von den im Untergrund anstehenden Sanden nach dem Bodenaustausch der nicht tragfähigen Muddeschicht erfüllt. Es wird empfohlen, den Bemessungswasserstand mit 1,40 m unter der Geländeoberfläche (GOK) anzunehmen.

Eine weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche (ausreichender Sickerraum). Damit wird eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet. Die Filterwirkung des Bodens kann genutzt werden. I.a. ist ein Mindestabstand von ca. 1,00 m erforderlich. Da es sich im

vorliegenden Fall bei den zu versickernden Wassermengen um unbedenkliche Niederschlagsabflüsse mit einer allenfalls geringen stofflichen Belastung handelt, kann die Mächtigkeit des Sickerraumes abgemindert werden (vgl. ATV DWA-A 138). Ein Mindestabstand von 0,5 m sollte aber nicht unterschritten werden, da sonst bei hohen Grundwasserständen die Niederschlagsabflüsse direkt in das Grundwasser gelangen können.

Sollen z.B. Versickerungsmulden, die oberflächlich beschickt werden, angelegt werden, so ist ausgehend von einer Muldentiefe, die ca. 0,30 m nicht übersteigt, ein ganzjährig sicherzustellender Abstand zwischen der Gelände- und der Grundwasseroberfläche von min. 0,80 m erforderlich. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. ATV Arbeitsblatt ist somit - ein ausreichendes Platzangebot vorausgesetzt - möglich.

2.8 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ist bereits vom Investor veranlasst.

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. Hierbei bildet der Wiesenweg nördlich des Plangebietes eine Zäsur aufgrund seiner Höhenlage.

Hingegen ist dieses Gebiet hydrologisch gesehen, weder als Wasserschutz- noch als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen und im Hinblick auf das Hochwasserrisikomanagement (HWRM) auch nicht als Risikogebiet oder Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsschutzgebieten anzusprechen. Hierbei bildet der Wiesenweg nördlich des Plangebietes eine Zäsur aufgrund seiner Höhenlage.

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 ⁶⁾ 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.

Am 03.03.2020 wurde von der Lamprecht & Wellmann GbR, Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner, ein Fachbeitrag "besonderer Artenschutz" für das entsprechende Plangebiet erstellt. Er behandelt die Auswirkungen auf Verbotstatbestände des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG durch die möglichen baulichen Änderungen, die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Wiesenweg" der Stadt Wittingen im Ortsteil Knesebeck ergeben können.

Mit dem Vorhaben sind Beeinträchtigungen von geschützten Arten nach § 7(2) Nr. 13 und 14 BNatSchG denkbar. In dieser Unterlage werden daher die Schutzvorschriften sowie erforderlichen Maßnahmen nach § 44 BNatSchG herausgearbeitet, entwickelt und die erforderlichen Maßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Es wurde untersucht, ob durch das Vorhaben bau- und anlagenbedingte Schädigungen und Störungen entstehen, die ggf. Beeinträchtigungen folgender artenschutzrechtlich relevanter Arten erwarten lassen:

- Fledermäuse

Es wurden keine Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen, durch die vorhandenen Gehölze in den Randstrukturen, sind sie aber als Nahrungsgäste zu erwarten. Diese sind insbesondere folgende Arten: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) und Abendsegler (*Nyctalus noctula*). Das Plangebiet ist als Flugkorridor und als Nahrungshabitat von Bedeutung.

⁶⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994, S. 140, 4.1.2 Natur und Landschaft im besiedelten Bereich

Durch die ev. Verbauung von Flugrouten aber auch die mögliche Quartierbildung am Bestandsgebäude (Unterstand) oder der angrenzenden Bebauung werden Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind:

- Entnahme von Gehölze nur außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (Zeitraum 01. Oktober – 28. Februar)
- Erhöhung des Struktureichtums durch Erhalt und Vergrößerung der Gehölze im Plangebiet
- Beachtung des Fledermaus- und Insektenschutz bei Neueinbau von Lampen nur mit streulichtarmen Lampentypen (LED) und mit einer Ausleuchtung nach unten. Eine Ausleuchtung der Gehölzbestände ist zu vermeiden.
- Weißstorch

Ein Weißstorchbrutplatz befindet sich in 200 m Entfernung zum Plangebiet. Für das Brutpaar ist die nördlich angrenzende offene Wiesenniederung des Knesebaches von hoher Bedeutung. Es gab gelegentliche Nachweise als Nahrungsgast auf Planungsfläche, hier allerdings durch Freizeitnutzung (Scherrasen, Hundebauslauf) Einschränkung. Gemäß dem Weißstorchbetreuer des Landkreis Gifhorn ist der Planungsraum allerdings bedeutsam für Nahrungssuche (insb. Phase mit kleinen Jungen).

Durch die Planung ist ein geringer Verlust an Nahrungsfläche zu erwarten. Weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten werden beschädigt oder zerstört. Ökologische Funktion des genutzten Lebensraumes im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Durch die Planung kommt es zu einem Verlust von temporär und eingeschränkt nutzbarer Nahrungsfläche für den Weißstorch auf ca. 0,6 ha. Insofern ist von geringen Beeinträchtigungen für den Weißstorch auszugehen.

Als Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Siedlungsgewohnte Begrenzung der Bebaubarkeit auf geringes Maß
- Keine innere Erschließung für Kraftfahrzeuge

- Vögel /Busch- und Gehölzbrüter

Potentiellen Lebensraum bieten die Sträucher und Ruderalfluren für siedlungsgewohnte Arten, hier insbesondere die Goldammer, den Bluthänfling und die Dorngrasmücke. Der Gartenrotschwanz ist ein Höhlenbrüter, der im Siedlungsrandbereich vorkommt. Hier werden gerne Nischen an Hütten oder in Holzstapeln als Brutplatz genutzt. Bei allen Arten handelt es sich um besonders geschützte Arten. Gemäß dem Gutachten ist für alle vier Arten von keinem Lebensraumverlust auszugehen eher von der Schaffung von zusätzlich geeignetem Lebensraum durch Neu-Anpflanzungen und potentiellen Nistmöglichkeiten an Gebäuden

Als Vermeidungsmaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen /gelten hier:

- Entnahme von Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Zeitraum 01. Oktober – 28. Februar)
- Erhöhung des Struktureichtums durch Erhalt und Vergrößerung der Gehölze im Plangebiet
- Schaffung zusätzlich geeigneten Lebensraumes durch Nistmöglichkeiten an Gebäuden

Vorkommen planungsrelevanter Arten aus den Artengruppen Amphibien, Reptilien, Fische, Insekten und Mollusken sind im betroffenen Bereich nicht zu erwarten.

Die Maßnahmen werden auch in den Bebauungsplan integriert. Hierbei handelt es sich um Vermeidungsmaßnahmen, die eine zu erwartende Schädigung oder Beeinträchtigung im Vorfeld minimieren/vermeiden kann. Ihre Einhaltung im Rahmen des Bebauungsplans ist Voraussetzung dafür, dass Verbotstatbestände des Artenschutzes, soweit sie aktuell erkennbar sind, vermieden werden.

- Festlegung, dass Gehölze nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln sowie der Wochenstubenzeit von Fledermäusen entnommen werden dürfen (Zeitraum 01. Oktober – 28. Februar)
- Festlegung, dass zum Fledermaus- und Insektenschutz bei Neubau von Lampen eine Ausleuchtung nur mit streulichtarmen Lampentypen (LED) und nach unten erfolgen darf. Eine Ausleuchtung der Gehölzbestände ist nicht zulässig.
- Freimachung des Geländes/Bodenbewegungen in Bereichen ohne kurzgeschnittenen Scherrasen nur außerhalb der Brutzeit (01. April – 15. Juli). Bei Bedarf in der Brutzeit ist vorweg eine Kontrolle auf evtl. Vorkommen streng geschützter Arten durchzuführen. Der Entwicklung von Ruderalfluren im Bereich der bebaubaren Flächen ist vorzubeugen, da diese regelmäßig von Tier- und Pflanzenarten besiedelt werden.

Für die genannten Arten können bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Eine Ausnahmeprüfung ist demzufolge für keine Art erforderlich.

Da der Bebauungsplan den Erhalt von vorhandenen Gehölzen und deren Ergänzenden Anpflanzungen vorsieht, ebenso nur eine niedrige Versiegelung zulässt und die Begrünung der bauordnungsrechtlich nicht für eine Bebauung durch Nebenanlagen benötigten Flächen regelt, wird dem Artenschutz in den Festsetzungen weitest möglich Rechnung getragen.

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 großflächiges Wohngebiet (WA) im Westen vorhanden. Im wirksamen Flächennutzungsplan gehen angrenzend an das Plangebiet Wohnbauflächen direkt bis an den Gleiskörper. Diese haben den gleichen Schutzanspruch. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass diese Emissionen durch den gehaltenen Abstand keine Auswirkungen auf das neu geplante Wohnen haben wird.

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. Das Auftreten von Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen ist demnach von den zukünftigen Bewohnern zu dulden. Dabei ist auch zu beachten, dass witterungsabhängig

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

rungsbedingt gerade auch in Ruhezeiten Störungen durch die Landwirtschaft nicht ausgeschlossen sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich die landwirtschaftlichen Hofstellen noch anderweitig entwickeln. (Stellungnahme "Landwirtschaftskammer" vom 17.02.2020)

Es wird davon ausgegangen, dass hier ein verträgliches Nebeneinander zwischen Wohnen und Landwirtschaft entsteht, da es sich mit dem geplanten Wohnen um eine besondere Wohnform in sogen. "Single-/Einzelhäuser" handelt. Hier wollen Bewohner hinziehen, die sich bewusst für eine nachhaltige Form des Wohnens mit reduziertem Flächenverbrauch und damit einer geringen Flächenversiegelung entschieden haben. Einhergehend ist eine höhere Wichtung auf das Leben im Freien verbunden, so dass der Aspekt der Umgebung schon bei der Standortwahl höher berücksichtigt worden ist, als bei einem normalen Wohnbaugebiet. Daher war die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung auch im Vorfeld bekannt.

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®-KARTENSERVEN (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 "Mittlere Podsol – Braunerde" 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.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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.

4.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil	Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO
Allgemeine Wohngebiete (WA)	0,52 ha	73 %	1.040,00 m ²
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		
Gesamt	0,71 ha	100%	1.040,00 m²

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Die Kreisarchäologie teilt mit Schreiben vom 12.02.2020 Folgendes mit:

Nach Unterlagen und Wissen der Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich keine Bodendenkmale bekannt. Gegen das o. g. Vorhaben bestehen daher aus Sicht der Bodendenkmalpflege keine Bedenken.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und Stadtarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de) gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz - NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Deutsche Telekom Technik GmbH, Uelzen schreibt mit Stellungnahme vom 30.01.2020):

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Da zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, sind vertragliche Vereinbarungen mit den künftigen Eigentümern und ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen vor der Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Für rechtzeitige Planungen und Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich ein Plan mit der endgültigen Parzellierung vorliegt.

Die **LSW Netz GmbH & Co. KG** teilt mit Stellungnahme vom 21.01.2020 mit:

Die Versorgungsleitungen im gekennzeichneten Bereich gehören der GLG GmbH (Gasleitungen) und LandE GmbH (Strom) und werden durch LSW Netz GmbH betrieben. Diese Leitungen dürfen generell nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden, damit das Wurzelwerk unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigen kann und diese für Reparatur- und Erneuerungsarbeiten zugänglich bleiben. Außerdem ist bei der Trassenvergabe darauf zu achten, dass die Leitungen nicht durch andere Leitungsträger überbaut werden und somit jederzeit die Zugänglichkeit gegeben bleibt (Kreuzungen von Leitungsträgern ausgenommen).

Zur Versorgung des geplanten Bauvorhabens ist außerdem eine Verstärkungsbaumaßnahme notwendig. Zwischen der ON-Station "Bahnhofstraße" und dem KVS "Bahnhofstraße" muss eine neue Niederspannungsleitung gebaut werden (s. Planwerk).

Bei Veräußerung der Flächen sind für die Versorgungsleitungen Leitungsrechte bzw. Dienstbarkeiten einzutragen.

Vor dem Beginn von Bauarbeiten im Bereich der Versorgungsleitungen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister, Herrn Brandes (0531 27-251 oder +49 175 7249 752) unbedingt vorzeitig (mindestens 14 Arbeitstage vor Baubeginn) zu informieren.

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat im Rahmen einer Auslegung vom 23.12.2019 bis zum 30.01.2020 in der Stadt Wittingen stattgefunden. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 08.01.2020 zur Stellungnahme bis zum 10.02.2020 aufgefordert. Auch alle nach diesem Zeitpunkt eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen zugrunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

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 Pflanzen sollen nur dort gekauft werden, deren Standortamplitude dem Planungsgebiet entspricht bzw. bei zertifizierten Baumschulen.

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
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
Mittelgroße und kleine Laubbäume:	Höhe/Breite	
Feldahorn*+	Acer campestre	15/06
Hainbuche*+	Carpinus betulus	20/10
Vogelkirsche*+	Prunus avium	20/10
Eberesche (Vogelbeere)*+	Sorbus aucuparia	15/06
Hanf (Korb-)weide	Salix viminalis	10/8,0
Gemeines Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	6,0/4,0
hochstämmige heimische Obstbäume*+		

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	5,0/3,0
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata	bis 10/bis 6,0
Schlehe*+	Prunus spinosa	3,0/bis 3,0
Gewöhnliche Traubenkirsche*+	Prunus padus	6,0/4,0
Kreuzdorn*	Rhamnus cathartica	5,0/3,0
Hundsrose*+	Rosa canina	3,0/3,0
Brombeere*	Rubus fruticosus	3,0/3,0
Salweide*	Salix caprea	6,0/3,0
Schwarzer Holunder*+	Sambucus nigra	7,0/5,0
Gemeiner Schneeball*	Viburnum opulus	5,0/3,0
Purpurweide	Salix purpurea	4,0/3,0
Himbeere*	Rubus idaeus	1,5/1,2