

# Begründung zum Bebauungsplan "Kita Schützenstraße"



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



Stand: 01/ 2020  
nach §§ 13a Verfahren 4 (2) / 3 (2) BauGB

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

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

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	5
1.3.1 Waldumwandlung	6
<b>2.0 Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Baugebiet	7
2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung	7
2.3 Grünflächen, privat mit Zweckbestimmung Parkanlage (Waldsaum)	8
2.4 Grünordnung und Landschaftspflege	9
2.5 Immissionsschutz	9
2.6 Ver- und Entsorgung	10
2.7 Vorbeugender Brandschutz	10
2.8 Störfallbetriebe	10
<b>3.0 Umweltbelange</b>	<b>11</b>
<b>4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>16</b>
<b>5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
<b>6.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>16</b>
<b>Anlage: Externe Ausgleichsfläche (Waldumwandlung)</b>	<b>17</b>

## 1.0 Vorbemerkung

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

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.600 Einwohner (Stand: 20.11.2019). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandschaft <sup>1)</sup> zuzuordnen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) <sup>2)</sup>. Dieses 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).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Wittingen liegt zudem im Gebiet für Trinkwassergewinnung (3.2.4).

Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur 4.1.2 (Schienenverkehr) und 4.1.3 (Straßenverkehr) – darunter die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Wittingen ist als Vorranggebiet Binnenhafen festgelegt. Die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens ist zu sichern und auszubauen.

Die Trimodalität besteht aufgrund der vorhandenen Infrastruktur:

- Bundesstraße B 244 (Celle-Wittingen Wolfsburg) zukünftig Anbindung an die A 39
- Elbe Seitenkanals (ESB)
- Gleise der DB AG bzw. der Osthannoversche Eisenbahnen AG (OHE), Celle

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

Im 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.

In dem Ortsteil Wittingen leben rd. 4.670 Einwohner (Stand: 20.11.2019). Als überörtliche Erschließung führt die Bundesstraße 244 von West nach Südost durch die Orts-

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

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

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

lage. Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wieren-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig. Der nächstgelegene Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befindet sich in Braunschweig. Der westlich der Stadt gelegene Hafen besitzt einen direkten Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Elbe-Seiten-Kanal sind die regional und überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z.B. Mittellandkanal, Elbe) zu erreichen.

Wittingen ist ein Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Ortsrandbereich. Die Flächen im Plangebiet, die bebaut werden sollen, sind im Regionalen Raumordnungsprogramm bereits als Siedlungsfläche festgelegt. Damit entspricht das Vorhaben den Zielen der Raumordnung.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines in der Zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig festgelegten Vorranggebietes Trinkwassergewinnung Wittingen Schutzzone IIIA. Planungen und Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes müssen gemäß RROP 2008 (Abschnitt III Ziffer 2.5.2 Abs. 6) mit der vorrangigen Zweckbestimmung Trinkwassergewinnung vereinbar sein.

Östlich und westlich, außerhalb der Siedlungsflächen schließt das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft an. Das Vorbehaltsgebiet wird im Norden und Westen von den Vorbehaltsgebieten Natur und Landschaft und Erholung überlagert. Nordwestlich des Planbereiches befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Fulau, in dem statistisch gesehen einmal in 100 Jahren ein Hochwasser stattfinden kann. Westlich befindet sich in ca. 1 km Entfernung das Vorranggebiet zentrale Kläranlage.

Direkt nördlich des Planbereiches befindet sich das Vorbehaltsgebiet Wald. Innerhalb des Vorbehaltsgebietes Wald wird im südlichen Bereich, das Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes und im nördlichen Bereich, das Vorbehaltsgebiet Vergrößerung des Waldanteils im RROP dargestellt.

Die im Planbereich festgesetzten Bauflächen sind als bauleiplanerisch gesicherter Bereich bzw. vorhandener Siedlungsbereich dargestellt, daran grenzt das Vorbehaltsgebiet Wald an.

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplans bezieht einen 25 m tiefen Randbereich des Waldes mit ein. Auf dem, innerhalb des Planbereiches aktuell als Parkplatz genutzten Grundstück an der Schützenstraße soll eine Kindertagesstätte gebaut werden. Der Parkplatz wird auf die andere Seite der Schützenstraße verlegt. Angrenzend an die Grundstücke befinden sich Waldflächen. Das Raumordnungsgesetz schreibt vor, einen Bauabstand von 100 m zum Wald einzuhalten. In Absprache mit den betroffenen Forstämtern wurde in der Praxis der Abstand auf eine Baumkipplänge reduziert (ca. 30 m). Dieses wurde durch die aktuelle Rechtsprechung bestätigt. Aus dem Anlass hat ein Vororttermin mit der zuständigen Unteren Waldbehörde stattgefunden, in dem die Abstände zwischen Baugebiet und Wald geklärt wurden.

Die Gemeinde sieht das Grundstück, für die Baumaßnahme, als sehr geeignet an, alternative Grundstücke in diesem Bereich von Wittingen stehen nicht zur Verfügung. Daher erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, die Flächen aus den Zielsetzungen der Raumordnung, hier dem Vorbehaltsgebiet Wald, herauszulösen.

Im Rahmen der Planung sind Waldbegehungen und forstfachliche Gutachten erstellt worden. Die Gemeinde entscheidet sich, ein Waldumwandlungsverfahren aufzunehmen.

## 1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

---

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans entwickelt. Dieser stellt für den Plangeltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebenshilfe, Grünfläche und Waldfläche dar. Mit in Kraft treten des Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Der Plan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde für das vereinfachte Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wittingen und umfasst eine Fläche von 1,26 ha. Ziel der Planung ist es, eine Kindertagesstätte (KiTa) im westlichen Plangeltungsbereich, südlich der Schützenstraße, zu errichten. Die dort bestehenden Stellplätze, die für den Besuchsverkehr der Stadthalle genutzt werden, werden auf das Grundstück nordöstlich der Schützenstraße verlagert. Gleichzeitig soll die neue öffentliche Stellplatzanlage auch für die Bring- und Abholverkehre der KiTa genutzt werden. Beide Flächen, auf denen die Bauvorhaben realisiert werden sollen grenzen direkt an Wald an. Die zulässige Grundfläche und die gem. § 19 Abs. 2 BauNVO bebaubare Fläche betragen weniger als 2,0 ha. Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegen nicht vor, noch bestehen Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete). Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 5 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Insofern wird die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

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

---

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig; um in Wittingen die Voraussetzungen für den Bau einer Kita zu schaffen. Mit dem Bebauungsplan werden 0,52 ha Flächen für Gemeinbedarf "Kita", 0,19 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Öffentliche Parkfläche", 0,04 ha Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger" und 0,45 ha private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, die erforderlichen Kindergartenplätze für die Gemeinde zu schaffen. Jedes Kind hat nach Maßgabe des § 24 des Achten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens. Der Anspruch ist gegenüber dem örtlichen Träger geltend zu machen, in dessen Gebiet sich das Kind nach Maßgabe des § 86 SGB VIII gewöhnlich aufhält. Er ist möglichst ortsnahe zu erfüllen. Um dem gesetzlich zugesicherten Recht der Eltern auf Betreuung ihrer Kinder in der Gemeinde Wittingen nachkommen zu können, ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Ein 25m tiefer Waldrandbereich wird in den Plangeltungsbereich mit einbezogen. Dieser ist als Wald nach dem Niedersächsischen Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) einzustufen. Aufgrund der Überplanung dieser Flächen wird eine Waldumwandlung gem. NWaldLG parallel im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

### 1.3.1 Waldumwandlung

Durch die vorliegende Planung werden Flächen, die nach dem NWaldLG als Wald einzustufen sind, überplant. Im Bebauungsplan wird private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt. Gem. § 8 des NWaldLG ist hierfür ein Waldumwandlungsverfahren durchzuführen. Dieses ist nur genehmigungsfähig, wenn die hierfür vorgesehenen Kriterien erfüllt sind.

Die zu leistende Ersatzaufforstung muss mindestens den gleichen Flächenumfang der Waldinanspruchnahme aufweisen (ca. 0.46 ha) und sollte die gleichen Waldfunktionen erfüllen (Bedeutung für die Umwelt, die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, insbesondere als Lebensraum für wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrarstruktur und die Infrastruktur (Schutzfunktion)). Das Alter des Waldbestandes hingegen ist nicht Bestandteil der Genehmigungskriterien für Waldumwandlung.

Der Bebauungsplan ersetzt, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gifhorn, ein separates Waldumwandlungsverfahren. Die Waldausgleichsflächen werden über eine Eigenverpflichtung der Gemeinde gesichert.

Es wurde für die betroffenen Flächen und deren Wirkkreis ein Waldgutachten<sup>4)</sup> mit einer Ergänzung erstellt. Hier wurden die Flächen erfasst und beurteilt. Eine Teilfläche Wald hat einen Kompensationsfaktor von 1:1,57, die zweite Teilfläche hat einen Kompensationsfaktor von 1:1,7. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung eine **Kompensationsfläche von 0,74 ha** für die Waldumwandlung. Ebenso wurde eine artenschutzrechtliche Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien<sup>5)</sup> erstellt. Es haben sich keine Maßnahmen daraus abgeleitet, außer dass die Brut- und Setzeiten beachtet werden und Leuchten mit speziellen Leuchtmitteln zur Vermeidung von Insekten eingebaut werden müssen.

Auf dem Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen, erfolgt auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9,95 ha auf einer Teilfläche die Kompensation für die entfallenden Waldflächen im Plangebiet (Waldausgleich). Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs, die auch in der Maßnahmenfläche liegen werden für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verwendet.

Von der Gesamtfläche von rd. 9,85 ha werden 0,74 ha, die bisher als Grünland genutzt werden, im südlichen Bereich, der an bereits vorhandene Waldflächen anschließt in Wald umgewandelt. Für die Flächen wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachgutachten erarbeitet

<sup>4)</sup> Forstfachliches Gutachten und Ergänzung zum Forstfachliches Gutachten, Privat-Forstrat A. Langer, Northeim, April 2019

<sup>5)</sup> Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Dezember 2019

Der Fachgutachter kann dann aufgrund der Bestandsaufnahme die Maßnahme für die Ausbildung des Waldes verfeinern und auf die vorgefundenen Böden anpassen.

Die Fläche mit der Größe von 0,12 ha wird über eine Eigenverpflichtung der Stadt zum Bebauungsplan abgesichert.

Damit verbleiben rd. 9,11 ha im anzulegenden Ökopool der Stadt. Diese Einheiten können als Ausgleich für zukünftigen Eingriffe in den Naturhaushalt verwendet werden.

---

## **2.0 Planinhalt/ Begründung**

---

### **2.1 Baugebiet**

---

#### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Es ist eine, den sozialen Zwecken dienende Einrichtung geplant. Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kita" festgesetzt. Für den Plangeltungsbereich ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenspielflächen und den notwendigen Stellplätzen vorgesehen.

Um die Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für den Planbereich werden eine Eingeschossigkeit und eine GRZ von 0,5 gewählt.

Da bei der Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf üblicherweise von großen Baukörpern auszugehen ist, wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die Gebäudelängen über 50 m zulässt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze im Süden großzügig mit einem Abstand von ca. 20 m zu der Grundstücksgrenze gewählt, um hier einen möglichst großen Abstand zur Fulau einzuhalten. Zur Straße werden 8 m Abstand festgesetzt, damit wird der Abstand der angrenzenden Bestandsbebauung zur Straße aufgegriffen. Der nordöstliche und südwestliche Grenzabstand beträgt das bauordnungsrechtlich erforderliche Mindestmaß von 3 m.

---

## **2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung**

---

#### **- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Wittingen und wird über die Gemeindestraße Schützenstraße erschlossen. Diese führt vom Ortskern aus durch das Plangebiet, das anschließende Waldstück und endet an der Stadthalle, die ca. 100 m entfernt vom Planbereich liegt. Die Straße teilt den Plangeltungsbereich in zwei Teile. Südlich wird von der Schützenstraße aus, die Kita erschlossen, nördlich gibt es drei Zufahrten zu dem öffentlichen Parkplatz.

**- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung****Öffentliches Parken**

Nördlich der Schützenstraße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 eine Fläche für das Parken von Fahrzeugen, d. h. Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentliches Parken" festgesetzt. Es sind ca. 66 Parkplätze geplant, die den Nutzern der Stadthalle, die ca. 100 m entfernt vom Planbereich liegt, und den Nutzern der Kita zur Verfügung stehen. Da östlich des Parkplatzes ein Allgemeines Wohngebiet angrenzt, ist eine schalltechnische Untersuchung von der Dekra erstellt worden.

**- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**Fußweg

Zwischen dem Grundstück der Kita und dem angrenzenden Waldsaum verläuft ein vorhandener Fußweg, der im Norden auf die Schützenstraße führt. Durch den Fußweg wird eine fußläufige Verbindung von der Schützenstraße zur südlich gelegenen Bahnhofstraße (B244) geschaffen. Eine fußläufige Anbindung der Kita für die aus dem südlichen Bereich von Wittingen kommenden Kinder ist somit möglich.

ÖPNV

Die Praxis zeigt, dass der überwiegende Teil der Kindergartenkinder mit dem Fahrrad oder mit dem Auto zur Kita gebracht werden. Für Nutzer des ÖPNV liegt die nächste erreichbare Haltestelle ca. 600 m von der Kita entfernt.

**2.3 Grünflächen, privat mit Zweckbestimmung Parkanlage (Waldsaum)**

Gebäude müssen zum Wald in der Regel einen Abstand von 100m einhalten. In Absprache mit den betroffenen Forstämtern wurde in der Praxis der Abstand auf eine Baumkiplänge reduziert (ca. 30 m). Im vorliegenden Bebauungsplan wird der angrenzende Wald in den Plangeltungsbereich mit einbezogen und als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park festgesetzt. Es wird, nach Absprache mit der Unteren Waldbehörde eine 25m tiefe Waldrandzone festgesetzt. Dieses entspricht ungefähr einer Baumlänge.

Diese Zone ist der Tatsache geschuldet, dass die Gefahr umstürzender Bäume oder herunterstürzender Äste auf das Grundstück und auf den Parkplatz durch besondere Schutzmaßnahmen verhindert werden soll. Die festgesetzte Waldrandzonenfläche ist von der Gemeinde zweimal jährlich zu kontrollieren, um eventuelle Baumschäden rechtzeitig zu erkennen. Begleitet von Fachgutachtern kann dann krankes und abgängiges Gehölz entnommen werden. Es besteht nicht die Pflicht das Gehölz gleichartig zu ersetzen. Auf Dauer kann dadurch eine lichte Waldrandzone geschaffen werden.

Das Niedersächsische Waldgesetz (NWaldG) sieht in seinen Ausführungsbestimmungen zum NWaldG (Runderlass des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landentwicklung vom 05.11.2016 – 406-64002-136, VORIS 79100, s. Anlage 2.1) vor, die Umwandlung von Wald durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung der Kompensationshöhe orientiert sich an den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG und ist Gegenstand des forstfachlichen Gutachtens für die Stadt Wittingen.<sup>6)</sup>

---

<sup>6)</sup> Forstfachliches Gutachten und Ergänzung zum Forstfachliches Gutachten, Privat-Forstrat A. Langer

## 2.4 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Festsetzung eines 1,26 ha großen Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Es handelt sich um 0,19 ha Grünland, die in öffentliche Parkplatzfläche umgewandelt wird. Eine Fläche von 0,52 ha, die als Fläche für Gemeinbedarf "Kita" festgesetzt wird, ist schon baulich vorgeprägt. Die Fläche wird aktuell als Großparkplatz für die Stadthalle genutzt. Lt. Bodengutachten ist der Mutterboden großflächig entfernt und gegen Mineralgemisch ausgetauscht worden. Im Rahmen der Planung wird voraussichtlich versiegelte Fläche zurückgebaut, auch um geeignete Außenspielflächen für die Kita zu schaffen.

Zwischen dem Grundstück der Kita und dem angrenzenden Wald verläuft ein ca. 4 m breiter Fußweg, der die Schützenstraße im Norden mit der Bahnhofstraße im Süden verbindet.

## 2.5 Immissionsschutz

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Gemeinbedarf "Kita" ausgewiesen. Nach § 22 BImSchG [2] ist folgendes zu beachten: "(1a) Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und -richtwerte nicht herangezogen werden."

### - Verkehrslärm

Im Bebauungsplan wird Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz) festgesetzt. Dieser grenzt an ein vorhandenes Wohngebiet an, in dessen Bereich eine schalltechnische Untersuchung<sup>7)</sup> stattgefunden hat, aufgrund der zu erwartenden Geräuschemissionen durch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf dem öffentlichen Parkplatz (ca. 66 Stellplätze).

Geräuschemissionen von Parkplätzen, die dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet sind, werden nach der RLS-90 berechnet und anhand der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV beurteilt.

Die schalltechnische Untersuchung für den geplanten Parkplatz hat folgende Beurteilungspegel  $L_r$  am maßgeblichen Wohnhaus Breslauer Straße 4 " ergeben:

- tags (6-22h)  $L_{rT} \leq 45 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h)  $L_{rN} \leq 38 \text{ dB(A)}$

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von

- tags (6-22h)  $IGW_T = 59 \text{ dB(A)}$
- nachts (22-6h)  $IGW_N = 49 \text{ dB(A)}$

werden unterschritten.

Lärminderungsmaßnahmen sind nach der 16. BImSchV somit nicht erforderlich. Auch die in der Bauleitplanung heranzuziehenden Orientierungswerte der DIN 18005-

<sup>7)</sup> Schallimmissionsprognose zur geplanten Errichtung eines Parkplatzes, Projektnr. 551225920, DEKRA, Hamburg, 19.02.2019

Stadt Wittingen, Ortsteil Wittingen, Landkreis Gifhorn

1 (Beiblatt1) für allgemeine Wohngebiete von tags  $OW_{T,WA} = 55 \text{ dB(A)}$  und nachts  $OW_{N,WA} = 45 \text{ dB(A)}$  werden unterschritten.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

---

Für die technische Ver- und Entsorgung des Planbereiches ist die Einbindung über die Schützen Straße in die, in der Ortslage vorhandenen, Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie, Telekommunikation etc. vorgesehen. Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. 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.

## **2.7 Vorbeugender Brandschutz**

---

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

## **2.8 Störfallbetriebe**

---

Westlich des Plangebietes, in ca. 4 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. Raumplanerisch sind die Abstandsflächen des Plangeltungsbereiches zu den Betriebsflächen der Transgas mehr als ausreichend.

Südlich des Plangebietes in ca. 7,5 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 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.

Raumplanerisch sind die Abstandsflächen des Plangeltungsbereiches zu den Betrieben mehr als ausreichend, zumal sich zwischen dem Plangebiet und den Störfallbetrieben schon vorhandene Siedlungsbereiche mit Wohnbebauung befinden.

### 3.0 Umweltbelange

---

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen. Die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz oder dem Landesrecht liegt nicht vor. Ebenfalls sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannte Schutzgüter gegeben.

#### - Bestand

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1.26 ha und besteht aus einer baulich vorgeprägten Fläche (Parkplatz), vorhandener Straßenfläche, einer Grünfläche und Waldfläche. Die vorhandene Schützenstraße teilt das Gebiet in zwei Bereiche. Nördlich der Schützenstraße ist Grünland. Südlich der Schützenstraße befindet sich ein Parkplatz. Der Planbereich bezieht einen Teil des angrenzenden Laubwaldes mit ein, der nordwestlich an die Bauflächen anschließt. Zwischen geplanter Kita und Wald ist ein vorhandener Fußweg, der eine fußläufige Verbindung zwischen der Schützenstraße und der Bahnhofsstraße bildet.

Die im Plangebiet vorherrschende Bodenart gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 ist Mittlere Pseudogley Braunerde. Pseudogley-Braunerde, die sehr stark bei langanhaltenden Niederschlägen zu Staunässe neigt. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist Tiefer Gley vorherrschend.

Das Plangebiet wird der Bodenlandschaft Sandlössgebiete zugeordnet.

#### - Planung

Für den schon überplanten Bereich ist ein Bodengutachten erstellt worden, hier ist der Neubau der Kita geplant. Im Zuge der Realisierung wird ein Teil der schon versiegelten Fläche zurückgebaut um geeignete Außenspielflächen für die Kinder anzulegen. Durch den Bau des Parkplatzes nördlich der Schützenstraße erfolgt die erstmalige Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen. Es ist ein Schallgutachten erstellt worden, da das Gebiet an ein allgemeines Wohngebiet angrenzt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) werden unterschritten.

Der Waldrand wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt. Diese Zone ist der Tatsache geschuldet, dass die Gefahr umstürzender Bäume oder herunterstürzender Äste auf das Grundstück und auf den Parkplatz durch besondere Schutzmaßnahmen verhindert werden soll. Die festgesetzte Waldrandzonenfläche ist von der Gemeinde zweimal jährlich zu kontrollieren, um eventuelle Baumschäden rechtzeitig zu erkennen. Begleitet von Fachgutachtern kann dann krankes und abgängiges Gehölz entnommen werden. Es besteht nicht die Pflicht das Gehölz gleichartig zu ersetzen. Auf Dauer soll hier ein lichter Waldsaum entstehen. Im Rahmen der Planung sind Gutachten<sup>8)</sup> erstellt worden, die den Artenschutz, den Wald und Boden behandeln.

#### - Artenschutz

##### Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien

Der geplante Neubau einer Kindertagesstätte und die Verlegung des vorhandenen Parkplatzes auf die nördliche Seite der Schützenstraße befinden sich im nordwestli-

---

<sup>8)</sup> Erfassung der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien, Diplom-Ökologe Robert Pudwill, Sassenburg, Dezember 2019

chen Ortsrandbereich von Wittingen. Die Grundstücke grenzen an Waldgebiet an. In Vorbereitung des Bauleitplanverfahrens sind faunistische Untersuchungen notwendig.

Es wurden Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien erfasst (Gutachten R.PUDWILL)

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Gutachten umfasste der Planbereich ca. 7900 m<sup>2</sup>, ist aber im Zuge der Planung um eine 25 m breite Waldrandzone erweitert worden und umfasst aktuell eine Fläche von ca. 12.600 m<sup>2</sup>.

Östlich des Plangebietes grenzt Siedlungsgebiet an. Nach Norden, Westen und Südwesten schließt sich ein Waldgebiet und ein Klärteich (Abwassertechnische Anlage) mit einem Graben und Feuchtgebiet an.

Es wurde eine flächendeckende Revierkartierung **der Brutvögel** von März bis Juli nach der Methode von SÜDBECK et.al. (2005) durchgeführt. Die Erfassung der besonders planungsrelevanten Brutvogelarten erfolgte durch Sichtbeobachtung, Verhören und Klangattrappe.

Die Einstufung des Status erfolgte nach HAGEMEIJER & BLAIR 1997, SÜDBECK et.al. 2005.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Es wurden insgesamt 9 Vogelarten mit Brutverdacht und 2 Arten als Brutzeitfeststellungen registriert. Die meisten der festgestellten Brutvogelarten sind in Niedersachsen weit verbreitet und ungefährdet. Nur der Waldkauz wird in Niedersachsen und Tiefland -Ost auf der Vorwarnliste geführt. Der Waldkauz und der Grünspecht gehören zu den streng geschützten und alle anderen Arten zu den besonders geschützten Arten des Bundesnaturschutzgesetzes. Die meisten Reviere besetzen die Busch- und Höhlenbrüter. Insgesamt ist es eine typische Vogelgemeinschaft der Wälder und Waldränder.

Die Erfassung der **Fledermäuse** erfolgte von Mai bis August durch 4 Begehungen des Untersuchungsgebietes. Die Bestimmung der Fledermausarten erfolgte nach BARATAUD (2000) und SKIBA (2003).

Die Bewertung der Funktionsräume beruht auf den Angaben von BRINKMANN (1998), Gefährdungskriterien nach Rote-Liste Niedersachsen (HECKENROTH 1993, NLWKN 2010) und Deutschlands (MEINIG et.al. 2009)

Es wurden 5 Fledermausarten beobachtet. Die Waldränder und der Klärteich werden als Jagdgebiet hoher Bedeutung eingestuft. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet für zwei stark gefährdete und zwei ungefährdete Fledermausarten eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet. Der überplante Bereich (südlich des Waldrandes) hat nur eine mittlere Bedeutung als Jagdgebiet.

Die **Amphibienerfassung** erfolgte an Laichgewässern und deren Umfeld. Die Erfassung erfolgte durch Sichtbeobachtungen von Amphibien, Amphibienlaich und Larven am Laichgewässer, durch Verhören rufaktiver Amphibien bei optimalen Witterungsbedingungen an 4 Terminen. Im Untersuchungsgebiet ist der Klärteich und Graben potentiell Amphibienlaichgewässer. Dort wurde nur die Erdkröte gefunden. Die Erdkröte ist in Niedersachsen und Deutschland ungefährdet und durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt. Im Mai war der Graben schon weitgehend ausgetrocknet und es wurden keine Amphibien gefunden. Potentiell ist der Graben in "normal" feuchten Jahren als Laichgewässer für Amphibien geeignet. Insgesamt hat das Untersuchungsgebiet mit einer ungefährdeten Art mit großem Bestand eine geringe Bedeutung für Amphibien. Als Ursache für das geringe Vorkommen von

Amphibien sind wahrscheinlich die zahlreichen Fische im Klärteich und das Fehlen geeigneter Laichgewässer anzunehmen.

Als weitere besonders geschützte Art wurde während Geländebegehungen die Gewöhnliche Weinbergschnecke am Waldrand gefunden.

### **Prüfung der Schädigungs- und Störungsverbote des §44 BNatSchG**

Nach dem Artenschutzrecht müssen Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenschutzspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Im Plangebiet wurden Fledermausarten und Vogelarten festgestellt, die potentiell betroffen sein könnten.

Für die geprüfte Artengruppe der europäischen Vögel sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological function) erforderlich, die zur Erhaltung und Entwicklung der Habitatfunktionen der lokalen Population im Umfeld der geplanten Baumaßnahme führen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung (R. PUDWILL) kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen für keine betrachtete Art eine nachhaltige Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der lokalen Population zu erwarten ist, da die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit sollten folgende verbindliche Regelungen getroffen werden:

- Die Entnahme von Gehölzen darf nicht während der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30. September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.
- In Bezug auf die Fledermäuse sollte eine Verminderung der Lichtimmissionen durch monochromatisches Gelblicht (Hoch- oder Niederdruck- Natrium- Dampf- lampen) sowie LED-Technik erreicht werden. Es sollte eine zielgerichtete Beleuchtung mit niedrigen Lichtpunkten und einer Abschirmung der Lichtquellen nach oben und zu den Seiten hin durch entsprechende Leuchtenkonstruktionen erfolgen (HÄNEL 2011, HELD et al. 2013).

### **Bewertung der Planungsfolgen**

In der Konfliktanalyse ist zu prüfen, ob für die relevanten, gemäß der durchgeführten Relevanzprüfung näher zu betrachtenden Arten die spezifischen Verbotsbestände des § 44 (1) BNatSchG des Art. 5VSchRL eintreten.

In diesem Zusammenhang können **Vermeidungsmaßnahmen** mit dem Ziel vorgesehen werden, dass nicht gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG verstoßen wird oder Beeinträchtigungen minimiert werden, bzw. über sogenannte CEF- Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der lokalen Population verbleiben. Ist dies nicht möglich, wäre nachzuweisen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45(7) BNatSchG gegeben sind.

Alle bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren sind zu prüfen.

Tötung von Einzeltieren und Zerstörung von Nestern kann durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden (keine Gehölzentnahme während der Brutzeit). Grundlage der Prüfung ist §44 BNatSchG.

Für die Tierarten der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten sind folgende Verbotstatbestände relevant; das Schädigungsverbot, das Tötungsverbot und das Störungsverbot.

Im Gutachten sind die vorhabenbedingten Veränderungen zu prognostizieren. Bezüglich der Verbotstatbestände lässt sich feststellen, dass ein Eintreten des Störungsstandes für ubiquitäre Arten i.d.R. ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Relevanz- und Betroffenheitsprüfung bilden die vom Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) herausgegebenen Verzeichnisse der in Niedersachsen vorkommenden besonders oder streng geschützten Arten (THEUNERT 2008a, 2008b) die Grundlage für die Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums der FFH-Anhang IV-Arten.

Ein Vorkommen von **Pflanzenarten** des Anhangs IV FFH-RL kann aufgrund der Angaben zu den bekannten Verbreitungsgebieten in Niedersachsen (Theunert 2008) ausgeschlossen werden.

Zu **Säugetieren** liegt eine Erfassung der Fledermausarten durch PUDWILL (2019) vor. Es wurden 5 Fledermausarten nachgewiesen, die vertiefend geprüft werden. Für die anderen Säugetiere wird aufgrund einer Potentialabschätzung die Relevanz beurteilt (THEUNERT 2008a, Tab. 1). Lt. Gutachten sind keine weiteren vertiefend zu prüfende Säugetierarten zu erwarten.

Folgende Tierarten des Anhangs IV FFH-RL wurden untersucht und für das vorliegende Gebiet ausgeschlossen: **Amphibienarten, Reptilien, Käferarten, Libellen, Schmetterlingsarten** und **Weichtiere**.

Bei den Vogelarten entfällt die Relevanzprüfung, da alle europäischen Vogelarten zu berücksichtigen sind. Eine vertiefende Prüfung hat stattgefunden.

#### **- Waldumwandlung**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind forstfachliche Gutachten erstellt worden.

Der Plangeltungsbereich grenzt mit den geplanten Bauflächen (Kita und Parkplatz) direkt an Wald an.

Das forstfachliche Ergänzungsgutachten<sup>9)</sup> bezieht sich auf den angrenzenden Wald. Es wird eine 25 m breite Waldrandzone als private Grünfläche festgesetzt. Die betroffene Waldfläche beträgt ca. 4.600 m<sup>2</sup>.

Das Niedersächsische Waldgesetz (NWaldG) sieht in seinen Ausführungsbestimmungen zum NWaldG (Runderlass des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landentwicklung vom 05.11.2016 – 406-64002-136, VORIS 79100, s. Anlage 2.1) vor, die Umwandlung von Wald durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung der Kompensationshöhe orientiert sich an den Ausführungsbestimmungen zum NWaldG und ist Gegenstand des forstfachlichen Gutachtens für die Stadt Wittingen.

Als Grundlage dienen die Flurkarte, der Lageplan der geplanten Baumaßnahmen, die Forstbetriebskarte der Stadt Wittingen, Stichtag: 01.01.2016, herausgegeben von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen und die Waldfunktionenkarte Niedersachsen

---

<sup>9)</sup> Forstfachliches Gutachten und Ergänzungsgutachten zum Forstfachliches Gutachten, Privat-Forstrat A. Langer

für den Landkreis Gifhorn, Stadt Wittingen, Herausgeber: Niedersächsische Landesforsten, Niedersächsisches Forstplanungsamt, Stand: 2016.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um Laubbaumbestände, die überwiegend aus Bergahorn und Roterlen bestehen.

Der zur Umwandlung vorgesehene Bestandsteil ist vom Gutachter im Rahmen einer Waldbegehung am 02.09.2019 aufgesucht worden, beschrieben, beurteilt und die Kriterien zur Herleitung der Kompensationshöhe geprüft und im Waldaufnahmebeleg vermerkt worden.

Die Waldfunktionenkarte weist für den zur Umwandlung vorgesehenen Bereich die Schutzfunktionen Klima- und Lärmschutz sowie als Erholungszone mit Erholungsschwerpunkt im Südwesten aus

Die festgesetzte Waldrandzone wird in zwei Teilflächen aufgeteilt. Für die Fläche 2 A<sup>1</sup> wird eine Kompensation im Verhältnis 1:1,57 und für die Fläche 2 E eine Kompensation im Verhältnis 1:1,7 errechnet. Insgesamt ist eine **Kompensationsfläche von 0,74 ha** für die Waldumwandlung erforderlich.

Die von der Gemeinde ausgewählten Kompensationsmaßnahmen:

Auf dem Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen, erfolgt auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9,95 ha auf einer Teilfläche die Kompensation für die entfallenden Waldflächen im Plangebiet (Waldausgleich). Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs, die auch in der Maßnahmenfläche liegen werden für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verwendet.

Von der Gesamtfläche von rd. 9,85 ha werden 0,74 ha, die bisher als Grünland genutzt werden, im südlichen Bereich, der an bereits vorhandene Waldflächen anschließt in Wald umgewandelt. Für die Flächen wird parallel zum Bebauungsplan ein Fachgutachten erarbeitet

Der Fachgutachter kann dann aufgrund der Bestandsaufnahme die Maßnahme für die Ausbildung des Waldes verfeinern und auf die vorgefundenen Böden anpassen.

Die Fläche mit der Größe von 0,12 ha wird über eine Eigenverpflichtung der Stadt zum Bebauungsplan abgesichert.

Damit verbleiben rd. 9,11 ha im anzulegenden Ökopool der Stadt. Diese Einheiten können als Ausgleich für zukünftigen Eingriffe in den Naturhaushalt verwendet werden.

### **- Bodenschutz**

Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanztbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen

Der Planbereich teilt sich in zwei Bereiche, nördlich der Schützenstraße sind Grünflächen und Waldflächen, auf denen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Parken" entstehen soll, der südliche Bereich ist derzeit als Großparkplatz genutzt und wird als Fläche für Gemeinbedarf "Kita" festgesetzt. Hier wird befestigte Fläche rückgebaut. Lt. Bodengutachten kann Material wiederverwendet werden

Stadt Wittingen, Ortsteil Wittingen, Landkreis Gifhorn

Beim Aushub fallen neben Mineralgemisch überwiegend Sand und ein wenig Mutterboden an.

Es wird empfohlen, Mutterboden separat zu lagern. Dann ist nach Abschluss der Bauarbeiten eine Wiederverwendung im Rahmen landschaftsgärtnerischer Aufgaben (z.B. Geländeauffüllungen in nicht lastbeanspruchten Bereichen) möglich.

Der Sand und das Mineralgemisch können zur Herstellung des Gründungspolsters unter der Bodenplatte dienen.

Das Mineralgemisch kann zur Herstellung der Tragschicht unter den Verkehrsflächen verwendet werden.

#### **4.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen**

---

*- wird nach dem Planverfahren ergänzt -*

#### **5.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans**

---

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

#### **6.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschrift haben mit den dazugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom ..... bis.....öffentlich ausgelegen. Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Stadt Wittingen als Begründung zum Bebauungsplan "Kita Schützenstraße", beschlossen.

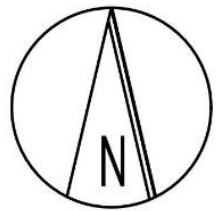
Wittingen, den .....

.....

(Bürgermeister)

#### Anlage:

- Externe Ausgleichsfläche (Waldumwandlung)
- Gutachten können bei Bedarf angefordert werden -

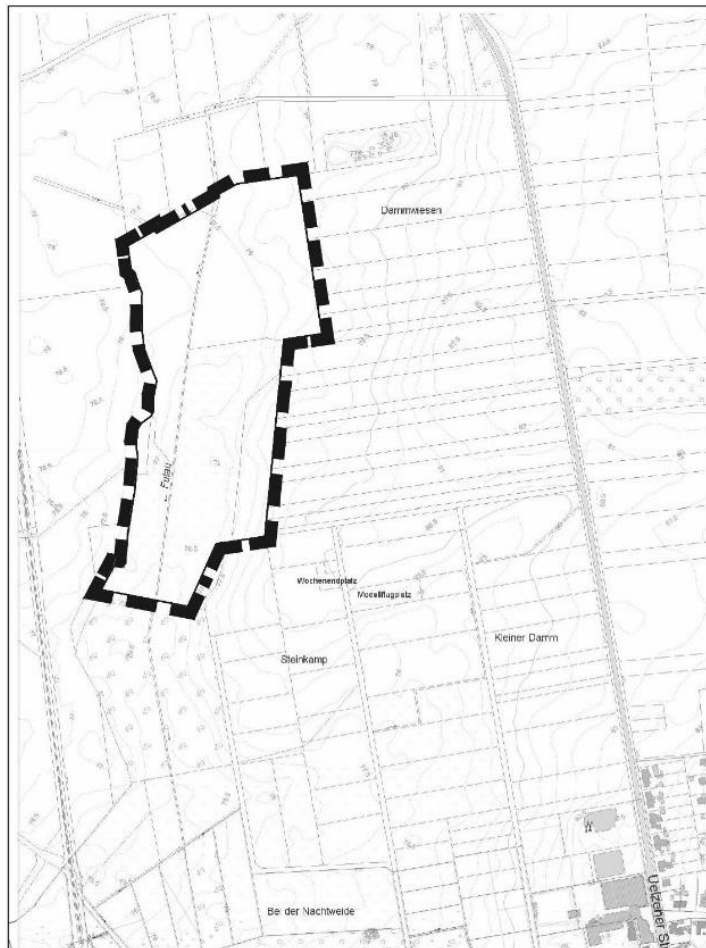
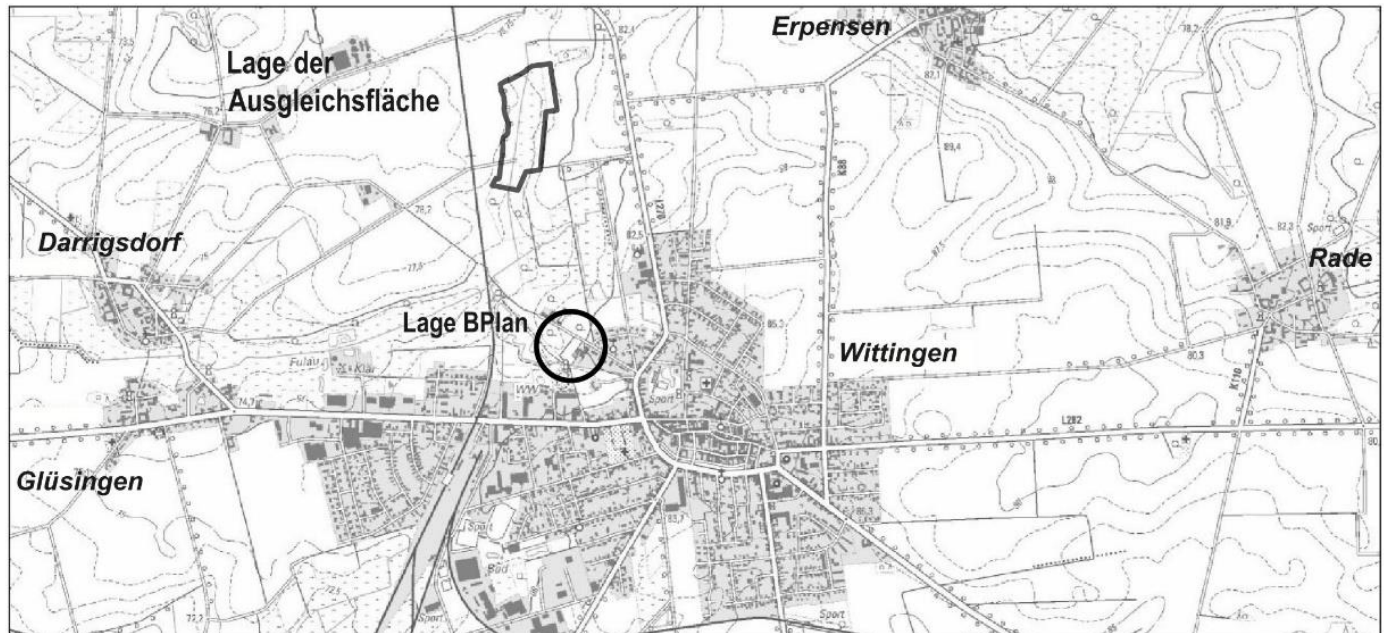


## Anlage an die Begründung externe Ausgleichsfläche

Karten- Automatisierte Liegenschaftskarte

grundlage:

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © (2011)



Auf dem Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen, erfolgt auf einer Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 9,95 ha auf einer Teilfläche von rd. 0,74 ha der Waldausgleich. Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs, die auch in der Maßnahmenfläche liegt wird für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verwendet.

Von der Gesamtfläche von rd. 9,85 ha, die bisher als Grünland und Acker genutzt werden, werden 0,74 ha im südlichen Bereich, der an bereits vorhandene Waldflächen anschließt, in Wald umgewandelt. Von der Fläche werden auf rd. 0,74 ha wird als Waldkompensationsfläche dem Bebauungsplan "Kita Schützenstraße" zugeordnet.

Die verbleibenden rd. 9,11 ha können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Stadt herangezogen werden (Flächenpool).