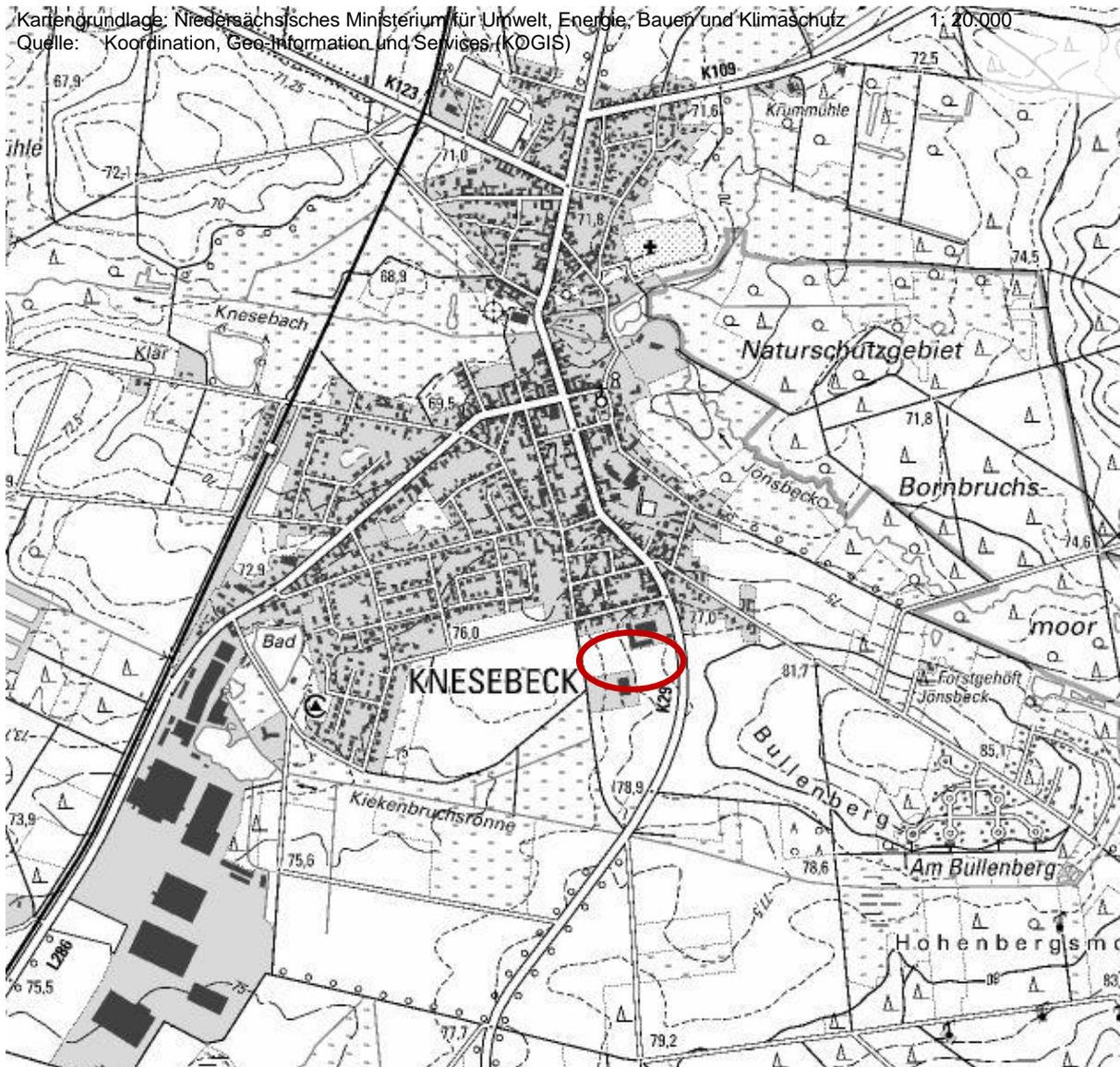


Begründung zum Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus", zugl. 1. Änderung "Sondergebiet Steinkamp"



In Kraft getretene Fassung

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. F. Schwerdt, M. Sc. S. Özkürkçü
Mitarbeit: K. Müller, A. Hoffmann, M. Pfau

 Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
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	8
2.0 Planinhalt/ Begründung	9
2.1 Baugebiet	9
2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung/ geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11
2.3 Grünordnung und Landschaftspflege	11
2.4 Immissionsschutz	12
2.5 Boden / Kreisarchäologie	17
2.6 Ver- und Entsorgung	21
2.7 Belange der Landwirtschaft	23
2.8 Brandschutz	23
2.9 Kampfmittel	25
3.0 Umweltbelange	27
3.1 Einleitung	27
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	27
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	28
3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	28
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	28
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	29
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	36
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	37
3.3 Zusatzangaben	37
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	37
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	37
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	38
3.3.4 Quellenangaben	39
4.0 Eingriffsbilanzierung	40
5.0 Flächenbilanz	42
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	42
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	45
8.0 Zusammenfassende Erklärung	46
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	47
10.0 Verfahrensvermerk	47

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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. 12.208 Einwohner (Stand 31.12.2021). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide (64)¹⁾ zuzuordnen. Der Ortsteil Knesebeck liegt ca. 5,5 km südlich der Stadt Wittingen.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. 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 Landes-Raumordnungsprogramm 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 (01.01.07).

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.

- Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

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.

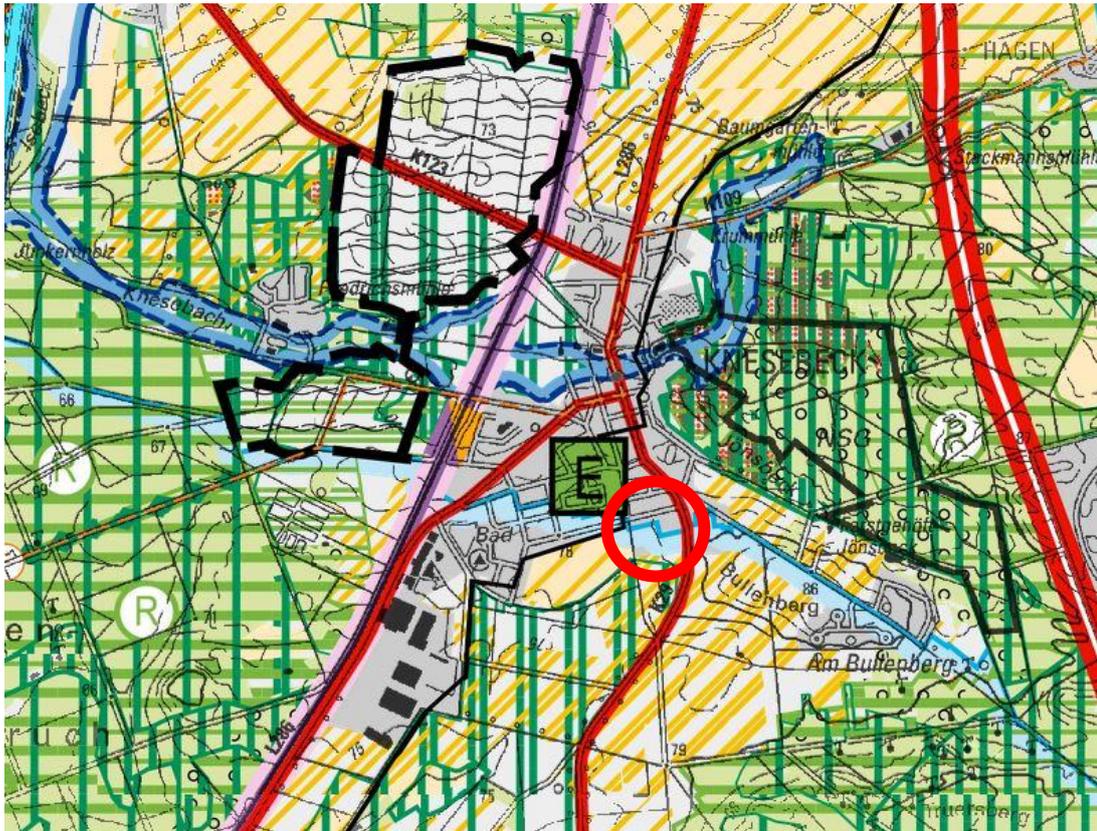
Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Wieren-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig. Der nächstgelegene Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befindet sich in Wolfsburg, Gifhorn oder Uelzen.

¹⁾ Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig und die 1. Änderung des RROP 2020

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn



RROP 2008 Braunschweig, 1.Änderung, Ausschnitt Knesebeck

Der nächst gelegene Hafen liegt westlich von Wittingen. Wittingen besitzt so einen direkten Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Elbe-Seitenkanal sind die regional und überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z. B. Mittellandkanal, Elbe) zu erreichen.

In dem Ortsteil Knesebeck leben rd. 2.800 Einwohner (Stand: 31.12.2021). Als überörtliche Erschließung ist von Nord nach Süd die L 286 (Wittinger Straße, später Gifhorer Straße) zu nennen, die die gesamte Ortslage durchzieht.

Die landesplanerische Zuweisung der Standortfunktion für den Ortsteil Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich. "Die Standorte der Mittelzentren üben für ihren Verflechtungsraum wichtige Versorgungs-, Wohn- und Arbeitsmarktfunktionen aus. Diese Funktionen gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln." (zu II 1.1.1 (6 und 7)).

Als weitere Standortfunktion wurden Wittingen und Knesebeck als "Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung" III 2.4 (10) [Z] festgelegt: "Für die Festlegung 'Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung' steht die infrastrukturelle Ausstattung der Standorte im Vordergrund, wobei die Festlegung auch zur Sicherung der besonderen und überdurchschnittlichen Qualitäten beitragen soll." III 2.4 (10). In der langfristigen Koexistenz der beiden prinzipiell konkurrierenden Ziele 'Mittelzentrum Arbeitsplatzaspekt' und 'Entwicklungsaufgabe Erholung' haben sich keine Konflikte zwischen ihnen ergeben.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Plangebiet

Mit der vorliegenden Planung soll in Knesebeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr geschaffen werden.

Im RROP ist die Fläche des Bebauungsplans bereits als bauleitplanerisch gesicherter Bereich gekennzeichnet, da die Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen erfasst sind. Insofern ist die Planung einvernehmlich mit den Zielen der Raumordnung. Die Fallerslebener-Straße, welche im Osten an das Plangebiet angrenzt wird im RROP als "Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße" (IV 1.4 (2)) dargestellt. Sie wird zur Erschließung der Feuerwehr herangezogen.

Gleichzeitig befindet sich die neu darzustellende Fläche in einem "Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)), dass in der Niedersächsischen Umweltkarte "Hydrologie" als Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde (03151407101) und in der Schutzzone III B dargestellt wird. Zudem wird der Planungsbereich in dem Trinkwasser-Prioritätenprogramm unter der Priorität B1 dargestellt. Hier sind bei der Bebauung Auflagen zu beachten.

Im Nordosten befindet sich in rd. 600 m Entfernung ein "Vorranggebiet Natur und Landschaft" (III 1.4 (6) / (8)), welches sich mit einem "Vorbehaltsgebiet Wald" (III 2.2(4)) und einem "Vorbehaltsgebiet Besondere Schutzfunktionen des Waldes" (III 21.2(9)) überlagert. Bei dem Wald handelt sich laut der Niedersächsischen Umweltkarte "Naturschutzgebiet" um das Naturschutzgebiet Bornbruchsmoor und gilt zugleich laut der Datenbewertung von Vogellebensräumen für Brut- Gastvögel als wertvolle Bereich 2013 für Brutvögel. Zudem wird in der Karte "Naturschutzfachlich besonders bedeutsame Gebiete mit Auenbezug" fünf verschiedene Biototypen (FBd, GFd, NSa, NSc, WQb) dargestellt. Das Gebiet erstreckt sich im Osten entlang des Siedlungsbereiches der Ortschaft Knesebeck. Rund 2,0 km südwestlich des Planbereiches, westlich der Bahnanlage von Knesebeck befindet sich das große Landschaftsschutzgebiet Ostheide. Durch die gesicherte Entfernung werden weder das Naturschutzgebiet Bornbruchsmoor noch das Landschaftsschutzgebiet Ostheide durch die vorliegende Planung berührt.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der wirksame Flächennutzungsplan für Wittingen stellt für den Plangeltungsbereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO Gewerbliche Bauflächen (G) dar. Die Stadt Wittingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt ist. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich zudem um die 1. Änderung einer Teilfläche aus dem Urplan "Sondergebiet Steinkamp". Für diese Fläche gilt die wirksame 38. Änderung des Flächennutzungsplans ein Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung.

Diese sind die Grundlagen für den Bebauungsplan, der gem. § 8 Nr. 2 BauGB⁴⁾ und aus den Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Das Planungsziel ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr in Knesebeck zu schaffen. Der Planbereich ist zurzeit noch nicht bebaut.

⁴⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gem.§ 8 BauNVO eine Fläche im Süden der Gemarkung Knesebeck als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" fest, da es sich um die Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses der örtlichen freiwilligen Feuerwehr handelt, bei der die ehrenamtlichen Mitglieder bei Bedarf einrücken. Gemäß der Rechtsprechung (Bayrischen VHGB.v.13.11.2013 – 9ZB 12.1327)) sind Freiwillige Feuerwehren als Anlagen für Verwaltungen einzustufen und wären damit in allen Baugebieten, die Verwaltungen im allgemeinen Nutzungskatalog haben, zulässig. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler empfiehlt, eine Gemeinbedarfsfläche für eine derartige Nutzung festzusetzen, wenn es sich um einen Grundstückserwerb für den Neubau dieser Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Es handelt sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans um gewerbliche Bauflächen, aus denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbegebiet entwickelt werden würde. In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Verwaltungen allgemein zulässig.

Allerdings hat sich die Stadt nach eingehender Beratung dazu entschieden aus der gewerblichen Baufläche der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Fläche für Gemeinbedarf zu entwickeln. Damit folgt die Stadt den Empfehlungen des Kommentars zur Baunutzungsverordnung und sichert langfristig das Ziel der gemeindlichen Vorsorge an dieser Stelle ab.

Die Stadt erachtet das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan als gegeben, da das vorgesehene Nutzungsspektrum einem Gewerbe-/Industriegebiet, welches aus den Darstellungen der gewerblichen Bauflächen hätte entwickelt werden können, so nahekommt, dass ein Verstoß gegen das Entwicklungsgebot nicht erkennbar ist. Vielmehr handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Spezifizierung (s. auch hierzu Urteil des OVG Münster vom 13.03.2008)⁵⁾.

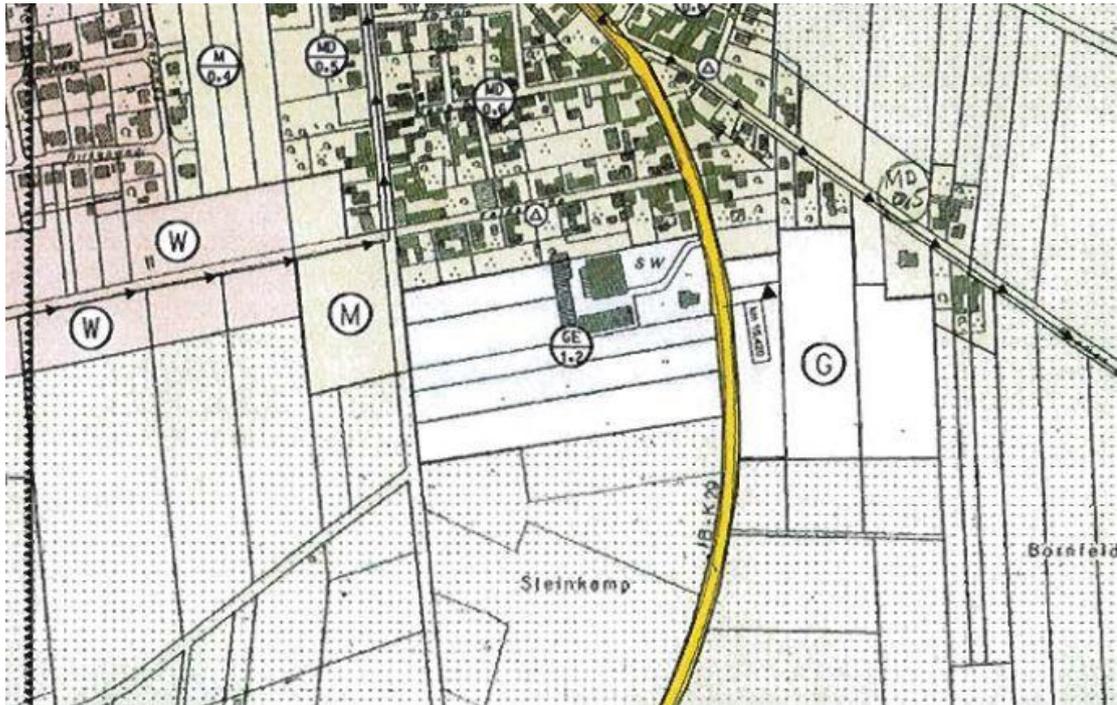
Begleitend zur Planaufstellung führt die Stadt gem.§ 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, bei der neben dem Bautechnischen Bodengutachten⁶⁾ für den Bereich des Bebauungsplans auch ein Schalltechnisches Gutachten⁷⁾ ihren Niederschlag in die Begründung integrierte Umweltbericht gefunden hat.

⁵⁾ Oberverwaltungsgericht Münster 13.03.2008 – 7 D 34/07.NE, BRS 73 Nr. 39

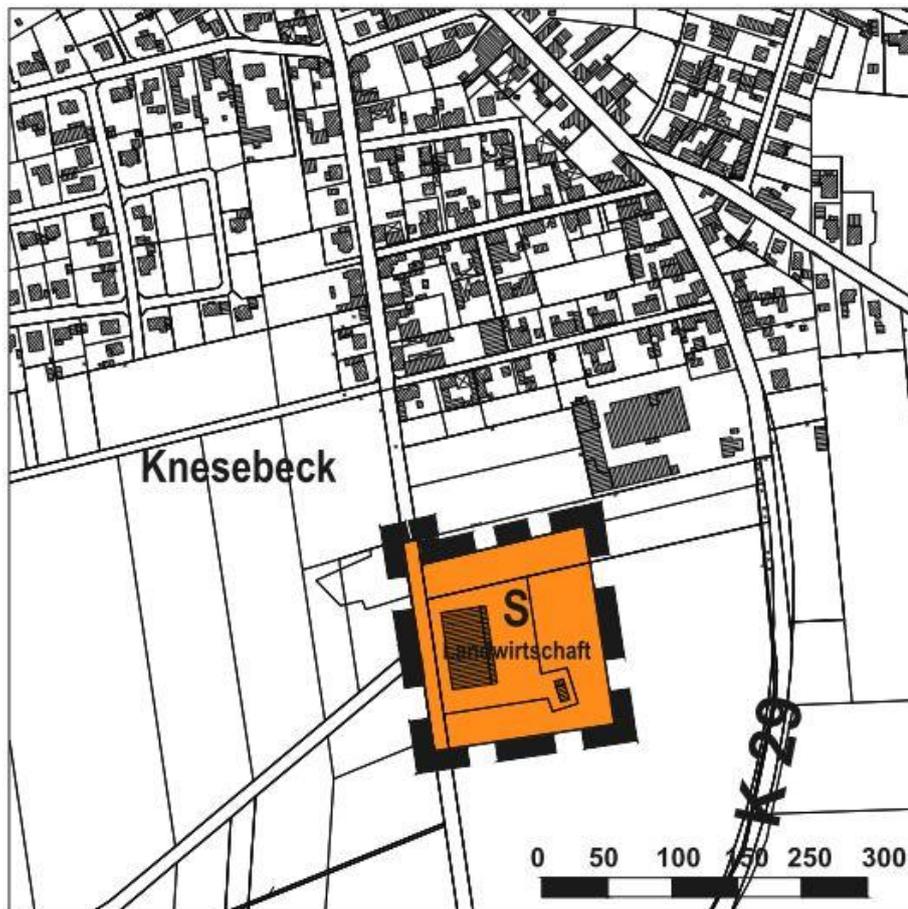
⁶⁾ Bautechnisches Bodengutachten für den Bereich des Bebauungsplans "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck", Stand: Februar 2022

⁷⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "SO Feuerwehr" der Stadt Wittingen, OT Knesebeck Stand: Februar 2022

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn



Auszug aus dem Urplan des Flächennutzungsplan Wittingen



Auszug des wirksamen 38. Änderung des Flächennutzungsplans Wittingen (Teilfläche als Sondergebiet)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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

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

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Knesebeck der Stadt Wittingen. Im Osten grenzt es an der Fallerslebener-Straße (K 29) und im Westen an der Schützenstraße an. Im Norden befindet sich in Richtung Fallerslebener-Straße ein großes Betriebsgrundstück der Fa. Butting (Integrationswerkstatt) und nordwestlich in Richtung Schützenstraße eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich wird der Planbereich ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Auf den im Süden angrenzenden Flächen, befindet sich im westlichen Teilbereich ein Grundstück mit einem Maschinenfuhrpark für die Landwirtschaft im Umfeld. Die am 31.05.2021 genehmigte 38. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Wittingen, stellt auch diese Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaft" dar.

Für die Fläche besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Sondergebiet Steinkamp" (Rechtskraft 31.01.2022). Hier wird ein Landmaschinenhandel mit seinen Erweiterungsabsichten abgesichert.

Mit der vorliegenden Planung soll in Knesebeck die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr geschaffen werden. Dafür wird die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt ihren hoheitlichen Aufgaben zur Bereitstellung eines ausreichenden Feuerschutzes nach und dient damit dem Allgemeinwohl. Bei der Ortsfeuerwehr geht es um ein bedarfsgerechtes Angebot zum Schutz der Bevölkerung im Ortsteil Knesebeck. Ortsfeuerwehren unterstützen die Schwerpunktfeuerwehr, damit der Grundschutz im gesamten Stadtgebiet für jeden Ortsteil innerhalb der gesetzlichen Hilfsfristen sichergestellt werden kann.

Südwestlich befindet sich ein Teil des Planbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Steinkamp", welches das Anliegen eines Landwirtes, Dienstleistungen für die Landwirtschaft anzubieten sichert (Maschinenfuhrpark). Mit der vorliegenden Planung soll die 1. Änderung für den o. g. Bebauungsplan vorgenommen werden. Dabei wird ein Teil der Fläche, in Absprache mit dem Eigentümer, den Flächen des Gemeinbedarfes zugeschrieben. Der südlichere Teil bleibt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" bestehen. Hier wird lediglich die Baugrenze geschlossen.

Das Plangebiet schließt südöstlich an die Ortschaft Knesebeck an und befindet sich somit am Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schützenstraße, die im Süden als Wirtschaftsweg für das Grundstück des Maschinenfuhrparks fortgesetzt wird und die Fallerslebener Straße. Die PKW-Nutzenden Personen erreichen von Norden aus über die Schützenstraße und den Wirtschaftsweg die Einstellplätze auf dem Grundstück, während der Einsatz der Feuerwehrwagen über die östlich gelegene Zufahrt über die Fallerslebener Straße (K 29) laufen wird. Die Zufahrt befindet sich momentan außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Für die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurden frühzeitig Gespräche seitens des Landkreises und der Stadt aufgenommen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird für die Herstellung der Zufahrt der Feuerwehr zur K 29 am südlichen Ortseingang verlegt, so dass die sich die Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden sollen, beschränkt die Stadt das Baugrundstück auf den für das Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze erforderlichen Umfang.

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

Es wird voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz⁸⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen in dem Plangebiet selbst oder durch externe Ausgleichsflächen erbracht.

Gleichzeitig überplant der vorliegende Bebauungsplan den nördlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sondergebiet Steinkamp" als 1. Änderung. Nach Rücksprache mit dem Eigentümer werden die Flächen, die für eine Erweiterungsoption des Landmaschinenhandels vorgesehen waren, für die Errichtung der Erschließung und weiterer Anlagen für die Feuerwehr dem gemeinschaftlichen Wohl untergeordnet.

Die Erweiterungsabsichten des Landmaschinenhandels werden separat weiterverfolgt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

- Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird durch die Festsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes als Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" geordnet, um die Art der geplanten Gemeinbedarfsnutzung zu konkretisieren und festzuschreiben. Es ist eine, den sozialen Zwecken dienende Einrichtung geplant.

Für den Plangeltungsbereich wird die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für die freiwillige Feuerwehr mit Versammlungsraum sowie den dazugehörigen Außenbereichen und Stellplätzen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Errichtung notwendiger Nebenanlagen für die freiwillige Feuerwehr zulässig, darüberhinausgehende Nutzungen sind neben Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, unzulässig.

Um den Baukörper städtebaulich in die Umgebung zu integrieren, trifft der vorliegende Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen. Durch diese Festsetzungen wird das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmt. Für den Planbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 gewählt. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist hiermit die Versiegelungen

⁸⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 geändert (BGBl. I S. 1362, 1436)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

auf den Gemeinbedarfsflächen durch Haupt- und Nebenanlagen mit bis zu 75 % möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert (§ 23 BauNVO). Dabei wird das Baufenster für das Feuerwehrgebäude im Osten zur Fallerslebener Straße großzügig mit einem Abstand von rd. 12,0 m festgesetzt. Im Süden entlang der Feuerwehreinfahrt zur Fallerslebener Straße hat ein Teil des Baufensters einen Abstand von 15,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze. In diesem Bereich stehen Rangier- und Übungsflächen zur Verfügung nach der Entwurfsplanung, welche parallel zur der Bebauungsplanung erstellt wird. Der restliche Bereich liegt mit 7,0 m Abstand zu der Grundstücksgrenze im Süden. Dabei sichert dieser Abstand die von der Schützenstraße kommende Zufahrt auf das Gelände. Die Überfahrt auf dem Gelände wird privatrechtlich geregelt. Das Baufenster für die Stellplätze ist mit einem Abstand von 2,0 m zu Baugrenze des Feuerwehrgerätehauses angeordnet. Im Norden beträgt der Abstand der Baugrenze zum Nachbargrundstück 10,0 m. Hiervon ist eine 4,0 m breite Eingrünung der Stellplatzflächen mit einer Verwaltung geplant und entlang der Grundstücksgrenze in 2,0 m Breite die Abstandsfläche mit einer Anpflanzungsfestsetzung zur Eingrünung des Grundstückes überlagert.

Die Höhe der Geländeoberfläche liegt laut der interaktiven Niedersächsischen Umweltverwaltung⁹⁾ am westlichen Baugebietsrand bei ca. 75,5 m NHN und steigt in Richtung Osten hin leicht bis auf ca. 79,0 m NHN an. Die zulässige Gesamthöhe der Anlagen wurde daher ebenfalls auf Werte über Normal-Null (ü. NHN) festgesetzt, um eine klar definierte Höhenabgrenzung zu erzielen. Die festgesetzte Gebäudehöhe (max. 88,5 m ü. NHN) orientiert sich an den betriebsbedingten Anforderungen einer Feuerwehr. Bezogen auf das neue Gelände der überbaubaren Grundstücksfläche, in diesem Fall der östliche Bereich des Gesamtareals mit 79,0 m ü. NHN entspricht einer Gebäudehöhe mit max. 9,5 m Höhe. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Feuerwehr ihren Anforderungen gerecht geplant werden kann und keine Überdimensionierung ermöglicht wird. Die Höhenbegrenzung wird insofern dem Bedarf sowie dem Landschaftsbild gerecht.

Als Ausnahme kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung für notwendige, untergeordnete, technisch bedingte Bauteile wie Be- und Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden.

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 50,0 m zulässt.

- 1. Änderung des Bebauungsplans "Sondergebiet Steinkamp"

Der südwestliche Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist bereits von dem Bebauungsplan "Sondergebiet Steinkamp" als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" überplant. Die Teilflächen waren Teil des Grundstückes des Maschinenfuhrparks für landwirtschaftliche Geräte. Im nördlichen Bereich der Teilflächen werden im Urplan Flächen mit Festsetzungen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzt. Mit der derzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Bereich der Teilfläche der Sonderbauflächen sowie die Flächen mit den Festsetzungen zur Anpflanzung in Flächen für den Gemeinbedarf geändert. Die Flächen im Süden mit

⁹⁾ Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz); Koordination, Geo-Information und Services (KOGIS)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

einer Größe von rd. 0,02 ha bleiben für den Maschinenfuhrpark als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" erhalten.

Zudem betrifft die Änderung die südliche Teilfläche der Erschließungsstraße, die Fortführung der Schützenstraße, welche in dem o. g. Bebauungsplan für das Grundstück des Maschinenfuhrparks als Privatweg mit der Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt wird. Aufgrund der durch die vorliegende Planung erfolgenden ergänzenden Erschließungsfunktion, erfolgt die Festsetzung für diesen Teilbereich als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB In dieser Funktion hat der ruhende Verkehr auch weiterhin die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte zu gewährleisten.

2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung/ geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet schließt südöstlich an die Ortschaft Knesebeck an und befindet sich am Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schützenstraße und die Fallersleber Straße, die im Süden als Wirtschaftsweg für das Grundstück des Maschinenfuhrparks fortgesetzt wird. Für eine freiwillige Feuerwehr ist die Trennung von zufahrendem PKW-Verkehr der freiwilligen Mitglieder und die Abfahrt der Feuerwehrwagen nötig, um im Einsatzfall eine Behinderung der Einsatzfahrzeuge zu vermeiden. Die PKW-nutzenden Personen erreichen von Norden aus über die Schützenstraße die Einstellplätze auf dem Grundstück durch eine 6,0 m Breite Zufahrt.

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB wird die Schützenstraße im Geltungsbereich als Erschließungsstraße im vorliegenden Bebauungsplan als öffentliche Straßenfläche festgesetzt, während bei Einsatz die Feuerwehrfahrzeuge über die östlich gelegene Zufahrt an der Fallerslebener Straße (K 29) zu- und abfahren werden. Somit ist eine Störung des Verkehrs auf dem Wirtschaftsweg für das Grundstück des Maschinenfuhrparks durch die Einsatzfahrzeuge nicht gegeben. Die Erschließung auf dem Grundstück erfolgt privatrechtlich.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Straße wird ein grundsätzliches Nutzungsrecht der Straße für Ver- und Entsorgungsträger, z. B. die Müllabfuhr, zugelassen.

Die Zufahrt der Feuerwehr an der K 29 befindet sich außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Damit der Anschluss der Gemeinbedarfsfläche zukünftig innerhalb der Ortsdurchfahrt liegt, erfolgen entsprechende Abstimmungen mit dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis Gifhorn).

- Stellplätze

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Kennzeichnung "Stellplätze" gem. § 12 BauNVO ist die Ausweisung (Errichtung) von ca. 44 Stellplätzen zulässig. Diese werden der östlich gelegenen Feuerwehrgerätehaus zugeordnet.

2.3 Grünordnung und Landschaftspflege

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB

Entlang der Stellplatzanlage ist nach Norden und Westen eine 1,0 m hohe Wallanlage mit einem 4,0 m breiten Fuß und einer 2,0 m breiten Krone gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a und b BauGB anzulegen. Dieser ist mit Pflanzungen auszustatten (Strauch-

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Baum-Hecken), welche den ökologischen Ansprüchen der einzelnen Gehölzarten berücksichtigt. Der Bebauungsplan setzt für die Wallhecken-Anlage die **Fläche A** als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

Die Wallhecke soll zum einen als Lärmschutz vor An- und Abfahrgeräuschen verbunden mit dem Motorstarten und dem Türeenschlagen auf dem Stellplatz für die nördlich im Mischgebiet anwohnenden Personen und zum Schutz vor Abgasen der an- und abfahrenden Pkws auf den Stellplätzen dienen. Zum anderen dient die Anlage als Eingrünung der Stellplätze. Anfallende Oberflächenwässer von der Wallanlage werden in beidseitigen parallel verlaufenden Gräben aufgefangen. Dabei wird je eine Bewässerungsrinne, ca. 0,3 m breit und 0,3 m tief, entlang der Wallkrone angelegt, um Regenwasser zu sammeln und kann so auch an die anzupflanzenden Bäume und Sträucher weitergegeben werden. Beim Pflanzen ist darauf zu achten, dass eine Vertiefung des Pflanzloches rund um den Baum bzw. Strauch für die Bewässerung des anfallenden Regenwassers verbleibt. Zusätzlich kann der neugepflanzte Baum- und Strauchbestand über die Rinne bei anhaltend trockenem Wetter im Sommer leichter bewässert werden.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Entlang der Bauflächen nach Norden, wird zur Bestandsbebauung, auf deren Höhe auch die neue Feuerwehr errichtet wird, eine 2,0 m breite Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Sie dient als räumliche Begrenzung beider Grundstücke. Nach Westen, zu den freien, bisher ungenutzten Gewerbeflächen, eine 4,0 m breite Anpflanzungsfestsetzung getroffen. Hier soll eine naturnahe Baum-Strauchhecke entstehen, die sowohl als Abschirmung zur nördlichen Bebauung dient, als auch für die Kompensation der vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter und in das Landschaftsbild durch die technische Inanspruchnahme von bisherigen Agrarflächen verursacht. Es werden erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Voraussichtlich wird im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch i.V.m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz¹⁰⁾ sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die festgesetzten Grünstrukturen und grünordnerische Maßnahmen werden in die Bilanzierung daher mit einbezogen.

2.4 Immissionsschutz

Im Plangebiet beabsichtigt die Stadt Wittingen mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses. Im Regelbetrieb der Feuerwehr werden zusätzliche Geräuschimmissionen verursacht, weshalb die Stadt im Vorfeld ein Schallguttechnisches Gutachten¹¹⁾ durch ein Fachbüro erstellen ließ. Dabei wird die Beurteilung auf den regelmäßigen Übungsbetrieb bzw. die Regelfallnutzung des Feuerwehrgerätehauses abgestellt. Darüber hinaus werden auch die bei einem Notfalleinsatz (Brandfall) durch den Einsatz des Martinshorns zu erwartenden Geräusche diskutiert.

¹⁰⁾ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG); letzte Neufassung vom 29. Juli 2009 – zuletzt geändert am 15. August 2013

¹¹⁾ Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Feuerwehr Knesebeck": Bonk- Maire- Hoppmann Part-GmbH, Stand: 25.02.2022

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Das Grundstück befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Knesebeck der Stadt Wittingen. Im Osten grenzt es an der Fallerslebener Straße (K 29) und im Westen an der Schützenstraße an. Im Norden befindet sich in Richtung Fallerslebener Straße das Betriebsgrundstück der Fa. Butting und nordwestlich in Richtung Schützenstraße eine landwirtschaftlich genutzte Fläche des Unternehmens Lohnbetrieb Bösche. Südlich wird der Planbereich ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt. Auf den im Süden angrenzenden Flächen befindet sich im westlichen Teilbereich ein Grundstück mit einem Maschinenfuhrpark für die Landwirtschaft im Umfeld.

Die Zu- und Abfahrten der Feuerwehr erfolgt ausschließlich über die geplante Zufahrt an der Fallerslebener Straße während die verkehrliche Erschließung des Grundstückes über die Zufahrt der Schützenstraße erfolgt.

Die Untersuchung basiert auf der Grundlage der Regelungen der TA Lärm¹²⁾. Dabei wurde neben dem Schutzanspruch der sich in der Nähe befindenden Bebauungen auch die Geräusch- Vorbelastungen durch Gewerbebetriebe im Untersuchungsbereich berücksichtigt. Im Gutachten wurden Geräuschvorbelastungen aus den umliegenden Unternehmen in Ihrem **Regelbetrieb** untersucht.

- Maßgebliche Immissionsorte/ Geräuschvorbelastungen

Die Geräuschvorbelastungen resultieren aus den Nutzungen dem Lohnbetrieb Bösche, der Fa. Butting (Integrationswerkstatt), und den Nutzungen der Fa. Butting und wurden in dem Gutachten berücksichtigt. Am stärksten betroffen ist der nördliche Bereich der Bebauung entlang der Feldstraße. Darüber hinaus wird eine geplante Bebauung westlich der Schützenstraße sowie eine Erweiterung der Bebauung nordöstlich des Feuerwehrstandortes (Ausweisung eines MI/MD-Gebiets) in die Beurteilung einbezogen. Im Gutachten wurde zudem auch geprüft, ob und mit welchen Lärminderungsmaßnahmen die Ausweisung eines Sondergebiets möglich ist.

Für die einzelnen Betriebe von denen die Geräuschvorbelastungen aus der unmittelbaren Umgebung stammen, wurde die Geräuschquellen in ihrer gesamten Betriebszeit sowie auch in der Ruhezeit (nachts) untersucht. Soweit Tätigkeiten in die so genannten "Ruhezeiten" fallen (vgl. Abschnitt 6.1), sind die in diesen Teilzeiten ermittelten Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 6 dB(A) ("Ruhezeitenzuschlag") zu versehen. Insofern kann diese Regelung der TA Lärm "praxisnah" wie folgt beschrieben werden: Betriebsabläufe "innerhalb der Ruhezeiten" gehen mit einer vierfachen Wertung in die Ermittlung der maßgeblichen Schall-Leistungs-Beurteilungspegel ein. D. h. eine Fahrzeugbewegung "innerhalb der Ruhezeit" entspräche vier Fahrzeugbewegungen "außerhalb der Ruhezeit".

- Nutzungsangaben Firma Butting "abstrakt"

Obwohl für den Betrieb der Fa. Butting ein umfangreiches Emissionskataster erarbeitet wurde, erfolgen die schalltechnischen Berechnungen aufgrund des großen Abstandes zwischen Plangebiet und Firmengelände für den sogenannten "abstrakten Planfall". Berücksichtigt werden dabei die flächenbezogenen Schall-Leistungspegel gemäß den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans i.V.m. dem im Hause (Fa. BMH) erarbeiteten Schallgutachten. Die folgende Tabelle zeigt die maßgeblichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel:

¹²⁾ TA Lärm: technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes- Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Quelle, Teilfläche	Flächenbezogener Schall-Leistungspegel + Zusatzkontingent in dB(A)	
	Tags	Nachts
Gle1	52 + 9	38 + 7
Gle2	52 + 9	39 + 6
Gle3	57 + 4	43 + 3
Gle4	60 + 2	47
Gle5	64 + 1	48 + 2
Gle6	65	50
Gle7	65	51

Tabelle: Zusammenstellung kennzeichnender Emissionskennwerte

Nutzungsangaben für die freiwillige Feuerwehr

Für die Untersuchung der freiwilligen Feuerwehr wurden die Geräuschquellen während des Regelbetriebes sowie für sporadisch erforderlichen Notfalleinsätze, welche nicht als Regelbetrieb angesehen werden wie beispielsweise der **Einsatz des Martinshorns**, begutachtet. Zudem kommen in den Untersuchung Aspekte des Regelbetriebes, welche die Ausbildung und Geräteprüfung beispielsweise umfassen oder Übungsbetrieb bei Musikzugs im Feuerwehrgerätehaus (im Sommer bei geöffneten Fenstern) betrachten. Bezüglich des Regelbetriebs einer Feuerwache ist festzustellen, dass sich die Beurteilung auf den Tageszeitraum beschränkt. Eine "Nachtnutzung" tritt üblicherweise nur bei Notfalleinsätzen auf. Weiterhin werden in der Berechnung Außennutzungen außerhalb der Dienstzeit für etwaige Nutzung wie "Grillabende" angesetzt.

Die Ansätze für PKW- und LKW- Bewegungen sind identisch mit den Kennwerten der oben beschriebenen Unternehmen.

- Beurteilung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind bei der Beurteilung die Regelungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" mit Beiblatt 1 zu beachten. Als Anhaltswerte für die städtebauliche Planung werden im Beiblatt 1 zu DIN 18005 u. a. die folgenden Orientierungswerte genannt:

bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)

tags 60 dB(A)
nachts 50 bzw. 45 dB(A).

bei Allgemeinen Wohngebieten (WA)

tags 55 dB(A)
nachts 45 bzw. 40 dB(A).

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Danach ergeben sich die folgenden zulässigen Maximalpegel:

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Baugebiet	tags (6.00-22.00 Uhr)	nachts (22.00-6.00 Uhr)
WA/WS	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)
MI/MD/MK	60 + 30 = 90 dB(A)	45 + 20 = 65 dB(A)

Geräuschimmissionen aus dem Regelbetrieb eines Feuerwehrstandortes werden auf Grundlage der Regelungen der TA Lärm beurteilt. Insofern ist auch die Geräusch-Vorbelastung durch andere "Anlagen" zu berücksichtigen, deren Beurteilung in den Anwendungsbereich der TA Lärm fällt (Gewerbelärm → summative Betrachtung). Demgegenüber sind die Notfalleinsätze der Feuerwehr (ca. 30 bis 50 Einsätze jährlich, im Monat ein Einsatz je Woche) nicht als Regelbetrieb zu beurteilen.

Hier wird in der TA Lärm **zur Notfalleinsätze** folgendes ausgeführt:

Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.

Beurteilungszeitraum tags

In der Beurteilungszeit tags am östlichen Rand des geplanten Wohngebiets "Feldstraße" können Beurteilungspegel von 52 bis 53 dB(A) auftreten. Damit hat der Regelbetrieb der Feuerwehr hier keinen nennenswerten Einfluss auf die Geräuschbelastung. Mögliche Richtwertüberschreitungen westlich des Parkplatzes (P2/ Fa. Bösche) wurden im o. g. Vorgutachten bewertet.

Im Bereich der Wohnbebauung nördlich des geplanten Feuerwehrstandortes liegt die Belastung unter Berücksichtigung der Immissionen aus dem Bereich der Integrationswerkstatt ebenfalls noch deutlich unter 55 dB(A), so dass auch hier der Einfluss der geplanten Feuerwache zu vernachlässigen ist. Für das Areal westlich der Bromer Straße (geplantes MI/MD) liegt die Belastung unterhalb von 50 dB(A), so dass hier selbst der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete deutlich unterschritten wird.

Beurteilungszeitraum nachts

Es kann nachfolgend vorausgesetzt werden, dass nachts im Freiflächenbereich ein Schutzanspruch im Sinne der um 10 dB(A) geringeren Orientierungswerte nicht besteht, so dass sich die nachfolgenden Ausführungen auf die späteren Baukörper bzw. überbaubaren Grundstücksflächen beziehen.

Hier ist zunächst die Anlage 1, Blatt 2 – Geräuschbelastung nachts ohne Lärminderungsmaßnahmen zu beachten. Die Anlage zeigt nächtliche Richtwert- resp. Orientierungswertüberschreitungen im Bereich des geplanten Wohngebiets "Feldstraße", die im Rahmen des "Vorgutachtens¹³⁾" ausführlich bewertet worden, einschließlich einer umfangreichen Liste an möglichen Lärminderungsmaßnahmen.

Die vorgenannten Überschreitungen des Orientierungswerts nachts betreffen auch die Bebauung nördlich der geplanten Feuerwache. Die im o. g. "Vorgutachten" erläuterten

¹³⁾ Vorgutachten der DEKRA Automobil GmbH, Feuerwehrgerätehaus Knesebeck, Projektnummer: 551225816, Stand: 21.10.2021

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Lärminderungsmaßnahmen gelten somit sinngemäß auch für diese Bebauung, sind aber dem Grunde nach nicht Gegenstand einer aktuellen Beurteilung.

Notfalleinsätze

Die in Verbindung mit Notfalleinsätzen verursachten Geräuschimmissionen sind nicht mit den für "Anlagengeräusche" (s. TA Lärm) bzw. vergleichbare Regelwerke üblichen Maßstäben zu bewerten.

Mit dem beschriebenen Schalleistungs-Pegel könnte allein durch den Einsatz des Martinshorns (Brandfall o. ä.) in der nordöstlichen Wohnsiedlung Maximalpegel von über 65 dB(A) auftreten. Derartige Einzelereignisse in Verbindung mit Fahrbewegungen von Einsatzfahrzeugen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei Nutzung des Martinshorns unabhängig vom Standort einer Feuerwache grundsätzlich an jeder Straße möglich. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass sich bei einem Feuerwehrstandort ggf. eine Häufung der durch die angesprochenen Geräuschereignisse zu erwartenden Aufweckgefahr für die hierdurch betroffene Nachbarschaft ergibt.

Die Feuerwehr wird nur alarmiert, wenn eine Notlage vorliegt und höchste Eile geboten ist, z. B. um Menschenleben zu retten, schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden oder die öffentliche Sicherheit zu wahren. Um wirksam zu sein, muss die Lautstärke dabei den Umgebungslärm übertönen. Schließlich erwartet jeder, dass möglichst schnell Hilfe zur Stelle ist. Der Lärm ist in der Regel auch nur kurzzeitig.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Notfalleinsätzen mit akustischem Warnsignal ("Martinshorn") aufgrund der kurzen Einwirkzeiten am Tage keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind. Soweit das Martinshorn im Verlauf öffentlicher Straßen eingesetzt werden muss, fällt dies nicht in den Anwendungsbereich der TA Lärm. Bei einem nächtlichen Notfalleinsatz sind deutliche Richtwertüberschreitungen zu erwarten. Allerdings kann diese Geräuschsituation als "seltenes Ereignis" bewertet werden, wobei allerdings der dann geltenden Immissionsrichtwert nordöstlich der Feuerwache um bis zu 5 dB(A) überschritten werden kann. Im Bereich Feldstraße wird der Richtwert von 55 dB(A) gerade noch eingehalten.

Die Stadt geht daher davon aus, dass diese Belastung vertretbar ist, da die Anlagen der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung dienen und die Feuerwehr hoheitlichen Aufgaben nachkommt. Der Fachdienst Feuerwehr der Stadt Wittingen merkt dazu an, dass unter beispielhaftem Heranziehen der Einsatzsituation des Vorjahres 2021 die Einschätzung wie folgt aussieht:

Von den 20 Einsätzen in diesem Jahr sind gerade einmal 3 Einsätze im Zeitraum von 18:00 Uhr bis 5:59 Uhr gewesen. Im Vorjahr 2020 gab es von 16 Einsätzen, nur 5 nächtliche Einsätze. Im Jahr 2019 gab es von 21 Fällen 5 nächtliche und im Jahr 2018 von insgesamt 24 Einsätzen 6 nächtliche Einsätze. Laut Statistik wird deutlich, dass die Einsätze zum einen weniger werden und im Durchschnitt der letzten Jahre der nächtliche Einsatz von 4 Einsätzen als seltenes Ereignis bewertet wird.

Die **Untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Gifhorn** schreibt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2023 folgendes:

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes hat die Stadt Wittingen schall-technische Gutachten beauftragt, die auszugsweise in der Begründung dargestellt sind. Demnach erfolgte in einem "Vorgutachten" der DEKRA vom 21.10.2021 eine ausführliche Bewertung "einschließlich einer umfänglichen Liste an möglichen Lärminderungsmaßnahmen". Das Gutachten zum B-Plan "Feuerwehrgerätehaus..." (BMH vom 25.02.2022) führt dazu aus, dass "die vorgenannten Überschreitungen des

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Orientierungswerts nachts betreffen auch die Bebauung nördlich der geplanten Feuerwache. Die in dem o. g. "Vorgutachten" erläuterten Lärminderungsmaßnahmen gelten somit sinngemäß auch für diese Bebauung, sind aber dem Grunde nach nicht Gegenstand einer aktuellen Beurteilung".

Diese gutachterlichen Aussagen (BMH) zum Immissionsschutz sollten mit den immissions-schutzrechtlichen Betrachtungen angrenzender Plangebiet (z. B. B-Plan "Feldstraße") abgeglichen werden um insgesamt eine Plausibilität der gutachterlichen Aussagen herbeizuführen. Durch die Breitstellung der Feuerwache und den damit einhergehenden Lärmemissionen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der nächsten Wohnbebauung sicherzustellen (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Dabei stehen die im Gutachten beschriebenen "Notfalleinsätze" bei der Bewertung, wie in der TA – Lärm beschrieben, außen vor.

Die Abwägung dazu lautet folgendermaßen:

Das Schallgutachten von BMH bezieht seine Wert von dem Gutachten von der DEKRA, welche nicht zu Ende geführt wurde. Im Gutachten von BMH wird im Anhang die Untersuchung zur geplanten Wohnbebauung entlang der Feldstraße durch Schallimmissionskarten dargestellt. Hier wurden alle Emissionen, vom bestehenden und geplanten Nutzungen geprüft. Die Karte "Bauleitplanung Feldstraße-Gewerbelärm nachts-1.Obergeschoss" macht deutlich, dass die vorhandene Wohnbebauung südlich der Feldstraße im südlichen Bereich zu hohe Pegelwerte nachts im Bestand aufweist. Das Gutachten schließt jedoch eine Belastung durch nächtliche Geräuschimmissionen der geplanten Feuerwache bzw. dem Lagerplatz und der Integrationswerkstatt aus, da diese keinen Nachtbetrieb haben. Die Feuerwehr hat nachts nur Noteinsätze, die schalltechnisch nicht zu untersuchen sind. Der zu untersuchende Regelbetrieb der Feuerwehr findet am Tag statt.

Verursacht werden die nächtlichen Emissionen durch die Bestandsbebauung des landwirtschaftlichen Dienstleisters im südlich angrenzenden Bebauungsplan "Steinkamp".

Vielmehr wird aus der Karte des Schallgutachtens deutlich, dass das Feuerwehrgerätehaus im nordöstlichen Bereich der Wohnbebauung sogar abschirmend für die Emissionen des landwirtschaftlichen Dienstleisters wirken kann. Gegen die Emissionen des landwirtschaftlichen Dienstleisters können nur Regelungen außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans greifen.

Zugleich zeigt die Karte, dass die sich auch für die Wohnbebauung im parallel aufgestellten "Bebauungsplan Feldstraße", westlich der Feldstraße, Überschreitungen des Orientierungswerts durch den bestehenden emittierenden Betrieb nachts vorhanden sind. Es wird im Bebauungsplan „Feldstraße“ eine Lösung erarbeitet.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden daher keine daher schalltechnischen Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i. S. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB im Bestand erforderlich, da durch das Feuerwehrgerätehaus selbst in der Nachtzeit keine Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind.

2.5 Boden / Kreisarchäologie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

(§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Durch die vorliegende Planung ist diesem Gesichtspunkt soweit als möglich im Rahmen der Festsetzungen Rechnung getragen worden.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Bautechnisches Bodengutachten¹⁴⁾ durch einen Fachgutachter erstellt. Der Untergrund wurde hinsichtlich der Bebaubarkeit und der Tragfähigkeit sowie hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser begutachtet. Zusätzlich wurde der oberflächennahe Untergrund des Baugebietes auf eine mögliche vorhandene Kontamination mit Umweltschadstoffen bzw. hinsichtlich einer Wiederverwertbarkeit gemäß LAGA untersucht.

Geologisch besteht das Gebiet aus glazifluvialen Sand und Kies bzw. Schmelzwasserablagerungen aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Kaltzeit (qD/fS,mS/gf). Das betrachtete Baugebiet liegt außerhalb von erdbebengefährdeten und erdfallgefährdeten Zonen; jedoch innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes – Schutzzone IIIB.

Die Höhe der Geländeoberfläche liegt am westlichen Baugebietsrand bei ca. 75,50 m NHN und steigt bis zum östlichen Baugebietsrand auf ca. 79,0 m NHN ab (Topogr. Karte Niedersachsen).

Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden am 24.03.2022 stichpunktartig fünf Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 5 zur Bestimmung der Bodenschichtung und Grundwasserstände) und eine Rammsondierung mit der leichten Rammsonde DPL (RS 1 zur Ableitung von Lagerungsdichte bzw. Konsistenz) jeweils bis in eine Tiefe von 5,0 m unter der Geländeoberkante (GOK) niedergebracht. Aus den Rammkernsondierungen wurden Bodenproben entnommen und hinsichtlich der Kornverteilung und Wasserdurchlässigkeit untersucht.

Die erste Ansprache des Untergrundes erfolgte anhand der Sondierungen im Feld. Die Sondierungen bestätigen die Angaben in den geologischen Karten von Niedersachsen. Die Bodenschicht ist im gesamten Bereich des Bebauungsplans in etwa gleich. Unterhalb einer ca. 30 cm (am westlichen Rand bis 50 cm) mächtigen Mutterbodenschicht liegen bis in eine Tiefe von rd. 1,40 m unter GOK schluffige Feinsande an. Darunter liegen grobsandige Mittelsande bis zur Erkundungstiefe von 5,0 m unter GOK an. Die Unterkante dieser Bodenschicht wurde nicht erreicht.

Die durchgeführte Rammsondierung mittels DPL zeigt unterhalb der Mutterbodenschicht durchgängig eine mindestens mitteldichte, teilweise dichte Lagerung der vorgefundenen Sandschichten bis zur Erkundungstiefe von 5,0 m unter GOK an.

- Baugrundeigenschaften

Die angetroffenen Böden können aufgrund der organoleptischen Ansprache wie folgt eingestuft werden bzw. wurden folgende Baugrundverhältnisse und Bodenkenneiwerte festgestellt:

¹⁴⁾ Bautechnisches Bodengutachten für den Bereich des Bebauungsplans "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck" an der Fallerslebener Straße in Wittingen vom Büro für Baugrund + Gründung Drögemüller, Ewald, 28.01.2022

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Homogenbereich	Schichtunterkante (m unter GOK)	Bodenart	Wichte über Wasser γ'_k [kN/m ³]	Wichte unter Wasser γ''_k [kN/m ³]	Reibungswinkel φ_k [°]	Kohäsion c'_k [kN/m ²]	Steifemodul $E_{s,k}$ [MN/m ²]	Bodengruppe gem. DIN 18196	Bodenklasse gem. DIN 18300	Frostempfindlichkeitsklasse gem. ZTVE-StB	Verdichtbarkeitsklasse gem. ZTVA-StB
1	0,30 m (0,50 m)	Mutterboden	14 - 17	4 - 7	15	-	1 - 4	OH	1	F2	V3
2	1,30 m (1,60 m)	Feinsand, schwach schluffig	18,0	10,0	32,5	0	40 - 80	SE, SU	3	F1	V1
3	5,00 m Schichtunterkante nicht erreicht	Mittelsand, grobsandig	18,5	10,5	35,0	0	50 - 100	SE	3	F1	V1

Homogenbereich 1: Der Mutterboden ist schlecht verdichtbar und zur Lastaufnahme nicht geeignet.

Homogenbereich 2 und 3: Gute Tragfähigkeit des Untergrundes.

- Grundwasser

Bei den Sondierarbeiten wurde Grundwasser in einer Höhe von ca. 74,90 m NHN angetroffen. Das Bodeninformationssystem Niedersachsen zeigt im Bereich des Bebauungsplans eine mittlere Grundwasserspiegelhöhe von ca. 74,20 m bis 75,0 m NHN an. Die Auswertung der BK50 ergibt die Grundwasserstufe 7. Dies bedeutet einen Grundwasserstand unterhalb von 2,0 m unter GOK. Ergebnisse langjährig beobachteter Grundwassermessstellen liegen nicht vor. Im tiefst gelegenen Bereich des Bebauungsplans (westlicher Randbereich) kann der mittlere höchste Grundwasserstand mit ca. 0,40 m unter GOK (75,10 m NHN) angegeben werden. Im am höchsten gelegenen Bereich am östlichen Rand kann ein mittlerer höchster Grundwasserstand MHGW von ca. 3,30 m unter GOK angenommen werden.

- Versickerungsanlagen/ Ausführungs- und Baumöglichkeiten

Das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" regelt die Ausführungs- und Baumöglichkeiten von Versickerungsanlagen. Danach ist die Versickerung in Lockergesteinen mit einer Durchlässigkeit zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich. Diese Voraussetzung wird im geplanten Baugebiet erfüllt.

Anhand einer durchgeführten Nasssiebung der erkundeten Sande und der daraus erhaltenden Kornverteilung wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $8 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt. Der Untergrund ist als durchlässig zu bezeichnen.

Für Berechnungen/ Dimensionierung von Versickerungsanlagen gemäß DWA-A 138 ist der durch die Kornverteilung ermittelte Wert jedoch noch um den Faktor 5 zu verringern. Somit kann mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von ca. $1,6 \cdot 10^{-5}$ gerechnet werden.

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 (Filterwirkung). Es ist ein Mindestabstand von ca. 1,0 m bzw. 1,5 m erforderlich.

Je nach Lage können mittlere höchste Grundwasserstände von ca. 0,40 m bis ca. 3,30 m unter der Geländeoberfläche angenommen werden. Damit ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand für Versickerungsanlagen auf den höher gelegenen Bereichen (ca. $\frac{3}{4}$ der Fläche des Bebauungsplangebietes) gegeben. Im westlichen Randbereich (ca. $\frac{1}{4}$ der Fläche des Bebauungsplangebietes) ist kein ausreichender Sickerraum (siehe vorherigen Absatz) vorhanden.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Hier wird im Rahmen der weiteren Planung ein Konzept zum Umgang mit dem anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwasser von einem Fachplaner erarbeitet.

- Beurteilung der Bebaubarkeit/ Tragfähigkeit

Das Gebiet des Bebauungsplans kann bebaut werden. Es sind Flachgründungen auf Einzel- und/oder Streifenfundamenten oder auf durchgehenden Stahlbetonsohlen möglich. Die frostfreie Gründungstiefe beträgt mindestens 0,80 m. Zur Trockenhaltung nicht unterkellerten Gebäude sind im Regelfall Abdichtungen gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser nach DIN 18533-1, Wassereinwirkungsklasse W1-E vorzusehen. Bei unterkellerten Bauweisen können Abdichtungen gegen drückendes Wasser nach DIN 18533-1, Wassereinwirkungsklasse W2-E erforderlich werden.

Hinsichtlich der Gründung von Neubauten ist festzuhalten, dass die angenommenen Aufstandsflächen lastabtragender Streifenfundamente bzw. bewehrter Bodenplatten wesentlich auf bzw. in nicht bindigen Sanden von mitteldichter Lagerung und somit günstiger Tragfähigkeiten verlaufen.

- LAGA – Untersuchungen

Um eine etwaige Schadstoffbelastung des bisher landwirtschaftlich genutzten Baugebietes auszuschließen, wurde an den Sondierstellen oberflächennah jeweils eine Bodenprobe entnommen. Daraus wurde eine Bodenmischprobe hergestellt und dem Labor Wessling GmbH zur Analyse gemäß LAGA übergeben.

Untersuchungsergebnisse

Bodenmischprobe, Probe-Nr.: 22-015047-01 Der TOC - Gehalt (1,8 Masse%) hält den Zuordnungswert für Z 2 ein. Der erhöhte TOC-Gehalt ist ausschließlich auf die humosen Anteile in der Probe zurückzuführen. Alle anderen Schadstoffparameter liegen unterhalb der Zuordnungsgrenzwerte für Z 0.

Zuordnung gemäß LAGA, Teil II - techn. Regeln für die Verwertung:

Einbauklasse 2 (Z 2) - Eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen.

Zur Beachtung: In Anlehnung an die Verfügung „Regelungen zum einheitlichen Umgang mit Ausbaustoffen“ der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 03.07.2020, ohne Beachtung des TOC-Gehaltes - Einbauklasse 0 (Z 0) - Uneingeschränkter Einbau.

Ab dem 01.08.2023 ist die Mantelverordnung (Artikelgesetz) des Bundes in Kraft getreten. In der darin angepassten Bundes Bodenschutzverordnung soll eine Bodenkundliche Baubegleitung bodenschutzrelevante Aspekte bei Baumaßnahmen umfassend berücksichtigen und Eingriffe in den Boden minimieren. Nähere Informationen zum Bodenschutz beim Bauen finden sich auch im entsprechenden Leitfaden für den behördlichen Vollzug in Niedersachsen (GeoBerichte 28). Der Leitfaden gibt Hinweise zu den verfügbaren bodenkundlichen Vorinformationen in Niedersachsen, den Zielen, Aufgaben, Anforderungen und Werkzeugen der Bodenkundlichen Baubegleitung und beinhaltet ein Muster-Aufgabenheft mit Checkliste.

Darüber hinaus bietet die Länderarbeitsgemeinschaft Boden "LABO" ständig aktualisierte Leitfäden wie zum Thema Bodenschutz und Umweltprüfung i.V. mit dem BauGB.

- Kreisarchäologie

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich **der Unteren Denkmalschutzbehörde / der Kreis- und**

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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).

2.6 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. Die Wasserversorgung erfolgt über das, vom Wasserverband Gifhorn betriebene, Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn.

Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Schönwörde. Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten sind zu berücksichtigen und umzusetzen. Für die Erstellung der abwassertechnischen Anlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 142 zu berücksichtigen. Es gelten die Bestimmungen der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung, daher sind für die Bebauung u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Grundsätzlich ist das Ziel der Planung, soviel nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser wie möglich, auf dem Grundstück versickern zu lassen. Dies dient auch dazu, die Eingriffe in das Gleichgewicht des belebten Bodens zu reduzieren (sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB).

Der Wasserverband Gifhorn schreibt mit der folgenden Stellungnahme vom 01.02.2023 dazu:

Schmutzwasser:

Der Schmutzwasseranschluss für das ausgewiesene Grundstück könnte über die Fallerslebener Straße erfolgen. Um diesen Anschluss umsetzen zu können müssten Kanalbauarbeiten von 75 Meter erfolgen. Die Kosten für die Herstellung dieses Anschlusses lassen sich nicht über die pauschalierten Kostenbeträge der Grundstücksanschlüsse abrechnen, da die zu erwartenden Kosten den pauschalierten Kostenansatz bei weitem überschreiten würden. Daher ist es erforderlich das für die abwassertechnische Erschließung des Grundstücks eine Sondervereinbarung zwischen Stadt und Wasserverband erfolgen müsste.

Eventuell ist auch ein Druckentwässerungsanschluss sinnvoller.

Niederschlagswasser:

Das gefasste Niederschlagswasser könnte ggf. über das zukünftige Regenrückhaltebecken Feldstraße abgeleitet werden. Grundsätzlich ist aber vorrangig eine Versickerung des Niederschlagswassers vorzusehen. Eine Ableitung sollte, falls erforderlich, nur gedrosselt erfolgen.

Trinkwasser:

Der Trinkwasseranschluss würde über die Fallerslebener Straße an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Da das Gebäude weiter als 30 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt gebaut werden soll, wird 1 Meter hinter der Grundstücksgrenze ein Wasserzählerschacht als Übergabepunkt gesetzt werden.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Die **Deutsche Telekom GmbH** schreibt in seiner Stellungnahme vom 06.01.2023 folgendes:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung über unseren Bauherren-Service www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 erfragt werden.

Im Planbereich befindet sich laut Plan der Telekom Leitungen einer Privatperson, welche parallel zur Schützenstraße bis zur südlichen Teilfläche verläuft. Die Lage des Privatkabels wird als unbekannt angegeben und ist nicht ersichtlich. Im Bebauungsplan wird nach der Karte der Telekom eine nachrichtliche Übernahme mit jeweiligen Schutzstreifen dargestellt. Für das weitere Verfahren ist es wichtig die genaue Lage der Telekomleitung zu erfahren und eventuell vor Ort zu prüfen.

In seiner Stellungnahme vom 14.06.2023 schreibt **der LSW Netz GmbH & Co. KG Wolfsburg** folgendes:

Bei Berücksichtigung der genannten Hinweise bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans.

Im betroffenen Bereich befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch LSW Netz betrieben werden. 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).

Bezüglich einzuhaltender Abstände, Schutzstreifen und Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsleitungen ist die im Anhang beigefügte Anlage „LSW_Anweisungen_zum_Schutz_unterirdischer_Leitungen.pdf“ zu beachten.

Sofern Bauarbeiten im Bereich unserer Leitungen oder Anlagen geplant sind, stimmen Sie diese bitte im Vorfeld mit uns ab. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten im Bereich der Versorgungsanlagen ist unser vor Ort zuständiger Netzmeister Herr Werner (Christopher.Werner@lsw.de, Tel.: 05831- 27 251) zu informieren.

Um eine langfristig sichere und effiziente Versorgung gewährleisten zu können, sind wesentliche Prämissen für die Netzplanung notwendig. Daher ist es erforderlich, sogenannte „Sonderverbraucher“ zu berücksichtigen. Bitte setzen Sie uns daher insbesondere über die Planung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge mit mehr als 12 kW schriftlich in Kenntnis. Spätere Änderungen der Planungsprämissen können zu veränderten Trassenverläufen und/oder zusätzlichem Platzbedarf führen.

Die Versorgung des geplanten Gebiets mit Strom kann aus den umliegenden Versorgungsanlagen erfolgen.

Eine Erschließung mit Strom erfolgt nach derzeitigen Stand über Schützenstraße.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Eine detailliertere Stellungnahme zu unseren Planungen erfolgt im Rahmen der vorrangig durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen, bei denen die LSW Netz einzu beziehen ist.

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie unter <https://www.lsw-netz.de/service/plan-auskunft>.

Änderungen der vorliegenden Planung bedürfen einer erneuten Überprüfung.

Bitte nutzen Sie zur Korrespondenz im Rahmen der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange das Postfach netzplanung@lsw-netz.de.

Etwaige Papierunterlagen werden wir vernichten, sofern wir von Ihnen binnen zwei Wochen keinen Einwand erhalten.

2.7 Belange der Landwirtschaft

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und im Osten kann es betriebsbedingt zu Stäuben, Gerüchen und Geräuschen, ggf. auch durch Beregnungsmaschinen, kommen. Diese führen aber erfahrungsgemäß nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzung und sind im ortsüblichen Umfang zu tolerieren.

Die **Landwirtschaftskammer Niedersachsen** schreibt in seiner Stellungnahme vom 30.05.2023:

Am südlichen Ortsrand von Knesebeck soll die Feuerwehr in neuen Baulichkeiten angesiedelt werden. So soll direkt südlich und nördlich der hier vorhandenen Bebauung das Feuerwehrgerätehaus nebst Übungsgelände etabliert werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die von dieser Planung betroffene Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Derzeit wird die Planfläche als auch angrenzende Flächen nordwestlich und südöstlich landwirtschaftlich, als Acker, genutzt.

Aus unserer Sicht wird hierzu wie folgt Stellung genommen:

Von der Bewirtschaftung der vorgenannten landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch vom landwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmen südwestlich der Planfläche können Emissionen (Staub, Lärm, Geruch) ausgehen, die auch in das Plangebiet hineinwirken können. Diese wären hier zu dulden. Dieses wäre entsprechend im Plan umzusetzen.

Daneben wären mit der Erschließung der Planfläche etwaig vorhandene landwirtschaftliche Infrastruktureinrichtungen (Dränung, Beregnung) entsprechend zu sichern und fachkundig abzufangen bzw. funktionstüchtig zu verlegen.

2.8 Brandschutz

Der **Brandschutz des Landkreises Gifhorn** schreibt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2023 folgendes:

Zur Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung wurden durch den Planaufsteller keine oder geringe Angaben gemacht. Zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung gehört neben der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydranten im Trinkwassernetz) auch eine unabhängige Löschwasserversorgung (z.B. Löschwasserbrunnen). Die Wasserversorgungsunternehmen gehen, aus trinkwasserhygienischen

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Gründen, zwischenzeitlich dazu über die vorhandenen Versorgungsleitungen mit geringeren Rohrdurchmessern zu versehen, um die Verkeimung des Trinkwassers so gering wie möglich zu halten. In Neubaugebieten werden daher auch Leitungsnetze mit geringen Rohrdurchmessern verbaut. Die geringen Rohrdurchmesser führen dazu, dass über das Hydrantennetz nicht die erforderliche Löschwassermenge zum Grundschutz zur Verfügung gestellt werden kann.

Zu dem Bauvorhaben wird nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht wie folgt Stellung genommen:

Gebietstypik:

Keine ausreichenden Angaben zur Gebietstypik, daher kann keine Aussage zum Löschwasserbedarf getroffen werden.

Bemessung:

Gegen den B-Plan bestehen gemäß den zurzeit vorgelegten Zeichnungen und Beschreibungen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn nachfolgende Bedingungen erfüllt bzw. Auflagen aufgenommen und bei der Planerstellung und Ausführung der Erschließung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung für die geplanten Gebietstypen für zwei Stunden als Löschwassergrundsicherung durch die Gemeinde zu erfolgen. Kann der Bedarf nicht durch die öffentliche Wasserversorgung (Hydrantennetz) 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 von den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden in den geplanten Gebietstypen größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime, Sonderbauten u. ä.) 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

Hinweis:

Zu allen Grundstücken und Gebäuden sollte eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mindestens 3,00 m vorgesehen werden. (§ 4 NBauO in Verbindung mit §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuer).

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

2.9 Kampfmittel

Der **LGLN, RD Hameln-Hannover, Kampfmittelbeseitigungsdienst** schreibt in seiner Stellungnahme vom 24.05.2023 folgendes:

Für die Planfläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen die folgenden Erkenntnisse vor (siehe beigefügte Kartenunterlage):

Empfehlung: Luftbildauswertung

Fläche A

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

Fläche B

Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet.

Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt.

Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt.

Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt.

Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel.

In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn



Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

3.0 Umweltbelange

3.1 Einleitung

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Knesebeck der Stadt Wittingen. Bei der Planung handelt es sich um die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr", um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Neubau des Feuerwehrgerätehauses der örtlichen freiwilligen Feuerwehr zu ermöglichen.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Das Planungsziel ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr in Knesebeck zu schaffen. Der Planbereich ist zurzeit noch nicht bebaut. Der wirksame Flächennutzungsplan für Wittingen stellt für den Plangeltungsbereich gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Gemäß der Rechtsprechung (Bayrischen VHGB.v.13.11.2013 – 9ZB 12.1327) sind Freiwillige Feuerwehre als Anlagen für Verwaltungen einzustufen und wären damit in allen Baugebieten, die Verwaltungen im allgemeinen Nutzungskatalog haben, zulässig. Der Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert/Fieseler empfiehlt, eine Gemeinbedarfsfläche für eine derartige Nutzung festzusetzen, wenn es sich um einen Grundstückserwerb für den Neubau dieser Gemeinbedarfseinrichtung handelt.

Es handelt sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans um gewerbliche Bauflächen, aus denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Gewerbegebiet entwickelt werden würde. In einem Gewerbegebiet sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO Verwaltungen allgemein zulässig, daher muss die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht geändert werden.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 1,64 ha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Flächen für den Gemeinbedarf und Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" rd. 1,31 ha
- davon Flächen für Stellplätze rd. 0,11 ha
- davon Flächen zum Anpflanzen rd. 0,08 ha
- davon Flächen für Maßnahmen rd. 0,03 ha
- Straßenverkehrsflächen rd. 0,20 ha
- Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" rd. 0,13 ha
- davon Flächen mit Bindung für Bepflanzungen rd. 0,02 ha

Die Flächen für den Gemeinbedarf beträgt rd. 1,31 ha. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,5 ist eine versiegelte Fläche von ca. 0,66 ha zulässig. Die Sonderbaufläche hat einen GRZ von 0,8 und somit eine zulässige Versiegelung von rd. 0,10 ha. Die mögliche Gesamtversiegelung beträgt einschließlich der Erschließungsstraße 0,96 ha.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ¹⁵⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen - oder Umweltauswirkungen ^{16) 17)}
- Schutz des Bodens ^{18) 19) 20)}
- Schutz von Kulturgütern ²¹⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008 ²²⁾, des Flächennutzungsplans der Ortschaft Knesebeck und des Landschaftsrahmenplans ²³⁾ des Landkreises Gifhorn abgeleitet und im Sinne von § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG berücksichtigt.

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

3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Knesebeck in einem Gewerbegebiet und grenzt im Nordosten sowie Südwesten an bebaute Flächen an. Im Osten grenzt es an der Fallerslebener-Straße (K 29) und im Westen an der Schützenstraße an. Aktuell ist die Planungsfläche als landwirtschaftliche Fläche genutzt und weist keine besonderen Grünstrukturen auf.

Es gilt für das Plangebiet das Klima an der bebauten Ortsrandlage. Als Boden befindet sich hier überwiegend gem. NIBIS-Kartenserver mittlere Podsol-Braunerde im östlichen Bereich und im kleineren, westlichen Bereich mittlere Pseudogley-Braunerde. Als Bodenart dominieren feinkörnige Sande, die eine geringe bis mittlere Kapazität für

¹⁵⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁶⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹⁷⁾ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

¹⁸⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁹⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

²⁰⁾ Baugesetzbuch

²¹⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

²²⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

²³⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

pflanzenverfügbares Wasser, eine geringe Nährstoffnachlieferung und ein geringes bis mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen. Wegen der vorwiegend schluffigen/sandigen Böden (Podsol) im Planbereich mit geringem Anteil an bindigem Material ist davon auszugehen, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Das Gebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde, in der Schutzzone IIIB. Als faunistischer Lebensraum ist das Plangebiet in erster Linie für siedlungsgewohnte, weniger störungsempfindliche Arten geeignet, die auch in der näheren Umgebung überall vorhanden sein können bzw. sind.

Entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung der Nachbargrundstücke und der vorhandenen Ackerflächen ist der Plangeltungsbereich als vorgeprägt einzustufen und daher keine Beeinträchtigungen für Schutzgebiete im Umfeld von Knesebeck zu erwarten.

Altlasten sind für den Standort nicht bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Neuplanung der freiwilligen Feuerwehr mit einer zusätzlichen Versiegelung dort nicht möglich sein. Da es keine besonderen Grünstrukturen auf dem Grundstück gibt, bliebe der bisherige Umweltzustand als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

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

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

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

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn ²⁴⁾,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)

ausgewertet.

²⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

a) Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb der Ortschaft Knesebeck und hat von der bestehenden Wohnbebauung am Ortsrand einen Abstand von über 100 m. Das Grundstück ist nicht bebaut und wird vom Norden über die Verlängerung der Schützenstraße erschlossen. Der landwirtschaftliche Verkehr nutzt ebenfalls die vorhandene Verlängerung der Schützenstraße. Der Einsatz der Feuerwehrgewerke soll über die östlich gelegene Zufahrt über die Fallerslebener Straße (K 29) verlaufen.

Planung:

Mit der Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses werden zukünftig Nutzungen zugelassen, die mit einer Geräuschentwicklung durch die Pkw-Nutzenden Personen, welche auf das Grundstück ein- und ausfahren werden sowie die Nof falleinsätze der Feuerwehr und der damit verbundene Einsatz des Martinshorns, einhergehen. Durch die Entfernung zu der Wohnbebauung und durch den eher seltenen jährlichen Einsatz im Notfall, kann die punktuell auftretende Störwirkung als eine geringe Beeinträchtigung in der Umgebung betrachtet werden.

Bewertung:

Als vordringliche Maßnahme zur Vermeidung von Emissionsbeeinträchtigungen des Anlagenstandortes wird ein Bereich, welcher bereits eine Vorprägung durch die landwirtschaftliche Nutzung besitzt, außerhalb der Ortslage gewählt. Beeinträchtigungen der Bevölkerung der Ortschaft Knesebeck sind durch die Lage des Plangebietes außerhalb der Ortschaft und des Siedlungsbereiches nicht zu erwarten. Aufgrund der Abstände der nächsten Wohnnutzung von rd. 100 m und der K 29 ist hier von keiner Belastung auf das Plangebiet und von dem Plangebiet auszugehen. Es ist auf gesunde Arbeitsverhältnisse vor Ort zu achten. Beurteilungsgrundlage für die gesunden Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf den Verkehrslärm bildet die DIN 18005. Im Hinblick auf das Schutzgut ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung.

b) Arten und Lebensgemeinschaften

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

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

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

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

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

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

1,8 km westlich des Planbereiches befindet sich das LSG GF 00023 Ostheide (Recht seit 01.08.2017) mit dem FFH Gebiet Ise und Nebenbäche. Ca. 1,0 km östlich befindet sich das Naturschutzgebiet, NSG BR 00073 (Recht seit 16.01.1986) Bornbruchsmoor.

1,0 km südlich und ca. 1,5 km westlich des Planbereiches ist ein wertvoller Bereich für Brutvögel ausgewiesen. Im Abstand von 5,0 km ist im Süden ein Vogelschutzgebiet für Brutvögel im NSG Großes Moor.

Bestand:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 1,64 ha, welche zum überwiegenden Teil bereits bebaut resp. über Baugenehmigung und FN-Plan rechtlich gesichert ist. Insofern wird für die auf den Biotoptypen resultierende Bilanzierung auf den rechtlichen Bestand i. S. v. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zurückgegriffen. Die festgesetzten Grünstrukturen werden in die Bilanz mit einbezogen. Bei den erstmals neu überplanten Flächen handelt es sich um Ackerland. Im Süden befindet sich das Grundstück für Landmaschinen und Dienstleistungen, welches im Bestand schon versiegelte Flächen sowie Anpflanzungen vorweist.

Die Flächen sind im Wesentlichen südlich des Ortsrandes gelegen außerhalb der bebauten Ortschaft. Aufgrund der langjährigen Nutzungsstrukturen für die landwirtschaftlichen Flächen weist das Plangebiet für große Teile der Tierwelt keine besondere Bedeutung auf.

Planung:

Mit der Neuplanung des Feuerwehrgerätehauses werden zukünftig aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen durch Flächen für den Gemeinbedarf für den Bau des Gebäudes sowie für die Stellflächen und Verkehrsflächen neu versiegelt. Entlang der Fallerslebener-Straße (K 29) wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan im Norden des Plangebietes Anpflanzfestsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a + b BauGB wird nördlich und westlich der Stellplätze eine Fläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen, welche auch als Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet dienen. Diese werden in die Bilanzierung mit einbezogen.

Bewertung:

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

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

c) Fläche

Bestand:

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,64 ha. Die Fläche wird momentan als Ackerfläche genutzt und weist weder Bäume noch sonstige Grünstrukturen auf. Auf der Sonderbaufläche ist durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 möglich.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Planung:

Durch die Neuversiegelung des Grundstückes für die Flächen des Gemeinbedarfs und die Festsetzung der GRZ von 0,5 ist für die Fläche ein Versiegelungsgrad von bis zu 75% zu erwarten (einschl. Stellplätze, Erschließungsstraßen). Auf der bereits überplanten Sonderbaufläche ist durch die Festsetzung der GRZ von 0,8 ein Versiegelungsgrad von 80% möglich gewesen. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen mit der vorliegenden Planung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich sind als Grünfläche auszubilden. Dabei gelten als Grünflächen im Sinne der textlichen Festsetzungen Kies-/Schotterflächen nicht als Grünflächen.

Bewertung:

Es ist eine max. Versiegelung von 1,28 ha möglich. Durch die Neuversiegelung des Grundstückes für die Flächen des Gemeinbedarfs und die Festsetzung der GRZ von 0,5 ist für diese Fläche ein Versiegelungsgrad von bis zu 75% zu erwarten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen gemäß den Festsetzungen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen erforderlich, nur Grünfläche ausgebildet werden.

d) Schutzgut Boden

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Bodenübersichtskarte 1: 50.000
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Bestand:

Der Boden im Gewerbegebiet ist im Westen den Pseudogley- Podsol und im Osten den Podsol-Braunerden zuzurechnen. Der Bodentyp besitzt ein niedriges Wasserspeichervermögen und ist ein gering ertragreicher Ackerstandort; er ist stark erosionsgefährdet. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen. Die Bodenwert-/ Ackerzahl beträgt für den südlichen Planbereich 33/35. Der südliche Planbereich ist zu 80% seines Teilgrundstückes versiegelt und daher ebenfalls überformt.

Planung:

Durch die vorliegende Planung werden zusätzliche Versiegelungen des Bodens durch die bauliche Inanspruchnahme verursacht.

Bewertung:

Die geplante Überformung des Ackers durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen führt zu erheblichen Beeinträchtigungen, insbesondere für das Schutzgut Boden durch Versiegelungen.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind anhand der abschließenden Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich werden Festsetzungen, die den Versiegelungsgrad im Plangebiet regeln und Gehölzpflanzungen zur Verbesserung des Bodenlebens und der Bodendurchlässigkeit eingesetzt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

e) Schutzgut Wasser

Kriterium für die Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Hydrogeologische Karten

Bestand:

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde in der Schutzzone IIIB. Die Schutzzonenverordnung des Wasserwerkes Schönewörde vom 01.10.2000 ist zu beachten.

Oberflächengewässer sind im westlichen Bereich des Plangebietes in Form eines Entwässerungsgrabens vorhanden, der eine Verbindung zur Kiekenbruchsrönnle hat, welche im Naturschutzgebiet "Ise mit Nebenbächen" liegt, und damit besonderen Schutzbestimmungen unterliegt.

Entsprechend den hydrologischen Karten des LBEG beträgt die Lage des Grundwasserstandes im Plangelungsbereich 72,5 – 75 m ü.NN. Die Grundwasserneubildung wird mit 151 – 200 mm/a angegeben.

Planung:

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

Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 18 Anforderungen an die Rückhaltung wassergefährdender Stoffe und die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) § 19 Anforderungen an die Entwässerung sind zu beachten.

Bewertung:

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung wird es auf einer Fläche von rd. 1,64 ha im Plangebiet zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes kommen. Die Ausführung des geplanten Feuerwehrgerätehauses muss in Hinsicht auf die Bedeutung des Trinkwasserschutzgebietes die gesetzlich vorgeschriebenen Vorsichtsmaßnahmen und die damit verbundenen Auflagen einhalten.

Die, auf der nächsten Planungsebene, dem Baugenehmigungsverfahren, von der Unteren Wasserbehörde erstellten Auflagen und Hinweise müssen befolgt und beachtet werden.

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

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

Das Plangebiet besitzt eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

f) Luft/ Klima

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn,

Bestand:

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

Planung:

Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein Gebiet, welches noch nicht bebaut wurde. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Baugebungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen. Der Verkehr auf den festgesetzten Verkehrsflächen wird sich nicht wesentlich verändern.

Bewertung:

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

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

g) Schutzgut Landschaft

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

Die Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

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

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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

Bestand:

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

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

Planung:

Es handelt sich um den Neubau des Feuerwehrgerätehauses und Flächen, die mit Anpflanzungsfestsetzungen versehen sind.

Bewertung:

Durch den Neubau des Gebäudes und Stellplatzflächen wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund der Nutzung von Ackerflächen ihrer Lage und der geplanten Eingrünung keinen erheblichen Einfluss auf das Schutzgut erzeugen wird.

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

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand:

Im geplanten Bereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund des Flurnamens und der topographischen Situation ist jedoch eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auftretens archäologischer Funde gegeben (Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes).

Planung:

Bei Erdeingriffen ist die Kreisarchäologie daher zwei Wochen im Voraus zu informieren, damit eine baubegleitende Kontrolle durchgeführt werden kann.

(Herr Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de)

Bewertung:

Die Beeinträchtigungen durch die bauliche Inanspruchnahme sind als gering erheblich zu werten, da die Fläche bereits durch den Flächennutzungsplan für eine Nutzung vorgesehen war.

Das Plangebiet ist für die Belange Kultur und sonstige Sachgüter von geringer Bedeutung.

i) Wechselwirkungen

Bei den betroffenen Flächen sind insbesondere die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Vegetation, zwischen Boden und Grundwasser (Grundwasserneubildung, Grundwasserschutz) sowie zwischen Vegetation und Klima / Luft von Bedeutung.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Überbauung führt zum Verlust von Vegetation und Lebensraum für die Fauna, zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und zur Verschlechterung des Mikroklimas.

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

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

Da der Planbereich landwirtschaftlich genutzt wird und keine besonderen Grünstrukturen aufweist, kann eine zusätzliche Beeinträchtigung der Artenvielfalt aus dem Neubau nicht unabdingbar abgeleitet werden.

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses bedeutet, dass die Nutzung einer vorhandenen Erschließung auch einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden bedeutet.

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

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind insbesondere zu beachten:

- die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG,
- Mutterboden, der abgetragen wird, ist gemäß § 202 BauGB vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen.

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

Durch Versiegelung erfolgt eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate. Ohne Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Erhöhung der Niederschlagsretention sowie zur Reduzierung des Oberflächenabflusses wird die Grundwasserneubildungsrate deutlich reduziert, der Oberflächenabfluss und damit die Belastung der nachgeordneten Vorfluter erhöht.

Das Plangebiet befindet sich gleichzeitig in einem "Vorranggebiet Trinkwassergewinnung (III 2.5.2 (6)), dass in der Niedersächsischen Umweltkarte "Hydrologie" als Trinkwasserschutzgebiet Schönewörde (03151407101) und in der Schutzzone IIIB dargestellt wird. Mit Durchführung geeigneter Maßnahmen kann gleichzeitig die Beeinträchtigung des Grundwassers und somit das Trinkwasser vermieden werden.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das vorrangige Ziel, die rechtliche Grundlage für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses zu schaffen, bestehen keine Alternativen zu dem bestehenden Standort.

Bei Verzicht auf die Planung wäre eine bauliche Entwicklung der Fläche nicht möglich. Hier wären nur nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben im Außenbereich zulässig.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Grundsätzlich sind zwei Bewertungsmethoden zu unterscheiden:

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

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

Verwendete Bewertungsmodelle:

Zur Bewertung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen in die Schutzgüter des Naturschutzes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" des Niedersächsischen Städtetages von 2013²⁵⁾ angewendet.

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

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

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

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

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

²⁵⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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

3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die vorliegende Planung sieht vor, südlich der Ortschaft Knesebeck Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung (Feuerwehr) auszuweisen. Ziel der Planung ist es, einen Neubau für das Feuerwehrgerätehaus der örtlichen Feuerwehr zu schaffen. Die vorhandene Erschließung kann weiterhin genutzt werden. Die vorhandenen Netze werden im Rahmen der zusätzlichen Funktionen erweitert.

Auf insgesamt 1,64 ha setzt der Bebauungsplan 1,3 ha Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und 0,20 ha Straßenverkehrsfläche fest. Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen werden auf 0,07 ha Flächen für Anpflanzungsfestsetzung und 0,03 ha für Maßnahmenflächen getroffen. Für die südliche Sonderbaufläche ist eine GRZ von 0,8 angesetzt und besitzt eine Gesamtfläche von 0,13 ha von dem 0,02 ha als Flächen für Bindungen von Bepflanzungen festgesetzt sind. Mit Blick auf die gewählten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 und 0,8 (südliche Gewerbefläche) sind im Plangebiet Versiegelungen von insgesamt 1,28 ha zulässig.

Mit dem Neubau werden für das Plangrundstück erstmalig Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen, welche durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden. Die Kompensation wird in ausreichendem Umfang durch grünordnerische Maßnahmen, innerhalb des Planbereiches erbracht.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben die Gemeinden/ Städte bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen.

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

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

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

3.3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung (Entwurf)
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

4.0 Eingriffsbilanzierung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung für das Plangebiet erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Diesem werden die Planungen gegenübergestellt.

Berechnung der Flächenwerte vor und nach dem Eingriff:

Ist-Zustand				Planung/Ausgleich			
Ist-Zustand der Biotoptypen	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert	Biotoptypen in der Planung	Fläche [ha]	Wertfaktor	Flächenwert
Ackerfläche (A)	1,510	1	1,510	Flächen für den Gemeinbedarf GRZ 0,5, X (ausgenommen Flächen für Anpflanzungen und Wallhecke) (1,205 ha)	0,602	0	0
				restliche Flächen Grünflächen, GRA	0,605	1	0,605
Sonstiges Sondergebiet (0,113 ha), GRZ 0,8, X, Restli. Fläche Grünfläche, GRA	0,090	0	0	Flächen mit Anpflanzungen, Mesophiles Gebüsch BM	0,074	3	0,222
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, besteh. Strauchhecke, HFS	0,023	1	0,023	Flächen für Maßnahmen, Wallhecke, (HW)	0,030	4	0,120
				Straßenverkehrsfläche, versiegelt, X	0,200	0	0
				Sondergebiet, GRZ 0,8, X (Ausgenommen Flächen für Bindungen: 0,11 ha), restl. Flächen Grünflächen, GR	0,092	0	0
				Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, besteh. Strauchhecke, HFS	0,023	1	0,023
				Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, besteh. Strauchhecke, HFS	0,015	3	0,045
Summe:	1,640		1,578	Summe:	1,640		1,015
Flächenwert vor dem Eingriff (Ist-Zustand)			1,578	Flächenwert nach dem Eingriff (Soll-Zustand)			1,015

Flächenwert Soll-Zustand - Flächenwert Ist-Zustand.....- 0,563

gleich 0	Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht
>0	Eingriff wird am Eingriffsort überkompensiert
<0	Eingriff kann am Eingriffsort nicht ausgeglichen werden, zusätzlicher Kompensationsbedarf

*) keine Veränderung

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

Die Flächenbilanz geht von dem Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Betriebes zur Zeit der Baugenehmigung aus. Der Flächenwert der Planung beträgt **1,015 Werteinheiten (WE)**, der des Bestandes (**Ist-Zustand**) **1,578 WE**. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von **0,563 WE**.

Das sich auf **0,563 WE** ermittelte Defizit wird auf dem Plangebiet nicht ausgeglichen. Zur Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs muss die Stadt eine externe Fläche zur Kompensation zur Verfügung stellen, die notariell abgesichert sind. Die Eingriffsbilanzierung wird diesbezüglich bis zur öffentlichen Auslegung ergänzt.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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 Beeinträchtigung 5.630 WE / m². Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs und 0,74 ha die Waldaufforstungsflächen (die im Rahmen der Waldumwandlung einem anderen Projekt zugeordnet sind), die auch in der Maßnahmenfläche liegen werden für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verwendet.

Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche von rd. 9,11 ha gibt es Ackerflächen (rd. 5,87 ha), auf denen im Norden ein mesophiles Grünland entwickelt werden soll. Von der Fläche wurden bereits als Ausgleich 0,371 Werteeinheiten (WE)/ha dem Bebauungsplan "Kita an der Wittinger Straße" 0,123 ha zugeordnet. Damit verbleiben auf der nördlichen Teilfläche 5,747 ha als Ausgleich für die Planungen der Stadt (Flächenpool). Von den 5,747 ha Flächen wird der Ausgleich von 0,187 ha für den Bebauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck" erbracht:

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in [ha]	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in [ha]	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert
Ist-Zustand					Planung				
Landwirt- schaftliche Ackerfläche	A	0,187	1	0,187	Mesophiles Grünland	GM	0,187	4	0,750
				0,187					0,750
Flächenwert		Ist-Zustand			Flächenwert		Planung		
							0,187		
							0,750		
Aufwertung / Werteeinheiten des Flächen- pools									0,563

Damit ergibt sich für das Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen eine Aufwertung um 5 Wertstufen, entsprechend 0,563 WE/ha.

Für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck" bei einer Aufwertung um 3 Wertstufen sind nur **0,187 ha** Fläche erforderlich. Die Fläche mit der Größe von **0,187 ha** wird über eine Eigenverpflichtung der Stadt zum Bebauungsplan abgesichert. Die verbleibende Fläche im Norden von 5,56 ha (Gesamtfläche 8,8 ha) wird die Stadt als städtischen Flächenpool abschnittsweise in Anspruch nehmen. Hierzu erfolgt eine Kartierung durch einen Fachgutachter. Der Fachgutachter kann dann aufgrund der Bestandsaufnahme die Maßnahme für die Ausbildung des mesophilen Grünlandes verfeinern und auf die vorgefundenen Böden anpassen.

Damit sind die Eingriffe in den Naturhaushalt aufgrund von Teilausgleichsflächen im Plangebiet und der externen Ausgleichsfläche kompensiert. Die Kompensation wird somit erbracht. Die verbleibenden rd. 8,8 ha können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Stadt herangezogen werden (Flächenpool).

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Art der Nutzung	Fläche	Anteil
Flächen für Gemeinbedarf	1,31 ha	79 %
Davon Stellplätze	0,11 ha	
Davon Flächen für Anpflanzungen	0,08 ha	
Sonstige Sondergebiet	0,13 ha	7,9 %
Davon Flächen mit Bindungen für Pflanzungen		
Straßenverkehrsfläche	0,20 ha	12,1 %
Planbereich	1,64 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Der Fachbereich **Kreisstraßenwesen** des **Landkreises Gifhorn** gibt mit seiner Stellungnahme und der Ergänzung vom 24.02.2023 folgende Hinweise:

Das Plangebiet "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck" grenzt von Westen her an die freie Stecke der Kreisstraße 29. Um den straßenrechtlichen Anforderungen nach dem NStrG zu entsprechen sind die im Folgenden aufgeführten Punkte im B-Plan aufzunehmen. Dabei ist zu beachten, dass für die Anbindung an die Kreisstraße 29 (K 29) zwei Alternativen bestehen:

Alternative 1

Anbindung an die K 29 ohne Verlegung der südlichen Ortsdurchfahrtsgrenze von Knesebeck

1. Grundsätzlich ist die direkte Erschließung eines Bauvorhabens von der freien Strecke einer Kreisstraße her nach § 24 Niedersächsisches Straßengesetz nicht zulässig, zumal wenn dieses Grundstück - wie in diesem Fall - über eine anderweitige Erschließungsmöglichkeit verfügt. Ausnahmeregelungen sind möglich, wenn die Anbindung an die Kreisstraße mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Diese Ausnahmetatbestände sind hier gegeben, sodass für die geplante Zufahrt ausnahmsweise eine Sondernutzungserlaubnis erteilt werden könnte, allerdings unter der Einhaltung verschiedener Auflagen und Bedingungen, von denen im Folgenden die wichtigsten auszugsweise aufgeführt werden:
 - a) Die Haupteerschließung erfolgt von der Schützenstraße her. Es muss durch bauliche Einrichtungen gewährleistet sein, dass die Zufahrt zur K 29 ausschließlich von Feuerwehrfahrzeugen genutzt wird. Sie darf nicht von Feuerwehrleuten auf dem Weg von Zuhause zum Feuerwehrgerätehaus, bzw. als Abkürzung über das Standortgelände

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

oder ähnlich widerrechtlich genutzt werden.

- b) Auch die vorübergehende Nutzung als Baustellenzufahrt wäre nicht im Sinne dieser Ausnahmeregelung.
 - c) Für den Bau und Betrieb der Zufahrt zur K 29 erteilt der Landkreis der Stadt Wittingen eine Sondernutzungserlaubnis.
 - d) Die Herstellung der Zufahrt hat nach den technischen Vorgaben des Landkreises zu erfolgen.
 - e) Alle weiteren, die Zufahrt betreffenden Punkte, werden in der Sondernutzungserlaubnis geregelt.
2. Den straßenrechtlichen Vorgaben des § 24 (1) 1 NStrG entsprechend ist im B-Plan für den gesamten Bereich entlang der K 29 eine 20 m breite Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der K 29, freizuhalten. Diese sollte zur besseren Nachvollziehbarkeit im Plan dargestellt werden.
 3. Darüber hinaus ist für den gesamten Bereich entlang der K 29 - mit Ausnahme der geplanten Zufahrt - ein Verbot jeglicher Zu- und Abfahrt- sowie Zu- und Abgangsmöglichkeiten zur K 29 festzusetzen.

Alternative 2

Anbindung an die K 29 mit Verlegung der südlichen Ortsdurchfahrtsgrenze von Knesebeck

Um die Anbindung des Feuerwehrstandortes an die K 29 innerhalb der OD zu ermöglichen, ist die südliche OD-Grenze im Zuge der K 29 bis einschließlich der Feuerwehrzufahrt zu verlegen. Einer Verlegung der OD-Grenze wird unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt:

1. Um eine fußläufige Anbindung von der K 29 her zu gewährleisten, ist der Seitenraum (Grünstreifen) der K 29 bis zur Feuerwehrzufahrt zu befestigen. Die Befestigung kann als Schotter- oder Kiesweg ausgeführt werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Entwässerung der K 29 weiterhin gewährleistet ist und kein Befestigungsmaterial auf die Fahrbahn gelangt.
2. Die Feuerwehrzufahrt ist so weit nördlich wie möglich anzulegen.
3. Die technische Ausführung der Feuerwehrzufahrt ist im Vorfeld mit dem Landkreis abzustimmen.
4. Die Befestigung des Seitenraums der K 29 sowie die künftige OD-Grenze sind in den B-Plan mit aufzunehmen.
5. Eine weitere Voraussetzung für eine OD-Verlegung ist die Versetzung der Ortstafel an die neue OD-Grenze. Diese wurde im Vorfeld mit der Abteilung 3.4 – Verkehrswesen - des Landkreises Gifhorn abgestimmt.

Außerhalb der Ortsdurchfahrt gelten die Anbaubeschränkungen des § 24 NStrG.

Alle künftig ggf. erforderlich werdenden Immissionsschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Wittingen.

Der Landkreis ist von jeglichen, aus der Umsetzung dieses B-Plans entstehenden, Kosten freizuhalten.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Das **LBEG (Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie Hannover)** schreibt in seiner Stellungnahme vom 15.06.2023 folgendes:

Boden

Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).

Zur fachgerechten Berücksichtigung in der Planung sollte das Schutzgut Boden in dem zu erarbeitenden Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung entsprechend der im Bundes-Bodenschutzgesetz (vgl. § 2 BBodSchG) genannten Funktionen vorgenommen werden. Zur Unterstützung bei der Bewertung der Bodenfunktionen und der Empfindlichkeiten von Böden stellt das LBEG über den NIBIS® Kartenserver bodenkundliche Netzdiagramme bereit, die in der Planung verwendet werden können. Eine Beschreibung der Diagramme und Hinweise zur Anwendung finden Sie in Geofakten 40.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenen Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnahe, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten 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. Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Gashochdruckleitungen, Rohrfernleitungen

Durch das Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe dazu verlaufen erdverlegte Gashochdruckleitungen bzw. Rohrfernleitungen. Bei diesen Leitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenbewuchs frei zu halten sind. Bitte beteiligen Sie den aktuellen Leitungsbetreiber direkt am Verfahren, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen (genauer Leitungsverlauf, Breite des Schutzstreifens etc.) eingeleitet werden

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

können. Der Leitungsbetreiber kann sich ändern, ohne dass es eine gesetzliche Mitteilungspflicht gegenüber dem LBEG gibt. Wenn Ihnen aktuelle Informationen zum Betreiber bekannt sind, melden Sie diese bitte an Leitungskataster@lbeg.niedersachsen.de. Weitere Informationen erhalten Sie [hier](#). Die beim LBEG vorliegenden Daten zu den betroffenen Leitungen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle:

Objektname	Betreiber	Leitungstyp	Leitungsstatus
Schönewörde-Wittingen / DN 125 mm	LSW Netz GmbH & Co. KG	Energetische oder nicht-energetische Leitung	(nicht angegeben)

Wenn die Beteiligung der Leitungsbetreiber bereits im Rahmen früherer Planungsverfahren durchgeführt wurde und zwischenzeitlich keine Veränderung des Leitungsverlaufs erfolgte, ist die Erfordernis einer erneuten Beteiligung der genannten Unternehmen durch die verfahrensführende Behörde abzuwägen.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den [NIBIS® Kartenserver](#). Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen. 15

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 19.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom 18.12.22 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Abs. 4 BauGB bis zum 27.01.23 aufgefördert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

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

Zum Planverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom 15.05.2023 bis zum 16.06.2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2023 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Soweit die im Rahmen der einzelnen Planverfahrensschritte vorgetragenen Gesichtspunkte keine Berücksichtigung in der Planung gefunden haben, wurden sie zum Gegenstand der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB gemacht.

8.0 Zusammenfassende Erklärung

Mit der Planung des Bebauungsplans "Feuerwehr Knesebeck" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Standortes für die lokale (freiwillige) Feuerwehr geschaffen werden. Dafür wird die Fläche im vorliegenden Bebauungsplan als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Stadt ihren hoheitlichen Aufgaben zur Bereitstellung eines ausreichenden Feuerschutzes nach und dient damit dem Allgemeinwohl. Bei der Ortsfeuerwehr geht es um ein bedarfsgerechtes Angebot zum Schutz der Bevölkerung im Ortsteil Knesebeck. Ortsfeuerwehren unterstützen die Schwerpunktfeuerwehr, damit der Grundschutz im gesamten Stadtgebiet für jeden Ortsteil innerhalb der gesetzlichen Hilfsfristen sichergestellt werden kann.

Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Ortsrand von Knesebeck der Stadt Wittingen. Im Osten grenzt es an der Fallerslebener-Straße (K 29) und im Westen an der Schützenstraße an. Im Norden befindet sich in Richtung Fallerslebener-Straße ein großes Betriebsgrundstück der Fa. Butting (Integrationswerkstatt) und nordwestlich in Richtung Schützenstraße eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Südlich wird der Planbereich ebenfalls von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgrenzt.

Südwestlich befindet sich ein Teil des Planbereiches im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Steinkamp", welches das Anliegen eines Landwirtes, Dienstleistungen für die Landwirtschaft anzubieten sichert (Maschinenfuhrpark). Mit der vorliegenden Planung soll die 1. Änderung für den rechtskräftigen Bebauungsplan "Sondergebiet Steinkamp" (Rechtskraft 31.01.2022) vorgenommen werden. Dabei wird ein Teil der Fläche, in Absprache mit dem Eigentümer, den Flächen des Gemeinbedarfes zugeschrieben. Der südlichere Teil bleibt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Landmaschinen und Dienstleistungen" bestehen.

Das Plangebiet schließt südöstlich an die Ortschaft Knesebeck an und befindet sich somit am Ortsrand. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Schützenstraße, die im Süden als Wirtschaftsweg für das Grundstück des Maschinenfuhrparks fortgesetzt wird und die Fallerslebener Straße. Die PKW-Nutzenden Personen erreichen von Norden aus über die Schützenstraße und den Wirtschaftsweg die Einstellplätze auf dem Grundstück, während der Einsatz der Feuerwehrwagen über die östlich gelegene Zufahrt über die Fallerslebener Straße (K 29) laufen wird. Die Zufahrt befindet sich momentan außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenze. Für die Verle-

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

gung der Ortsdurchfahrtsgrenze wurden frühzeitig Gespräche seitens des Landkreises und der Stadt aufgenommen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird für die Herstellung der Zufahrt der Feuerwehr zur K 29 am südlichen Ortseingang verlegt, so dass die sich die Zufahrt innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

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

Es wird voraussichtlich im Bereich der naturräumlichen Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch i. V. m. § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind diese Eingriffe zu kompensieren, sofern sie nicht vermieden werden können. Die Kompensation wird durch grünordnerische Maßnahmen in dem Plangebiet selbst und durch eine externe Ausgleichsfläche erbracht.

Unter Berücksichtigung der Grundsätze des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz), wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden sollen, beschränkt die Stadt das Baugrundstück auf den für das Gebäude, Nebenanlagen und Stellplätze erforderlichen Umfang.

9.0 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.

10.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.2023 bis 16.06.2023 öffentlich ausgelegt.

Sie wurde in der Sitzung am 21.09.2023 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 06.11.2023

gez. Ritter
(Bürgermeister)

Siegel

Anlage: Externe Ausgleichsfläche

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck
Landkreis Gifhorn

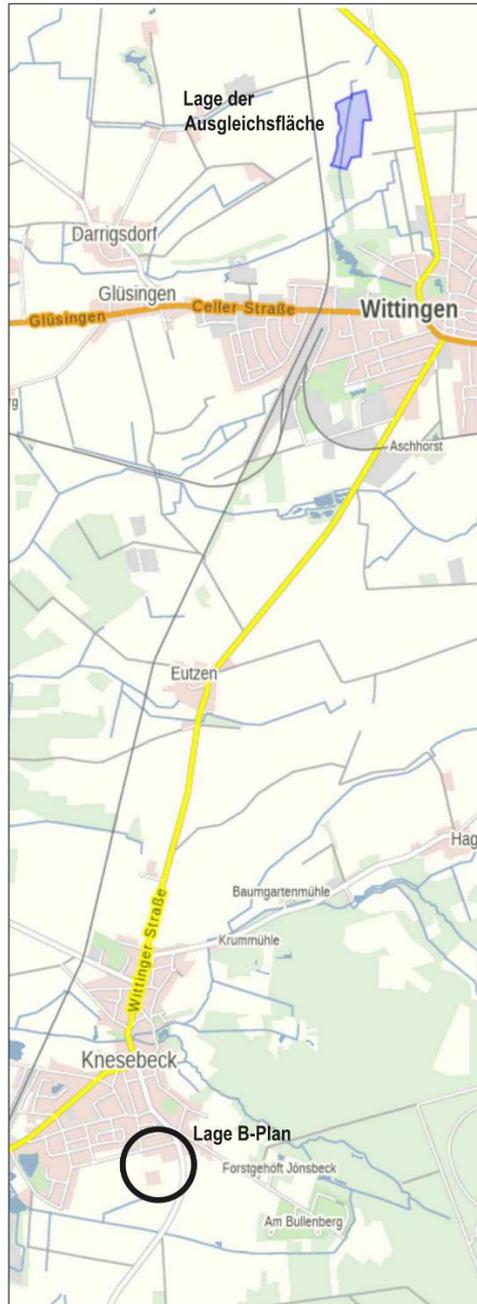
Bebauungsplan
Feuerwehrgerätehaus
zugl. 1. Änderung Bauungsplan Sondergebiet Steinkamp



Kartengrundlage: Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen,
© (2022)



Anlage an die Begründung extere Ausgleichsfläche



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 Beeinträchtigung für 0,563 Werteinheiten (WE) / ha. Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs und 0,74 ha die Waldaufforstungsflächen (die im Rahmen der Waldumwandlung einem anderen Projekt zugeordnet sind), die auch in der Maßnahmenfläche liegen werden für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bauungsplan nicht verwendet.

Im Norden der Ausgleichsflächen (Gesamtfläche von 9,11 ha) wird auf der bisher landwirtschaftlich als Sandacker genutzten Teilfläche, die eine Größe von 5,87 ha hat, ein mesophiles Grünland entwickelt. Von der Fläche wurden bereits 0,371 WE/ha als Ausgleich dem Bauungsplan "Kita an der Wittinger Straße" mit 0,123 ha zugeordnet. Damit verbleiben auf der nördlichen Teilfläche 5,747 ha als Ausgleich für die Planungen der Stadt (Flächenpool).

Von der 5,747 ha verbleibenden Fläche wird der Ausgleich von 0,187 ha für den Bauungsplan "Feuerwehrgerätehaus Knesebeck" erbracht. Damit ergibt sich für das Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen eine Aufwertung um 3 Wertstufen, entsprechend 0,563 WE/ha.

Das Grünland darf maximal 2-mal jährlich gemäht werden. Der erste Schnitt soll frühestens ab dem 15.7. des Jahres, der zweite Schnitt zwischen dem 20.9. und 1.10. erfolgen. Das Mähgut ist von der Fläche abzuführen. Eine Düngung sowie Ausbringung von Gülle, Jauche oder Gärresten ebenso wie das Schleppen oder Walzen sind nicht zulässig. Eine Erneuerung der Grasnarbe durch Umbruch ist nicht zulässig; zulässig ist das Einebnen von Fahrspuren und Wildschäden. Eine Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, mit Ausnahme der horstweisen Bekämpfung von sog. "Problemkräutern", wenn andere Methoden nachweislich zu keinem Erfolg geführt haben. Zur Pflege und Gewährleistung der Entwicklung sind durch Anflug eingebrachte Gehölzsämlinge regelmäßig zu entfernen.

Die verbleibenden Flächen im Norden von 5,56 ha (Gesamtfläche 8,8 ha) können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Stadt herangezogen werden (Flächenpool).

Dr.-Ing. W. Schwerdt Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB - Waisenhausdamm 7 - 38100 Braunschweig