

# Begründung

zum Bebauungsplan „Am Kampe“ der Stadt Wittingen in der Ort-  
schaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Allgemeines

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Planungsanlass
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.4 Geltungsbereich
- 1.5 Rechtsverhältnisse
- 1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes
- 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet
- 1.8 Ziel und Zweck der Planung
- 1.9 Rechtsgrundlagen

### 2. Planinhalte

- 2.1 Erschließung
- 2.2 bauliche und sonstige Nutzung
- 2.3 Ver- und Entsorgung
- 2.4 Altlasten
- 2.5 Kreisarchäologie
- 2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

### 3. Plandarstellung

### 4. Flächenbilanz

### 5. Kosten und Finanzierung

### 6. Hinweise aus der Fachplanung

### 7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung

### 8. Umweltbericht

- 8.1 Einleitung
- 8.2 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
- 8.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
- 8.4 Zusätzliche Angaben

### 9. Verfahrensvermerk

#### Anlage

- Untersuchung „Dimensionierung von Versickerungsanlagen“
- Biotoptypenplan
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkung**

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Sie grenzt östlich an den Altmarkkreis Salzwedel, nördlich schließt der Landkreis Uelzen an. Westlich befindet sich die Samtgemeinde Hankensbüttel, südwestlich die Samtgemeinde Wesendorf und südlich die Samtgemeinde Brome.

Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Wittingen Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (II 1.1 (8) [Z]\*). Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortschaften Wittingen und Glüsing.

Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.

Im RROP 2008 sind die Stadt Wittingen und die Ortschaft Knesebeck als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4(10) [Z]\*) festgelegt.

In Vorranggebieten ([Z]\*) müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

Für das Plangebiet und dessen direkten Umgebung sind keine besonderen zeichnerischen Darstellungen (Siedlungsflächen) enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

In der Stadt Wittingen sind 12.434<sup>1)</sup> Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 31.12.16), wovon 2.888 Einwohner auf die Ortschaft Knesebeck entfallen.

### **1.2 Planungsanlass**

Um dem Druck der Bauland suchenden Bevölkerung nachkommen zu können, sollen im Südwesten der Ortslage von Knesebeck westlich der Straße Am Kampe neue Wohnbaugrundstücke entstehen. Hierzu ist es erforderlich, eine ca. 0,5 ha große Fläche, die bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird, neu zu ordnen.

### **1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet die wirksame Fassung des Flächennutzungsplanes. Hier sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Damit die Stadt das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) einhalten kann, ist es erforderlich, dass der Flächennutzungsplan geändert wird. Im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) wird die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

---

\* [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

<sup>1)</sup> eigene Zählung der Stadt Wittingen

## **1.4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich erfasst Flächen im Südwesten der bebauten Ortslage Knesebeck. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## **1.5 Rechtsverhältnisse**

Für das Plangebiet besteht bisher keine verbindliche Bauleitplanung. Vielmehr handelt es sich um Flächen, die dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen sind.

## **1.6 Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes**

Besondere Gefährdungen oder Gegebenheiten, die zu erhöhten Aufwendungen beim Bau der Erschließungsanlagen und Gebäude führen könnten, sind nicht bekannt.

## **1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet**

### **Landwirtschaft**

Der Ort ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen.

Das Grundstück ist aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung auf das Gebiet durch störende Umwelteinflüsse ist nicht zu erwarten.

## **1.8 Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sorgt die Stadt Wittingen in ihrer Ortschaft Knesebeck dafür, dass die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gedeckt und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht wird. Ferner wird durch Ausweisung weiterer Baulandflächen der Druck der Bauland suchenden Bevölkerung gemildert.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, dass eine menschenwürdige Umwelt gesichert wird und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt (§ 1 Abs. 5 BauGB) werden.

Die Stadt Wittingen kommt somit ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des BauGB nach, für die Eigenentwicklung der Bevölkerung in ausreichendem Maße Bauland durch planungsrechtliche Schritte verfügbar zu machen und Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

## **1.9 Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des BauGB und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – zugrunde.

## **2. Planinhalte**

### **2.1 Erschließung**

Die Anbindung der neuen Bauflächen an das gemeindliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Straßen.

Die Bauherren haben die nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) notwendigen Stellplätze auf ihren Grundstücken nachzuweisen.

### **2.2 Bauliche und sonstige Nutzung**

Auf der Grundlage der in den angrenzenden Bereichen bereits vorhandenen und der angestrebten Nutzung werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen als Allgemeine Wohngebiete (§ 4 - BauNVO) ausgewiesen.

Im Sinne einer ortsüblichen Bauweise und unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit dem zur Verfügung stehenden Grund und Boden (§ 1a Abs. 1 BauGB) erfolgt die Festsetzung der eingeschossigen, offenen Bauweise und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Mit der Zulässigkeit von Einzel- bzw. Doppelhausbebauung soll eine energie- und baugrundsparende Gebäudeart ermöglicht werden.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauGB werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht dem Nutzungsgefüge des Bestands und des Umfelds, das durch die vorwiegende Wohnnutzung geprägt ist. Gartenbaubetriebe benötigen zudem zur Bewirtschaftung größere Flächen, als sie die dichte Baustruktur anbieten kann. Tankstellen stehen den Verkehrsbelangen entgegen.

Durch die Anordnung der Baugrenzen auf den Baugrundstücken werden großzügig überbaubare Flächen festgesetzt, so dass auch für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) und Garagen sowie Stellplätze (§ 12 BauNVO) ausreichend Platz vorhanden ist.

Die festgesetzten Werte entsprechen bzw. unterschreiten die zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO und spiegeln die Gebietscharakteristik wieder.

Die Stadt ist der Auffassung, dass durch die von ihr vorgesehenen Planinhalte die planerische Zielsetzung realisiert werden kann. Angrenzende, bereits vorhandene Bebauung wird durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

### **2.3 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser, Abwasser, Oberflächenwasser, Löschwasser, Energie und Gas, Abfallentsorgung, Kommunikationstechnik) erfolgt durch den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften und Regelwerke. Ein Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze ist grundsätzlich möglich.

### **2.3.1 Oberflächenwasser**

Die Versiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Zufahrten, mit Ausnahme von Stellflächen, sind so herzustellen, dass das Oberflächenwasser z.B. entlang der voll versiegelten Flächen versickern kann.

Untersuchungen haben ergeben, dass es erforderlich ist, das Gelände mind. 0,80 cm anzufüllen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden ermöglichen zu können.

Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt.

### **2.3.2 Abfallbeseitigung**

Für die Abfallbeseitigung ist die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn in der jeweils gültigen Fassung zu beachten (Anschluss- und Benutzungszwang).

Die Nutzer der Grundstücke im Plangebiet haben an den Abfuhrtagen (spätestens bis 6.00 Uhr) ihre Müllbehälter im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, wo Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können (unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeugs) bereitzustellen. Nach Entleerung der Müllbehälter sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Die Nutzer der Grundstücke, deren Grundstücke nicht direkt von den Schwerlastfahrzeugen der Müllabfuhr angefahren werden können, haben ihre Müllbehälter dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können.

### **2.3.3 Brandschutz**

Zum Grundschatz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für das geplante Wohngebiet min. 48 m<sup>3</sup>/h 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. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Stadtbrandmeister festzulegen.

Werden größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime oder Lagergebäude) ist zum vorhandenen Grundschatz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.

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 entsprechend Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO). Außerdem wird darauf hingewiesen, dass zu allen Grundstücken und Gebäuden eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3,0 m vorgesehen werden sollte (§ 4 NBauO i.V.m. §§ 1 und 2 DVO-NBauO und der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr).

## **2.4 Altlasten**

Es sind keine Altlasten aufgrund der bisherigen Nutzung im künftigen Plangebiet bekannt. Außerdem ist nicht bekannt, dass in der Nähe des Plangebietes Altlasten vorhanden sind, die sich negativ auf die Nutzung dieses Baugebietes auswirken können.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, sind die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungs-

dienst beim Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Hannover, umgehend zu benachrichtigen.

## 2.5 Kreisarchäologie

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu lassen und vor Schäden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

## 2.6 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

### 2.6.1 EINLEITUNG

#### • **Veranlassung und Aufgabenstellung**

Durch Neuordnung landwirtschaftlicher Nutzflächen ist die Erschließung eines neuen Baugebietes im Südwesten der Ortslage von Knesebeck geplant. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem vorliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ebenso zu berücksichtigen wie nach § 1 a BauGB Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG).

Mit der Erstellung eines landschaftplanerischen Fachbeitrages wurde die Biodata GbR, Braunschweig, betraut, in welchem die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere der Eingriffsregelung nach den §§ 14 ff BNatSchG und der spezielle Artenschutz nach § 44 BNatSchG, zusammengestellt sind.

#### • **Bearbeitungsmethodik**

Basis der Ausarbeitung ist eine Erfassung der Biotoptypen, der Landschaftsstruktur und Nutzungssituation, die Anfang Juni 2016 durch Geländebegehung aufgenommen worden sind. Die Kartierung bildet auch die Grundlage für eine Potenzialeinschätzung zu artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten; entsprechende Sichtungen sind als „Zufallsfunde“ mit aufgenommen worden. Weiterhin durchzuführen gewesen ist eine Kontrolluntersuchung an evtl. vorhandenen Altbäumen auf Höhlen und Horste als potenzielle Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten, auch in direkt an das Planungsgebiet angrenzenden Bereichen. Zu den Schutzgütern „Boden, Wasser, Klima / Luft“ ist eine Datenrecherche vorzunehmen.

Angaben zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen sind der von der C·G·P Bauleitplanung GmbH, Wesendorf, erstellten Entwurfssfassung (Stand: Mai 2016) entnommen.

## 2.6.2 GEGENWÄRTIGER ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

### • Abiotische Schutzgüter<sup>1</sup>

#### Böden

Im gesamten Geltungsbereich des B-Plans steht als Bodentyp Gley-Podsol an. Dabei handelt es sich als Bodenart um Sand aus fluviatilen Ablagerung. Bodenwertzahl bzw. Ackerzahl liegen mit einem Wert von 43 auf einem mittleren Niveau. Das ackerbauliche Ertragspotenzial wird dennoch mit »gering« angegeben. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser bzw. Wind wird als »sehr gering« eingestuft.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Bereiches, für den ein Ausbringungsverbot von Chloridazon lt. NG 415 besteht. Ein Bodengrundgutachten liegt für den betrachteten Bereich nicht vor.

#### Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers »Lüneburger Heide Ost«. Dieser liegt im Hydrogeologischen Raum »Nord- und mitteldeutsches Lockergesteinsgebiet«, Teilraum »Nord- und mitteldeutsches Mittelpleistozän«. Fluss-, Hang- und Schlemmablagerungen bilden hier einen Porengrundwasserleiter mit einer stark variablen Durchlässigkeit. Die Grundwasseroberfläche befindet sich in Lagen zwischen 67,5 m bis 70 m ü. NN, bei einer natürlichen Geländehöhe zwischen 68,5 und 69,0 m ü. NN also sehr oberflächennah. Nach NLFB (1997) beträgt der Mittlere Grundwasserhochstand 6 dm unter Geländeoberfläche (GOF), der Mittlere Grundwassertiefstand 13 dm u. GOF.

Die jährliche Grundwasserneubildung erreicht Werte zwischen 51 – 100 mm. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung wird mit »mittel« angegeben. Bei einem Stickstoff-Flächenbilanzsaldo (Zeitraum 2007 – 2010) von > 60 – 80 kg N/ha x a für das Gesamtgebiet der Stadt Wittingen mit allen Mitgliedsgemeinden wird (für das Jahr 2013) von einer potenziellen Nitratkonzentration im Sickerwasser von 50 – 75 mg/l ausgegangen.

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel) kommen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vor. Von diesem etwa 250 m südlich verläuft der »Knesebach«, der in seinem Abschnitt seit längerem begradigt und im Regelprofil ausgebaut ist. In den Bach mündet ein Entwässerungsgraben, der ca. 40 m südwestlich des Planungsgebietes durch den hier ausgebildeten Grünlandkomplex geführt wird. Etwas nördlich des Knesebaches befindet sich innerhalb einer Grünlandparzelle ein durch Abgrabung künstlich geschaffener Teich. Zur Wasserführung und zur Gewässergüte stehen konkrete Daten nicht zur Verfügung.

#### Klima / Luft

Der betrachtete Landschaftsraum ist bei vorherrschend westlichen Winden durch ein maritimes Klima geprägt, wobei aufgrund der nach Osten hin verschobenen Lage kontinentale Einflüsse merklich in Erscheinung treten. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 °C, die Jahressumme der Niederschläge erreicht im Mittel einen Wert von 659 mm. Bei einer mittleren Verdunstung von 555 mm im Jahr bleibt die klimatische Wasserbilanz mit rund 100 mm im positiven Bereich.

Lokalklimatisch ist das B-Plangebiet entsprechend seiner Lage am Rand der bebauten Ortslage als Belastungsraum einzustufen (vgl. BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN 1988), wobei durch die Biotopausstattung und die Landschaftsstruktur eine Übergangssituation zu einem Ausgleichsraum besteht, gekennzeichnet durch geringfügig mittlere Jahrestemperaturen und einer leicht erhöhten Tendenz zur Nebelbildung in der Bachniederung.

<sup>1</sup> Soweit nicht anders angegeben nach NIBIS-Datenserver des LBEG; Abfragedatum 25.05.2016

Waldgebiete, denen eine Funktion als Ausgleichsraum zukommt, befinden sich in einer Entfernung von etwa 2 km westlich bzw. 1 km östlich des B-Plangebietes. Eine klimaausgleichende Wirkung letztgenannter Waldflächen kommt im Planungsgebiet jedoch kaum zum Tragen, da zwischen beiden Bereichen bebaute Flächen und die stark frequentierte Landestraße (L) 286 liegen. Zudem bestehen für den Luftaustausch ungünstige topographische Verhältnisse mit nur sehr schwach entwickelten natürlichen Leitbahnen.

Kritische lufthygienische Konstellationen sind im betrachteten Landschaftsraum bislang nicht bekannt geworden. Die in westliche Richtung weitgehende Offenheit der Landschaft aufgrund der nur geringen natürlichen Höhenunterschiede im Geländere relief lässt einen kaum gehinderten Luftaustausch zu. Gehölzbestände, die einen effizienten Immissionsschutz verwirklichen, fehlen im eigentlichen B-Plangebiet. Ein dort vorhandener Gehölzstreifen kann diese Funktion entsprechend seiner Dimensionierung und Strukturierung nur in stark eingeschränktem Maße erfüllen.

• **Biotopausstattung, Vegetation und Landschaftsstruktur**

Der weitaus überwiegende Teil des B-Plangebietes umfasst derzeit einen Ausschnitt einer recht ausgedehnten Grünland-Parzelle, die augenscheinlich eher extensiv als Weide für Pferde genutzt wird. Zum Zeitpunkt der Geländeaufnahmen zeigt sich die strukturell und im Artenbestand verarmte Vegetation auf der Fläche von wenigen Grasarten bestimmt. Kräuter treten hinsichtlich Arten- und Individuenzahl deutlich in den Hintergrund. Dominierend ist das Wollige Honiggras (*Holcus lanatus*). Dementsprechend und unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten (s.o) wird die Fläche dem Biotoptyp »Sonstiges feuchtes Extensivgrünland« [GEF] zugeordnet (vgl. Biotoptypenkarte in Anlage 1). An der Ostseite lassen sich schwache Anklänge zu einem mesophilen Grünland feststellen.

Zu den kennzeichnenden Arten insgesamt zählen:

<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz
<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Gewöhnliches Ruchgras
<i>Carex acuta</i>	Schlanke Segge
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Phalaris arundinacea</i>	Rohr-Glanzgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Taraxacum officinale</i> agg.	Gewöhnlicher Löwenzahn (Artengruppe)
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis

Typische Feuchtzeiger, wie sie natürlicherweise in größerer Anzahl zu erwarten wären, sind in nur geringem Umfang vertreten. Die Wuchsstellen der Schanken Segge (*Carex acuta*) bzw. des Rohr-Glanzgras (*Phalaris arundinacea*) konzentrieren sich in der westlichen Hälfte der Parzelle. Bei beiden Arten ist die Individuenhäufigkeit eher gering; ein geschlossenes Röhricht bzw. Ried bilden sie nicht aus.

Im Umfeld eines am Westrand der Grünlandfläche stehenden, älteren Weideschuppens treten vermehrt Ruderalisierungszeiger, vor allem die Große Brennnessel (*Urtica dioica*) auf. Entlang des die Westgrenze des B-Plangebietes bildenden Nährstoffreichen Grabens [FRG] wachsen in größerer Zahl solche Arten, die eine Bach- und sonstige Uferstaudenflur [UFB] kennzeichnen, v.a.:

*Epilobium hirsutum*  
*Filipendula ulmaria*  
*Lythrum salicaria*

Zottiges Weidenröschen  
 Echtes Mädesuß  
 Blut-Weiderich

Einige dieser Arten dringen bis in das vorstehend genannte Grünland vor.

An der Ostseite des B-Plangebietes ist auf der dortigen Straßenböschung ein geschlossener Gehölzstreifen angelegt (vgl. nachfolgende Abbildung). Da der dichtwüchsige Bestand aus jüngeren Bäumen (in der Regel Stangenholzstadium) und einigen Büschen einen hohen Anteil an Arten aufweist, die für den Standort untypisch sind, wird jener dem Biotoptyp »Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand« [HPX] zugeordnet:

*Alnus incana*  
*Populus tremula*  
*Prunus avium*  
*Prunus serotina*  
*Prunus spinosa*  
*Rosa canina*  
*Salix cinerea*  
*Sambucus nigra*  
*Sorbus aucuparia*

Grau-Erle  
 Zitter-Pappel  
 Vogel-Kirsche  
 Späte Trauben-Kirsche  
 Schlehe  
 Hundsröse  
 Grau-Weide  
 Schwarzer Holunder  
 Eberesche



Abb.: Geschlossener Gehölzstreifen zwischen Wege- und Grünlandparzelle.

Den krautigen Unterwuchs bildet eine Pflanzengemeinschaft, die einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte nahesteht.

*Aegopodium podagraria*  
*Bromus sterilis*  
*Chelidonium majus*  
*Dactylis glomerata*  
*Galium aparine*  
*Lamium galeobdolon*

Giersch  
 Taube Trespe  
 Schöllkraut  
 Gewöhnliches Knäuelgras  
 Kletten-Laubkraut  
 Gewöhnliche Goldnessel

*Lolium perenne* F.  
*Urtica dioica*

Ausdauerndes Weidelgras  
Große Brennnessel

Etwas südlich davon wächst auf der Straßenböschung ein »Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten« [BZN] (v.a. Spierstrauch – *Spirea spec.*, Kartoffel-Rose – *Rosa rugosa*). Entlang der Straße [OVS] wird der krautige Saum dieser Pflanzung augenscheinlich regelmäßig gemäht, ähnelt demzufolge einem artenarmen Scherrasen [GRA].

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein »Locker bebautes Einfamilienhausgebiet« [OEL], im Süden grenzt ein »Verstädtertes Dorfgebiet« [ODS] an, in westliche und nördliche Richtung setzt sich das Grünlandareal mit weiteren Wiesen / Weiden fort.

- **Artenschutzrelevanten Farn- und Blütenpflanzen**

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie den direkt angrenzenden Bereichen keine Farn- und Blütenpflanzen gefunden worden, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen, bzw. in der einschlägigen<sup>1</sup> Roten Liste für Niedersachsen und Bremen (GARVE 2004) verzeichnet sind.

- **Artenschutzrelevanten Tierarten**

Weder im Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Kampe“ noch in einer Baumreihe direkt südlich des Planungsgebietes sind Greifvogelhorste, Baumhöhlen oder ähnliche dauerhaft genutzte Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten gefunden worden. Das allgemein geringe Alter der Bäume und das durch die Lage der Gehölzbestände am Ortsrand bedingte relativ hohe Störungspotenzial lassen ein Vorkommen von Vogelarten, die solche Strukturelemente nutzen, wenig wahrscheinlich werden.

Hinweise auf eine Brut von Vögeln innerhalb des B-Plangebietes ergaben sich bei den Begehungen nicht. Sichtungen von Elster (*Pica pica*) und verschiedenen Kleinvögeln (u.a. Amsel – *Turdus merula*, Kohlmeise – *Parus major* und Mönchsgrasmücke – *Sylvia atricapilla*) deuten jedoch darauf hin, dass der Gehölzstreifen entlang der Straße „Am Kampe“ als Nahrungshabitat und evtl. auch zur Brut genutzt wird.

- **Landschaftsbild**

Das B-Plangebiet liegt am Rand der Landschaftseinheit »Süd- und Ostheider Sandgebiet«, im Übergangsbereich zu den »Ise-Tallandschaften«. Geprägt ist der betrachtete Landschaftsausschnitt durch Grundmoränen und glazifluviale Ablagerungen, die dem Gelände ein sehr gleichförmiges Relief bei meist nur geringen Höhenunterschieden verleihen. Diese treten vor allem an den Rändern von Bachniederungen auf.

Der naturräumlichen Ausdehnung entsprechend zeichnet sich das im Bereich des Planungsgebietes nahezu ebene Gelände durch eine geringe Strukturierung und das fast völlige Fehlen markanter geomorphologischer Strukturen aus. Auffallend ist lediglich die Geländestufe am Ostrand des Planungsgebietes, die in ihrer Gestaltung nicht mehr der ursprünglichen Ausformung entspricht.

Der betrachtete Landschaftsausschnitt wird durch eine Vielzahl landwirtschaftlich genutzter Grünlandparzellen charakterisiert, wobei nach Westen hin größere Gehölzbestände eine optische Trennung zur intensiv genutzten und sonst recht ausgeräumten Agrarlandschaft darstellen. Die Landschaft gliedernde Gehölze erstrecken sich überwiegend an Flurstücksgrenzen und entlang von Wegeparzellen. Einige Gewässer – wie der Knesebach oder kleinere Teiche – tragen zur Auflockerung des sonst gleichförmig genutzten Landschaftsausschnittes bei.

<sup>1</sup> Auf die Verwendung der Roten Liste für Deutschland (KORNECK et al. 1996) wird verzichtet, da diese al nicht mehr aktuell anzusehen ist.

- **Naturschutzfachliche und -rechtliche Festsetzungen**

Durch die Überplanung des am nordwestlichen Ortsrand von Knesebeck gelegenen Vorhabensbereiches ist kein naturschutzrechtlich geschützter Landschaftsteil direkt betroffen noch grenzt ein solcher unmittelbar an. Insbesondere erfasst der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine nach europäischem Naturschutzrecht (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie) geschützten Gebiete.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind das Landschaftsschutzgebiet »Ostheide« etwa 1,5 km westlich des Plangebietes, das Naturschutzgebiet »Bornbruchsmoor« in etwa 600 m Entfernung in östlicher Richtung gelegen sowie den als Naturdenkmal geschützten Forstamtsgarten östlich von Knesebeck.

Für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans sind keine Landschaftsteile oder -bestandteile bekannt, die nach § 30 BNatSchG bzw. den §§ 22 oder 24 NAGBNatSchG dem unmittelbaren gesetzlichen Schutz unterliegen.

### 2.6.3 BEWERTUNG

- **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften**

#### **Biotope**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Biotoptypen »Sonstiges feuchtes Extensivgrünland« [GEF], einen Teil der an der Straße befindlichen Gehölze, die sich als »Sonstiger nicht standortgerechter Gehölzbestand« [HPX] und »Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Arten« [BZN] darstellt.

Nach der fünfstufigen Skala von BIERHALS et al. (2004) entsprechen die Gehölz-Biotope der Wertstufe I (»von geringer Bedeutung«); das Extensivgrünland erlangt die Wertstufe III, was einer allgemeinen Bedeutung entspricht.

Die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Biotoptypen werden wegen der fehlenden Fernwirkung des Vorhabens nicht mehr in die weitere Betrachtung einbezogen.

Eine landesweite<sup>1</sup> Gefährdung nach v. DRACHENFELS (2012) oder ein gesetzlicher Schutz nach § 30 BNatSchG bzw. § 24 NAGBNatSchG ist bei den durch das Vorhaben betroffenen Biotoptypen nicht gegeben.

Insgesamt kommt dem Planungsgebiet bezogen auf den Biotopschutz – aufgrund des hohen an Extensivgrünland-Anteils – eine **mittlere Bedeutung** zu.

#### **Artenschutzrelevante Farn- und Blütenpflanzen**

Bei den im Plangebiet vorgefundenen Pflanzenarten handelt es sich ausnahmslos um solche, die in Niedersachsen auf Grünlandstandorten häufig sind und eine weiter Verbreitung aufweisen. Wuchsstellen gesetzlich geschützter bzw. landesweit im Bestand gefährdeter Farn- und Blütenpflanzenarten befinden sich innerhalb des Planungsgebietes nicht.

Die Bedeutung der betrachteten Fläche hinsichtlich des Pflanzenartenschutzes ist demnach als »gering« einzustufen.

<sup>1</sup> Die analoge Rote Liste für Deutschland (RIECKEN et al. 2006) bleibt unberücksichtigt, da deren Biotopen-Systematik nicht in jedem Fall kompatibel ist mit der des Nieders. Kartierschlüssels.

### **Artenschutzrelevante Tierarten**

Durch die Lage am Rand der Ortschaft von Knesebeck im Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und offener Feldflur mit einem Nebeneinander unterschiedlicher Strukturen (Grünländer, Gebüsche, Ackersäume, Äcker) ist das Potenzial einer Nutzung durch **Brutvogelarten** des Siedlungs(rand)bereiches hoch. Vor allem als Nahrungshabitat für diese Artengruppe ist die Bedeutung des Grünlands als hoch zu bewerten. Vorteilhaft wirken sich zusätzlich die am Rand der Parzelle befindlichen Heckenstrukturen aus, die als Deckung und Ansatzwarte dienen.

Als Brutplatz für Wiesenbrüter scheint zumindest die Grünlandfläche selbst wegen der Weidenutzung als ungeeignet, da durch den Weidebetrieb eine erhöhte Störungsintensität gegeben ist. Das Gebüsch am Ostrand ist grundsätzlich für die Anlage eines Brutplatzes geeignet, was bei der Begehung allerdings – beispielsweise durch Nestfund oder Beobachtung balzender oder fütternder Vögel – bisher nicht belegt werden konnte.

Für die Artengruppe der **Heuschrecken** ist das Areal ebenfalls als Lebensraum geeignet, jedoch werden die Habitatansprüche gefährdeter oder gesetzlich geschützter Arten kaum erfüllt. Hinweise für ein Vorkommen solcher gab es bei den Kartierungen im Sommer und Spätsommer ebenfalls nicht.

Insgesamt eignet sich das Areal hauptsächlich für die Nahrungssuche von **Fledermäusen** und mit den südlichen Gehölzen als Leitstruktur.

Der aktuelle Biotopbestand und die Art der Nutzung bedingen eine Dominanz von Gräsern im Grünlandbereich, weshalb der Blühaspekt (u.a. durch Hahnenfußgewächse und Rot-Klee) deutlich gemindert ist. Eine Nutzung durch **Tagfalter** zum Nahrungserwerb ist daher nur temporär – u.a. zur Blüte des westlich am Graben wachsenden Mädesüß (*Filipendula ulmaria*) – gegeben (s. Nebestehende Abbildung)



Abb.:  
Ausgedehnter Mädesüß-  
Bestand am westlichen Rand  
des Geltungsbereiches.

Weitere Tierarten, die in einer der Roten Listen verzeichnet sind oder einem gesetzlichen Schutz unterliegen, sind während der Kartierungen im Plangebiet nicht beobachtet worden.

- **Abiotische Schutzgüter**

#### **Schutzgut Boden**

Der Boden erfüllt gemäß GUNREBEN & BOESS (2015) in unterschiedlichem Maße eine Vielzahl von Funktionen. Dazu gehören vorrangig die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als ackerbaulich genutzte Fläche, definiert durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit sowie als Archiv Boden bildender Vorgänge oder archäologischer Zeugnisse. Hinzu sind seltene Böden und solche mit besonderen Standorteigenschaften zu zählen, die als Extremstandorte bezeichnet werden.

Ein Anhaltspunkt dafür, ob ein Boden diese Kriterien erfüllt, ergibt sich aus der Abgrenzung der Suchräume schutzwürdiger Böden in Niedersachsen (LBEG). Der im betrachteten Bereich vorliegende Gley-Podsol liegt außerhalb dieses Bereiches und zeichnet sich nicht durch eine der genannten Funktionen in besonderem Maße aus.

Die betrachtete Fläche unterliegt seit je her der Grünlandnutzung (vgl. Preußische Landesaufnahme von 1877 bis 1912, LGLN). Eine gewisse Bodenbeeinträchtigung ist daher anzunehmen, allerdings beschränkt sich diese auf ein Maß weit unterhalb der durch die ackerbauliche Nutzung hervorgerufene, da eine tief greifende Bodenbearbeitung in der Regel unterbleibt. Es liegen keine konkreten Angaben zu Bodenbeeinträchtigungen bzw. merklich anthropogenen Überformungen vor. Gemäß NMU & NLÖ (2003) ist der Standort hinsichtlich des Schutzgutes Boden als von »**allgemeiner Bedeutung**« (**Wertstufe III**) zu bewerten.

### Schutzgut Wasser

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes ist das Grundwassersystem durch verschiedene anthropogene Eingriffe nachhaltig verändert. Zum einen senkt die Versiegelung von offener Bodenfläche die Grundwasserneubildung; weiterhin wirken Maßnahmen zur besseren Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen durch den Bau von Entwässerungsgräben auf das Grundwassersystem ein.

Aus dem Flurabstand, der zwischen 130 und 60 cm unter GOF schwankt (im südwestlichen Teil der Fläche zwischen 100 und 20 cm unter GOF) und der Verglebung des anstehenden Bodens (Bodentyp Gley-Podsol) wird ersichtlich, dass der Bereich grundwasserbeeinflussend ist. Das Plangebiet befindet sich demnach im ursprünglichen Einwirkungsbereich des Knesebaches.

Der chemische ebenso wie der mengenmäßige Zustand des gesamten Grundwasserkörpers wird mit gut bewertet.

Auf Grundlage der relativ geringen Grundwasserneubildungsrate und des mittleren Schutzpotenzials der Grundwasserüberdeckung erlangt das Planungsgebiet hinsichtlich des Grundwassers allenfalls eine allgemeine Bedeutung.

Eine Überlagerung des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes mit einem Wasserschutzgebiet ist nicht gegeben. Da für das hydraulische System relevante Oberflächengewässer im näheren Umfeld des B-Plangebietes nicht vorhanden sind, ergibt sich auch diesbezüglich keine besondere Wertigkeit. Der westlich angrenzende Graben scheint nach eigenen Beobachtungen in den Sommermonaten trocken zu fallen und stellt nach der Größe zu urteilen kein solches Gewässer dar.

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kommt dem Planungsgebiet nach Datenlage insgesamt eine **mittlere Wertigkeit** zu.

### Schutzgut Klima / Luft

Die Gesamtsituation bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft weicht im Bereich des Planungsgebietes nicht wesentlich von der im übrigen Klimaraum ab, da aufgrund der Offenheit des Geländes mit der Hauptwindrichtung ein relativ ungehinderter Luftaustausch möglich ist. Der Vegetationsbedeckung bzw. Nutzung entsprechend handelt es sich um Belastungsgebiet; erhebliche Beeinträchtigungen für umgebende Landschaftsteile gehen von dem Areal nicht aus, es trägt allerdings auch nicht zur Frischluftentstehung und Luftreinhaltung bei.

Eine besondere Bedeutung bezüglich des Schutzgutes erlangt das Planungsgebiet folglich nicht.

- **Schutzgut Landschaftsbild**

Durch die phasenweise Angliederung von Wohnsiedlungen an die primär dörflich ausgerichteten Ortschaften hat der ursprünglich ländlich geartete Landschaftsraum eine merkliche

städtische Überprägung erfahren, wodurch deren Gestalt in historisch gewachsenen Dimensionen und ihrer Maßstäblichkeit gestört wird.

Beeinträchtigt ist das Landschaftserleben zusätzlich durch die Verarmung der Fauna. Akustisch tritt vor allem der Kraftfahrzeugverkehr in den Vordergrund; typische Lautäußerungen von Tieren wie Gesänge von Vögeln oder Heuschrecken lassen sich in nur sehr eingeschränktem Maße wahrnehmen. Eine jahreszeitlich wechselnde Aspektfolge wird in nur sehrmäßigem Umfang erkennbar.

Nach dem Bewertungsrahmen in KÖHLER & PREISS (2000) kommt dem überplanten Gebiet somit bezüglich des Schutzgutes insgesamt eine mittlere bis geringe Bedeutung zu.

Das Plangebiet befindet sich im direkten Übergangsbereich zwischen der sich im Westen erstreckenden, offenen Agrarlandschaft und des zum Teil dicht besiedelten Dorfgebietes. Wegen der hohen Heckenstruktur entlang des Weges „Am Kampe“ wirkt der Übergang zwischen diesen beiden Räumen weniger schroff; der Ortsrand fügt sich insgesamt durch eine durchgängige Umpflanzung in diesem Bereich gut in das Landschaftsbild ein.

Nach Süd-Südwest nimmt die Strukturvielfalt innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu; kleinere Schuppen werden teilweise recht gut durch eine Vielzahl von Gehölzgruppen in die Kulturlandschaft integriert. Eine Vorbelastung ist jedoch durch die Bahntrasse im Westen gegeben. Die Sichtachse zur offenen Feldflur und zum Waldrand wird durch die höher gelegene Bahntrasse unterbrochen. Da hier sichtverschattende Gebüschel offensichtlich unterbunden wurden, wirkt die Trasse als schroffe Unterbrechung des Gesamtbildes.

Ein Landschaftserleben ist wegen der Nähe zum besiedelten Raum und der geringen Strukturvielfalt im Plangebiet selbst gemindert. Wegen der langjährig bestehenden Nutzungsweise der umliegenden Bereich sind hier typische Tierarten der Kulturlandschaft hör- und beobachtbar. Zeitweilig tritt jedoch der Schienenverkehr akustisch in den Vordergrund. Andere Lärm oder Geruch emittierende Quellen sind in der näheren Umgebung nicht bekannt.

Im Wesentlichen sind die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsraumes – trotz anthropogener Überformung und Minderung der Ausprägung – erkennbar.

## 2.6.4 KONFLIKTANALYSE

### • **Angaben zum Vorhaben**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die zeichnerische Darstellung und textlichen Festsetzungen im B-Plan regeln Art und Grenzwerte der Bebauung. Festgelegt sind u.a.:

- eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bei einer zulässigen Überschreitung von bis zu 50 % (0,15) für Nebenanlagen;
- die Bebauung mit eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern in offener Bauweise;
- ein Grenzabstand (Baugrenze) von 5 m zu Verkehrsflächen und mind. 3 m zu den übrigen Grundstücksgrenzen.

Andere gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Straße „Am Kampe“.

Über den westlichen Grundstücksteil verläuft eine 20 kV-Leitung, zu der allseits ein Sicherheitsabstand von 9 m einzuhalten ist. In diesem Bereich sind Aufschüttungen und Anpflan-

zungen untersagt; eine Erreichbarkeit der Anlage zu Wartungs- und Reparaturzwecken muss dauerhaft gewährleistet sein.

- **Eingriffsbetrachtung**

**Schutzgut »Boden«**

Mit Verwirklichung der durch den B-Plan rechtlich zulässig werdenden Baugebietsentwicklung kommt es durch Abtrag bzw. Überbauung mit Gebäuden und Straßen zu einer Neuversiegelung und damit Beeinträchtigung von bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel derart verändert, dass er nicht mehr einem natürlichen Bodentyp entspricht. Folglich können seine Funktionen im Naturhaushalt (Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre wie Verdunstung und Versickerung sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) nicht mehr aufrechterhalten werden.

**Daraus resultiert ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut »Boden«, der zu kompensieren ist.**

Für den Bereich der zukünftigen Gärten ist davon auszugehen, dass der Boden durch Kulturmaßnahmen zu einem so genannten Hortisol geändert wird. Da es sich dabei um einen nicht umkehrbaren Prozess handelt, ist dieser zunächst als Bodenveränderung zu werten. Da beim Boden im Vorhabensbereich bereits Vorbelastungen durch Nutzung und Veränderung angenommen werden kann, ist die Umwandlung in Gartenland – auch unter dem Aspekt, dass die Bodenfunktionen in diesem Bereich weiter erhalten bleiben – nicht als erheblicher Eingriff im Sinne des Gesetzes zu werten.

**Schutzgut Wasser**

Die anlagebedingte Neuversiegelung von bislang offenen Bodenflächen verursacht eine stellenweise Unterbindung der Versickerung von Niederschlagswasser und führt damit zu einer Verringerung der Grundwasser-Neubildung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung des betroffenen Grundwasserleiters ist jedoch nicht auszugehen, da die Versickerungsrate natürlicherweise recht geringe Werte erreicht, die Versiegelungsfläche zudem eine in Relation zur Gesamtausdehnung des Grundwasserleiters geringe Größe aufweist. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Aufgrund der geringen Intensität der vorhabensbedingten Veränderungen **liegt bezüglich des Schutzgutes »Wasser« insgesamt kein Eingriff im Sinne des Gesetzes vor.**

**Schutzgut Klima / Luft**

Mit der vorgesehenen Entwicklung eines Gebietes mit Wohnbebauung wird die bestehende kleinklimatische Belastungssituation weiter verstärkt. Zu erwarten ist vor allem eine leichte Erhöhung des Temperaturmitteln, nicht zuletzt da die Luftbewegungen infolge höherer aerodynamischer Oberflächenrauigkeit herabgesetzt ist.

Die Belastung durch Luftschadstoffe wird sich gegenüber dem gegenwärtigen Zustand leicht erhöhen. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmungsstandards und moderner Heizungsanlagen sind jedoch keine über den rechtlich zulässigen Rahmen hinausgehenden Umweltbelastungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Gebäudenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Kritische Belastungssituationen aufgrund des hinzukommenden Ausstoßes an Luftschadstoffen (Gebäudeheizung, Kfz-Verkehr) sind nicht zu erwarten, da bei der gegebenen Topographie und Landschaftsstruktur ein ausreichender Luftaustausch weiterhin möglich sein wird.

Nach Art und Umfang der geplanten Bebauung werden sich die Veränderungen bezüglich des Schutzgutes Klima / Luft aller Voraussicht nach nur kleinräumig auf das nähere Umfeld des Planungsgebietes auswirken. Da diesem insgesamt eine nur durchschnittliche Bedeutung im Hinblick auf das Schutzgut zukommt, werden sich mit der Realisierung der mit der

Aufstellung des B-Plans rechtlich zulässig werdenden Bebauung **keine im Sinne des BNatSchG erheblichen Eingriffe in das Schutzgut** ergeben.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Mit Umsetzung der Planung wird der Übergang Ortsrand / freie Landschaft neu definiert. Die Ortsgrenzen verlagern sich damit weiter in die Landschaft. Ohne Maßnahmen der Integration des Baugebietes in die Landschaft tritt die neue Bebauung deutlich in den Vordergrund. Auswirkungen auf die Wahrnehmung des Landschaftsausschnittes wird die Veränderung hauptsächlich im Nahbereich des Vorhabens haben, da in Richtung Süden Gehölzstrukturen die Sicht auf die geplante Bebauung einschränken. Aus Richtung Westen wird das Plangebiet auch in größerer Entfernung noch markant in Erscheinung treten. Es sind daher Pflanzmaßnahmen angeraten, die das Baugebiet mehr in den Hintergrund treten lassen.

### **Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Biotope**

Mit dem Bau der geplanten Wohnhäuser wird der vorhandenen Grünland-Biotop auf einer Fläche von 5.176 m<sup>2</sup> vollständig entfernt. An seine Stelle treten als Biotoptypen ein »Verstädtertes Dorfgebiet« [ODS] sowie »Neuzeitlicher Ziergarten« [PHZ]. Entsprechend der Wertigkeiten der Biotope gemäß BIERHALS et al. (2004) ergibt sich derzeit eine Gesamtwertigkeit der B-Planfläche von 15.010 WE (Werteinheiten). Dem gegenüber wird die Fläche nach der Bebauung lediglich eine Wertigkeit von 5.435 WE erreichen

#### **Tab.: Biotoptypen im Plangebiet vor und nach der Planumsetzung.**

Wst. = Wertstufe des Biotoptyps gemäß BIERHALS et al. (2004).

Flächenwert = Wertigkeit des flächenhaften Biotops; gemäß Modell des NDS. STÄDTETAGES (2004) das Produkt aus Größe und Wertstufe.

vor Umsetzung des Vorhabens:

Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Wst.	Flächenwert (WE)
BZN	42	I	42
GEF	4.917	III	14.751
HPX	217	I	217
<b>Summe</b>	<b>5.176</b>		<b>15.010</b>

nach Umsetzung des Vorhabens:

Biotoptyp	Größe m <sup>2</sup>	Wst.	Flächenwert (WE)
BZN	42	I	42
HPX	217	I	217
PHZ	2.588	I	2.588
ODS	2.329	I	2.329
<b>Summe</b>	<b>5.176</b>		<b>5.435</b>

Die Bebauung der Fläche bewirkt eine **Minderung der Flächenwerte (WE)** im Vorhabensgebiet selbst. Für den Umbruch von Dauergrünland ist eine entsprechende Fläche als Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu sichern.

#### **Tiere**

Mit der Überbauung des Grünlands gehen Nahrungsflächen als Teil des Lebensraumes von Brutvögeln der umliegenden Siedlungsbereiche verloren. Die umliegenden Grünländer bieten jedoch ausreichend Nahrungsangebote, so dass die lokale Brutvogelpopulation nicht im erheblichen Sinne bei der Nahrungssuche eingeschränkt wird. Eine entsprechende Neuschaffung von Nahrungsraum wird über die vorgesehene Kompensationsmaßnahme gewährleistet (vgl. Kapitel Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs).

#### **• Maßnahmen zur Eingriffsminderung bzw. -vermeidung**

Ein Verbottatbestand bezüglich der Brutvogelfauna gem. § 39 BNatSchG kann sich gegebenenfalls dadurch ergeben, dass sich Tiere während der Brut- und Setzzeit (1. April – 15. Juli) auf der Grünlandparzelle zur Nestanlage niederlassen. Eine dann einsetzende Bautätigkeit wäre geeignet, den Verbottatbestand nach genanntem Gesetz zu erfüllen. Ein Baubeginn ist

daher außerhalb dieser Zeit zu wählen bzw. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Umweltbaubegleitung durchzuführen.

In Bezug auf das Schutzgut »Landschaftsbild« ist eine landschaftsgerechte Gehölzpflanzung als gleichzeitiger Schutz zu landwirtschaftlich genutzten Flächen durch den Flächeneigentümer angedacht. Dabei ist zu beachten, dass im wesentlichen Teil des B-Planbereiches die Bepflanzung durch den notwendigen Sicherheitsabstand zur dort verlaufenden Stromleitung eingeschränkt wird. Bei Beachtung dieser Maßnahme wird der Eingriff in das Schutzgut »Landschaftsbild« auf ein unerhebliches Maß reduziert.

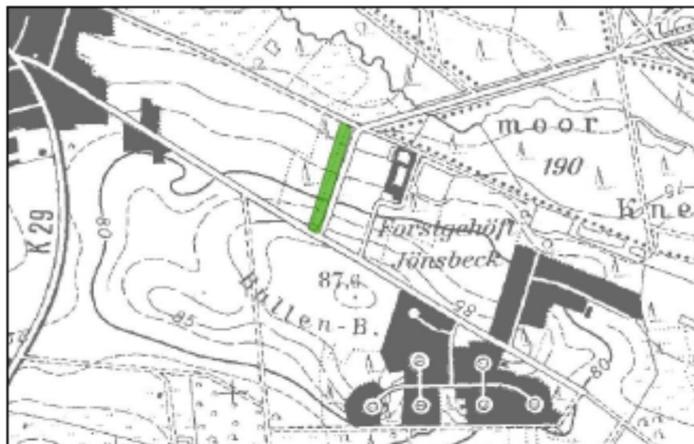
- **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs**

Der erforderliche Kompensationsbedarf hinsichtlich des Eingriffs in das Schutzgut »Arten und Lebensgemeinschaften« soll auf dem Flurstück 15, Flur 4, Gemarkung Knesebeck erbracht werden. Das betreffende Flurstück liegt zwischen Knesebeck und Jönsbeck südlich des Bornbruchsmoors an einem Feldweg (vgl. nachfolgende Abb.). Die zukünftige Pflege und Entwicklung wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Kompensationsfläche, Herrn Jörn Lahmann, geregelt.

Dabei sollten folgende **Hinweise** beachtet werden:

- Umwandlung von Acker zu Grünland durch Ansaat mit einer auf den Standort angepassten Saatgutmischung,
- anschließend extensive Nutzung, 1- bis 2-schürige Mahd, der erste Schnitt sollte nicht vor Ende Juni erfolgen, Abtrag des Mahdguts
- kein Umbruch
- kein Aufbringen von Gülle, Jauche, mineralischem Stickstoffdünger oder Pflanzenschutzmitteln

Abb.: Lage und Abgrenzung der externen Kompensationsfläche, Gemarkung Knesebeck, Flur 4, Flurstück 15



Bei der Ausgleichsfläche kommt es durch Herausnahme von 6.550 m<sup>2</sup> Grundfläche aus der Ackernutzung zu einer Verbesserung der Bodenbedingungen. Beeinträchtigungen des Bodens, die mit der bislang betriebenen konventionell-intensiven Bewirtschaftungsweise einhergehen, werden damit abgestellt, so dass der Boden regenerieren kann. Alle Bodenfunktionen werden damit auf lange Sicht wieder hergestellt.

Bilanzmäßig können die Eingriffe in die Schutzgüter »Arten und Lebensgemeinschaften« sowie »Boden« damit als ausgeglichen gewertet werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden bezogen auf die Schutzgüter nicht erforderlich.

Für den dauerhaften Erhalt der Kompensationsfläche ist diese grundbuchrechtlich zu sichern.

## 2.6.5 LITERATUR UND QUELLEN

- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2012):  
Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas Einbändige Sonderausgabe der 2. Auflage. Aula. Wiebelsheim, 622 S.
- BAUER, H.-G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (Hrsg.) (2005):  
Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas – Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz, 2. Auflage. - Band 1 (Nonpasseriformes – Nichtsperlingvögel): 802 S., Band 2 (Passeriformes – Sperlingsvögel): 622 S., Band 3 (Literatur und Anhang): 337 S.; Aula. Wiebelsheim, 622 S.
- BEHM, K., T. KRÜGER (2013):  
Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen, 3. Fassung, Stand 2013. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 33(2): 55-69
- BIERHALS, E., O. v. DRACHENFELS, M. RASPER (2004):  
Wertstufen und Regenerationsfähigkeit der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 27(4): 231 – 240
- BREUER, W. (2015):  
Der Schutz des Bodens in der Eingriffsregelung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(2): 63-71
- BRINKMANN, R. (1998):  
Berücksichtigung faunistisch-tierökologischer Belange in der Landschaftsplanung. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 18(4): 57-128
- BÜRO BIRKIGT – QUENTIN (Bearb.) (1993):  
Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- BÜRO FÜR KLIMA UND LANDSCHAFTSÖKOLOGIE ZIMMERMANN (1988):  
Zur Ermittlung und Bewertung des Klimas im Rahmen der Landschafts(rahmen)planung. Untersuch. Landschaftspfl. 14: 1-137
- DRACHENFELS, O. v. (2016):  
Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anh. I der FFH-Richtlinie; Stand Juli 2016. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. A/4 1-326
- DRACHENFELS, O. v. (Bearb.) (2012):  
Einstufung der Biotoptypen in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 32(1): 1–60
- FLADE, M. (1994):  
Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in der Landschaftsplanung. IHW, Eching, 879 S.
- GARVE, E. (2007):  
Verbreitungsatlas der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. Naturschutz Landschaftspfl. Niedersachs. H. 43 1-507
- GARVE, E. (2004):  
Rote Liste und Florenliste der Farn- und Blütenpflanzen in Niedersachsen und Bremen. 5. Fassung, Stand 1.3.2004 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 24(1) 1-76
- GRÜNEBERG, C., H.-G. BAUER, H. HAUPT, O. HÜPPOP, T. RYSLAVY, P. SÜDBECK (2016):  
Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung, Stand: 30. November 2015 Ber. Vogelschutz H. 52 19-67

- GUNREBEN, M., J. BOESS (2015):  
Schutzwürdige Böden in Niedersachsen. -GeoBer. 8: 1-47
- HECKENROTH, H. (1993):  
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Säugetierarten. 1. Fassung, vom 1.1.1991 Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 13(6) 221-226
- HISTORISCHE KOMMISSION FÜR NIEDERSACHSEN (1965):  
Karte des Landes Braunschweig im 18 Jahrhundert. Blatt 3729 „Braunschweig“. 2. Aufl.
- HOFFMANN, J., G. BERGER, I. WIEGAND, U. WITTCHEN, H. PFEFFER, J. KIESEL, F. EHLERT (2012):  
Bewertung und Verbesserung der Biodiversität leistungsfähiger Nutzungssysteme in Ackerbaugeländen unter Nutzung von Indikatorvogelarten. Ber. J.-Kühn-Inst. 163: 215 S. U 6 Anl.
- HOFFMEISTER, J. (1937):  
Die Klimakreise Niedersachsens. Stellingen, Oldbg.
- KÖHLER, B., A. PREISS (2000):  
Erfassung und Bewertung des Landschaftsbildes. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 20(1) 1-60
- KRÜGER, T., M. NIPKOW (2015):  
Rote Liste der in Niedersachsen und Bremen gefährdeten Brutvögel. 8. Fassung, Stand 2015. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 35(4): 181-260
- LBEG = LANDESAMT FÜR BERGBAU, ENERGIE UND GEOLOGIE (o. D.):  
NIBIS-Kartenserver zu den Themen: Böden in Niedersachsen und Hydrogeologie. in web
- MÜLLER, U., I. DAHLMANN, E. BIERHALS, B. VESPERMANN, C. WITTENBECHER (2000):  
Bodenschutz in Raumordnung und Landschaftsplanung. Arb.H. Boden 2000/4 1-27
- NLFB = NIEDERSÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG (1997):  
Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Natursch. Niedersachs. 22(2) 57-136
- NLWKN (Hrsg.) (2011a):  
Lebensraumansprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen – Teil 2: Gastvögel. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 31(1): 3-48
- NLWKN (Hrsg.) (2010):  
Lebensraumansprüche, Verbreitung und Erhaltungsziele ausgewählter Arten in Niedersachsen – Teil 1: Brutvögel. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 30(2): 85-160
- NMELF = NIEDERSÄCHSISCHES MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (Hrsg.) (2002):  
Leitlinie Naturschutz und Landschaftspflege in Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz. Inform.d. Natursch. Niedersachs. 22(2) 57-136
- NIEDERSÄCHSISCHE STÄDTETAG (Hrsg.) (2013):  
Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Aufl., Hann.
- PREISING, E., H.-C. VAHLE, D. BRANDES, H. HOFMEISTER, J. TÜXEN, H.-E. WEBER (1993):  
Die Pflanzengesellschaften Niedersachsens. Ruderale Staudenfluren und Saumgesellschaften. Naturschutz Landschaftspf. Niedersachsen H. 20/4 1-86
- RIECKEN, U., P. FINCK, U. RATHS, E. SCHRÖDER, A. SSYMANK (2006):  
Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen in Deutschland. 2. fortgeschriebene Fassung. NatSch Biol Vielfalt H. 34 1-318

SÜDBECK, P., H.-G. BAUER, M. BOSCHERT, P. BOYE, W. KNIEF (2009):  
Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 4. Fassung, Stand 30. November 2007. Naturschutz Biol. Vielfalt 70(1) 159-227

THEUNERT, R. (2008a):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders streng oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil A: Wirbeltiere, Pflanzen und Pilze.

Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(3) 69-141

aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.07.2016.

THEUNERT, R. (2008b):

Verzeichnis der in Niedersachsen besonders streng oder streng geschützten Arten. Stand: 1. November 2008 Teil B: Wirbellose Tiere.

Inform.d. Natusch. Niedersachs. 28(4) 153-210

aktualisierte Fassung vom 01.01.2015, NLWKN in web; Abfragedatum: 06.07.2016.

WILMS, U., K. BEHM-BERKELMANN, H. HECKENROTH (1997):

Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen. Inform.d. Naturschutz Niedersachs. 17(6): 219-224

## **Gesetzliche Bestimmungen**

### **BArtSchV – Bundesartenschutzverordnung**

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten.

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.

### **BauGB – Baugesetzbuch**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),

- zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)
- und am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)

### **BNatSchG – Bundesnaturschutzgesetz**

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist

### **EU Vogelschutzrichtlinie**

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Nov. 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. (ABl. EG Nr. L 20/7 vom 26.01.2010).

### **FFH-Richtlinie – Flora-Fauna-Habitatrichtlinie**

Richtlinie 92/43/Ewg des Rates vom 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG 1992; L 206: 7-50) Anhänge II und IV.

### **NAGBNatSchG – Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz**

vom 19. Februar 2010; Nds. GVBl. 2010, 104

### **USchadG – Umweltschadensgesetz**

Gesetz über Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz) vom 10. Mai 2007, BGBl. 2007 Teil I Nr. 19 S. 666, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Juli 2013 (BGBl. I S. 2565) geändert worden ist.

### 3. Plandarstellung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO) – zugrunde.

### 4. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 0,6 ha	100,0 %
Wohnbauflächen	ca. 0,2 ha	33,3 %
Nicht überbaubare Flächen	ca. 0,4 ha	66,7 %

Im Plangebiet können ca. 2 Baugrundstücke neu entstehen.

### 5. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Realisierung des Plangebietes im Zusammenhang stehenden Kosten werden von den Antragstellern getragen.

### 6. Hinweise aus der Sicht der Fachplanung

#### Verfahrensstand: § 3 (1) / § 4 (1) BauGB

#### **LSW Netz GmbH - vom 05.04.16**

Der westliche Bereich des Plangebietes wird von unserer 20-kV-Freileitung überspannt. Bau- und Bewuchseinschränkungen sind zu beachten.

Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass

1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,
2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,
3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach og. DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,
4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.

#### **Anmerkung:**

Die Freileitung wird gemäß dem von der LSW zur Verfügung gestellten Bestandsplan übernommen.

Die technischen Hinweise werden in den B-Plan aufgenommen und somit berücksichtigt.

#### **Wasserverband Gifhorn - vom 19.04.16**

Für den Bau und Betrieb von Niederschlagswasserversickerungsanlagen ist der Nachweis nach ATV-A 138 einer ausreichenden Durchlässigkeit der anstehenden Böden im Bereich  $K_f = 5 \cdot 10^{-3}$  bis  $5 \cdot 10^{-6}$  sowie ein ausreichender Flurabstand nachzuweisen.

Erkenntnis aus benachbarten Bauvorhaben ergaben geringe Flurabstände. Daher ist eher von einer eingeschränkten Sickerfähigkeit auszugehen.

Die Versickerungsfähigkeit ist anhand eines Bodengutachtens nachzuweisen.

**Anmerkung:**

Durch das Büro geotechnik Heiligenstadt GmbH, Heilbad Heiligenstadt, wurde die Dimensionierung der für eine Niederschlagswasserversickerung erforderlichen Mulden berechnet.

Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass es erforderlich ist, das Gelände mind. 0,80 cm anzufüllen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers über die Mulden ermöglichen zu können.

Das Untersuchungsergebnis ist der Begründung zum B-Plan als Anlage beigefügt.

**Landkreis Gifhorn - vom 22.04.16**

**Ortsplanung**

Der westlich gelegene Teil ist nicht aus der parallel aufgestellten 33. Flächennutzungsplanänderung entwickelt, da dort nur die nördliche Fläche des B-Planbereiches als Wohnbaufläche dargestellt ist.

**Anmerkung:**

Im westlichen Teil des Plangebietes sollen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden. Diese müssen, entgegen zu neuen Bauflächen, nicht im F-Plan dargestellt werden.

**Brandschutz**

Hinweis darauf, dass der Grundschutz der Löschwasserbereitstellung durch die Gemeinde zu erfolgen hat und das zu allen Baugrundstücken und Gebäuden eine Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von mind. 3 m vorzusehen ist.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 26.04.16**

Im Interesse eines sparsamen Umfangs mit Grund und Boden sollte der der Zuschnitt der Baugrundstücke möglichst flächenschonend gewählt werden.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen/Nutzflächen belasten.

Der im Osten angrenzende Wirtschaftsweg darf in seiner Durchlässigkeit nicht beeinträchtigt werden.

**Anmerkung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Landkreis Gifhorn - vom 26.04.16**

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

Es werden wertvolle Grünlandflächen in Anspruch genommen. Parallel zum Weg befindet sich außerdem eine schutzwürdige Heckenstruktur, die erhalten werden sollte.

Weiterhin Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

**Anmerkung:**

Mit der Biotopkartierung und -bewertung wurde ein Fachbüro beauftragt. Das Untersuchungsergebnis, ist in die Planunterlagen eingeflossen. Die Heckenstruktur wird, bis auf die erforderlichen Grundstückszufahrten, erhalten.

**Verfahrensstand: § 3 (2) / § 4 (2) BauGB**

**Unterhaltungsverband Ise - vom 06.10.17**

Verweis auf die Stellungnahme vom 21.03.16.

Inhalt der Stellungnahme:

„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. *Die Reduzierung der Versiegelung auf das natürliche Maß wird aus Sicht des Unterhaltungsverbandes begrüßt. Es wird daher davon ausge-*

gangen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Flächen versickert werden soll. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens muss gegeben sein.“

**Anmerkung:**

Eine Überprüfung der Versickerungsbedingungen hat ergeben, dass das Gelände mind. 0,80 cm angefüllt werden muss, um eine Versickerung des Niederschlagswasser über Mulden ermöglichen zu können. Das Untersuchungsergebnis ist in die Begründung zum B-Plan eingeflossen und somit berücksichtigt.

**LSW Netz GmbH - vom 16.10.17**

Keine Einwände, wenn die Hinweise aus unserer Stellungnahme vom 05.04.16 weiterhin berücksichtigt werden.

Inhalt der Stellungnahme:

*„Der westliche Bereich des Plangebietes wird von unserer 20-kV-Freileitung überspannt. Bau- und Bewuchseinschränkungen sind zu beachten.*

*Im Bereich von elektrischen Anlagen sind aus sicherheitstechnischen Gründen Bewuchseinschränkungen nach den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker DIN EN 50423-1 (VDE 0210-10) einzuhalten. Hiernach ist u.a. zu beachten, dass*

- 1. zur Einhaltung der notwendigen Sicherheitsabstände keine Aufschüttungen vorgenommen werden,*
- 2. die Standfestigkeit der Freileitungsmasten durch Abgrabungen nicht beeinträchtigt wird,*
- 3. bei Anpflanzungen im Bereich der Freileitung die nach og. DIN-Norm geforderten Mindestabstände dauerhaft eingehalten werden,*
- 4. die Maststandorte für Wartungs- und Reparaturarbeiten von Bewuchs freizuhalten sind.“*

**Anmerkung:**

Die Freileitung wurde gemäß dem von der LSW zur Verfügung gestellten Bestandsplan übernommen.

Die technischen Hinweise sind bereits im B-Plan enthalten und somit berücksichtigt.

**LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst - vom 12.10.17**

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittel im Planungsbereich liegen.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum B-Plan beachtet.

**Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehr, Geschäftsbereich Lüneburg - vom 01.11.17**

Belange werden nicht berührt.

Der Geschäftsbereich Wolfenbüttel ist ebenfalls dem Verfahren zu beteiligen.

**Anmerkung:**

Der Geschäftsbereich Wolfenbüttel wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

**Landkreis Gifhorn - vom 09.11.17**

**Untere Naturschutz- und Waldbehörde**

In die vertragliche Regelung mit dem Eigentümer zur Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen sollte die Naturschutzbehörde eingebunden werden.

Zahlreiche Kontrollen haben gezeigt, dass Gehölzstreifen in Baugebieten zu über 95 % von den betroffenen Grundstückseigentümern nicht umgesetzt werden. Hiervon sind alle Baugebiete der Stadt Wittingen betroffen. Je nach Sachlage müssten die Stadt und der Landkreis die Errichtung der Gehölzstreifen mit Verwaltungsmitteln durchsetzen. Dies führt zu erheblichen Problemen mit den Eigentümern, da die Flächen in der Regel in die allgemeine Gartengestaltung einbezogen werden.

Hier handelt es sich um Scheinfestsetzungen, die in der Praxis grundsätzlich nicht umgesetzt werden.

Sollte die Stadt aus städtebaulichen Gründen an dem Streifen festhalten, sollte die Umsetzung in den o.g. Vertrag aufgenommen werden.

**Anmerkung:**

Die Hinweise zur vertraglichen Regelung bezüglich der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Im landschaftsplanerischen Fachbeitrag, erstellt durch Biodata, Braunschweig, wurde der durch die vorgesehene Bebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, hierzu gehört auch das Schutzgut Landschaftsbild. Es wurde empfohlen, das Baugebiet durch Pflanzmaßnahmen Richtung Westen zur freien Landschaft optisch abzusichern, damit das Baugebiet mehr in den Hintergrund tritt.

Aus städtebaulichen Gründen ist Gehölzstreifen durchaus sinnvoll, da der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild auf ein unerhebliches Maß reduziert wird.

**Landwirtschaftskammer Niedersachsen - vom 10.11.17**

Die in unserem Schreiben vom 26.04.17 getroffenen Aussagen halten wir weiterhin aufrecht. Inhalt des Schreibens:

*„Im Interesse eines sparsamen Umfangs mit Grund und Boden sollte der der Zuschnitt der Baugrundstücke möglichst flächenschonend gewählt werden.*

*Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf keinesfalls die umliegenden Ackerflächen/Nutzflächen belasten.*

*Der im Osten angrenzende Wirtschaftsweg darf in seiner Durchlässigkeit nicht beeinträchtigt werden.“*

Hinsichtlich der geplanten Schutzhecke entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist die Unterhaltung der wegangrenzenden Gehölze zu gewährleisten, damit die Durchlässigkeit des angrenzenden Wirtschaftswege nicht durch herüberwachsende Äste beeinträchtigt wird.

**Anmerkung:**

Der Inhalt aus dem Schreiben vom 26.04.17 wurde in die laufende Planung unter „Hinweise aus der Sicht der Fachplanung“ aufgenommen und somit berücksichtigt.

Zur Unterhaltung des Gehölzstreifens ist in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 2 geregelt, dass anzupflanzende Gehölze zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen sind.

**7. Ergänzende Gründe für die Planentscheidung**

Lagen bis zum Ende des Planverfahrens nicht vor.

**8. Umweltbericht****8.1 Einleitung****Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Flächen im Südwesten der Ortslage von Knesebeck für die Erschließung neuer Bauflächen vorbereitet.

Der Flächennutzungsplan stellt landwirtschaftliche Flächen dar und wird im Parallelverfahren geändert.

**Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung****Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (beide Gesetze in den z.Zt. geltenden Fassungen) beachtlich, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur Eingriffsregelung“ und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe werden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP 2008) und des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen abgeleitet.

## 8.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

- **Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die im Osten angrenzenden Wohngebiete unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund ihrer vormaligen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar. Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohngebiete bis heute von prägender Bedeutung.

#### **Bewertung**

##### *- Luftschadstoffe*

Von den Wohngebieten sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung der Baugebiete nicht erforderlich.

Der durch die Baugebiete hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen. Gegenüber der bereits vorhandenen Belastung aus den angrenzenden Baugebieten und wegen der geringen Größe der für eine Wohnbebauung vorgesehen Flächen wird es aber zu keiner wesentlich zusätzlichen Belastung in der Ortslage führen.

##### *- Landwirtschaftliche Immissionen*

Der Ort ist einerseits geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen und andererseits von einer intensiven Wohnnutzung aufgrund der Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg. Die Bewohnerinnen und Bewohner der neuen Baugebiete haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen (hierzu gehören auch Beregnungsbrunnen), Staub u.ä. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

- **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Der überwiegende Teil des Plangebietes stellt sich als Grünland-Parzelle dar, die augenscheinlich als Pferdeweide genutzt wird. Typische Feuchteanzeiger, wie sie natürlicherweise zu erwarten wären, sind nur in geringem Umfang vertreten. An der Ostseite des Plangebietes ist ein geschlossener Gehölzstreifen angelegt, der jedoch überwiegend aus nicht heimischen Arten besteht.

Möglich sind Vorkommen von landesweit ungefährdeten Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blaumeise, da diese die Nähe zu Menschen nicht scheuen.

#### **Bewertung**

Im Plangebiet ist das Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten eher unwahrscheinlich, da sie im Plangebiet keinen ihnen zusagenden Lebensraum vorfinden.

Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Da keine natürlichen, insbesondere keine geschützten Biotoptypen vorhanden sind, die einer Bewertung bedürfen, kann ein Konfliktpotenzial als nicht gegeben angenommen werden.

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume durch neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarer Zeit für Pflanzen und Tiere ab.

- **Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Bei den im Plangebiet anstehenden Böden handelt es sich um Gley-Podsol. Diese Bodenarten zählen weder landesweit noch auf Landkreisebene zu den seltenen Bodentypen. Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen.

Angaben über erhebliche Bodenbelastungen liegen nicht vor.

Die Fläche ist nicht als Verdachtsfläche für Altablagerungen eingestuft. Schutzwürdige Geotope sind nicht vorhanden.

**Bewertung**

Aufgrund der bereits seit Jahrhunderten betriebenen ackerbaulichen Nutzung lässt sich eine gewisse Beeinträchtigung der Böden im Plangebiet ableiten.

Mit der Zulässigkeit von Gebäuden nebst Nebenanlagen (Zuwegung, befestigte Freiflächen etc.) kommt es aufgrund von Abgrabung bzw. Überbauung (Versiegelung) zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offener Bodenfläche. Der Boden wird an diesen Stellen irreversibel zerstört.

Durch die Anlage von Hausgärten ist davon auszugehen, dass es zu einer so genannten Bodenverbesserung kommen wird.

- **Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

Verschiedene Eingriffe wie z.B. Bodenversiegelungen durch Überbauung, Entwässerung, Nährstoffeintrag etc. führen zu Vorbelastungen des Grundwassersystems.

Natürliche Oberflächengewässer wie Quellen, Bäche, Tümpel kommen im Plangebiet nicht vor.

**Bewertung**

Durch die Intensivnutzung sind die natürlichen Wasserverhältnisse weitgehend beeinträchtigt, so dass der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als „unterdurchschnittlich“ einzustufen ist.

Aufgrund der relativ niedrigen Grundwasserneubildungsrate bei einem mittleren Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung sowie der im Bezug auf die Grundwasserkörper geringen Größe des Plangebietes ist dessen Bedeutung für die Grundwasserneubildung nachrangig.

- **Schutzgut Luft und Klima**

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Die Schadstoffbelastung erreicht in der Regel keine kritischen Werte, da aufgrund der Offenheit des Geländes ein weitgehend ungehinderter Luftaustausch möglich ist.

Gebiete mit besonderer Funktion im Klimahaushalt oder für die Luftreinhaltung sind nicht ausgewiesen.

## **Bewertung**

Nach einer Immissionsprognose durch den TÜV Nord Umweltschutz liegt die Geruchsbelastung insgesamt innerhalb des für Dorfgebiete zulässigen Rahmens.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

- **Schutzgut Landschaft**

Das Gebiet des B-Planes und dessen nähere Umgebung befindet sich in einem Landschaftsraum, der insgesamt eine deutliche anthropogene Überformung ausweist.

Nach Westen hin stellen größere Gehölzbestände eine optische Trennung zur intensiv genutzten und sonst recht ausgeräumten Agrarlandschaft dar. Einige Gewässer, wie der Kneisebach oder kleinere Teiche, tragen zur Auflockerung des sonst gleichförmig genutzten Landschaftsausschnittes bei.

Besonders augenfällig wird die durch Bebauung einschließlich industrieller Infrastruktur (Bahnanlagen) eingetretene strukturelle Verarmung der Landschaft.

### **Bewertung:**

Bei Realisierung des Bebauungsplanes wird der Übergang Ortsrand / freie Landschaft neu definiert. Die Ortsgrenzen verlagern sich damit weiter in die Landschaft. Zur visuellen Abschirmung, die das Baugebiet in den Hintergrund treten lassen, sind Pflanzmaßnahmen angeraten, so dass sich das Baugebiet in gefälliger Weise in die Landschafts- und Ortsstruktur einfügt.

## **Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der Intensivnutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grünflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um die Erschließung eines Wohnbaugebietes. Durch Überbauung mit Gebäuden kommt es zum Abtrag einer bislang offenen Bodenfläche. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate.

Wegen der hohen Heckenstruktur entlang der Straße „Am Kampe“ wirkt der Übergangsbereich zwischen der offenen Agrarlandschaft und der zum Teil dicht besiedelten Wohnbebauung weniger schroff, der Ortsrand fügt sich insgesamt durch eine durchgängige Umpflanzung in diesem Bereich gut in das Landschaftsbild ein.

Aufgrund der Vorbelastung des Baugebietes hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere Lärmimmissionen sowie Staub- und Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung hinzunehmen. Ein Schutz vor Lärmimmissionen ist bei der Gestaltung der Gebäude zu berücksichtigen.

### 8.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung einher geht ein Wechsel in der Flächennutzung. Was dazu führt, dass die Möglichkeiten zur Besiedlung des Areals durch Tiere nachhaltig verändert werden. Durch die zulässig werdende Bebauung (Versiegelung) kommt es zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bislang offenen Bodens sowie einer Verminderung der Versickerung des Niederschlagswassers.

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe erhebliche Verbesserungen erreicht werden. So wird z.B. durch die Anlage einer Gehölzpflanzung ein mehrmonatiger Blühaspekt erreicht, was sich u.a. auch günstig auf das Orts- / Landschaftsbild auswirkt.

Mit der Festsetzung der Höchstzahl von einem Vollgeschoss bei den Häusern wird eine Anpassung an die Bauweise der angrenzenden Siedlungsbereiche erzielt, so dass sich das neue Baugebiet visuell gut in die bestehende Situation einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die geplante Bebauung würde das Gelände weiterhin intensiv bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiver Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima bleiben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption von Teilflächen soweit möglich innerhalb bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die textliche Bilanzierung im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig auszugleichen ist.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

#### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

## **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind. Für die erforderlich gewordene weitere Baubereitstellung stellt das Plangebiet in Vervollständigung der bereits vorhandenen Bebauung die beste Alternative dar.

### **Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Lösung erarbeitet, die auch im Interesse der besseren Erschließung und der Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung eine reduzierte Durchgrünung in Kombination mit einer Gehölzpflanzung anstrebt.

## **8.4 Zusätzliche Angaben**

### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotoptypenkartierung (2016) zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ des Nds. Städtetages (2006) beruft.

Das Gutachten wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

### **Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die zukünftige Pflege von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der Kompensationsfläche geregelt und wird spätestens mit der Erschließung des Baugebietes umgesetzt. Die Maßnahmen werden durch die Stadt Wittingen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet soll mit dem Bebauungsplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Festsetzungen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor.

Die Anbindung des Plangebietes in das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz ist über eine öffentliche Straße gewährleistet.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, die mäßige Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung, der Festsetzung von einem Vollgeschoss bei Häusern bis zur Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung innerhalb einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu beurteilen.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden und es tritt insgesamt eine Verbesserung der Erholungsfunktion des Planungsraumes ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **9. Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit dem dazugehörigen Bebauungsplan der Stadt Wittingen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2017 bis 03.11.2017 öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am 28.06.2017 durch den Stadtrat beschlossen.

Wittingen, den 18.09.2018

L.S.

Gez. Ridder  
Bürgermeister