

Begründung zum Bebauungsplan "Kita an der Witteringer Straße"



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



Wirksame Fassung

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

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

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	4
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	4
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	6
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiet	6
2.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
2.1.2 Maß der baulichen Nutzung	7
2.1.3 Bauweise, Baugrenzen	7
2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung	7
2.3 Grünflächen	8
2.4 Immissionsschutz	8
2.5 Ver- und Entsorgung	8
2.6 Boden	9
2.6 Störfallbetriebe	11
2.7 Vorbeugender Brandschutz	11
2.8 Grünordnung und Landschaftspflege	12
2.9 Denkmalpflege	13
2.9 Kreisarchäologie	13
3.0 Umweltbericht	13
3.1 Einleitung	13
3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans	13
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	14
3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	15
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	15
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	20
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	20
3.3 Zusatzangaben	21
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	21
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	21
3.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	21
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	23
4.1 Rechnerische Bilanzierung	25
5.0 Flächenbilanz	26
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	26
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	28
8.0 Zusammenfassende Erklärung	29
8.1 Planungsziel	29
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	29

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

9.0	Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
10.0	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
11.0	Verfahrensvermerk	31
	Anlage: Externe Ausgleichsfläche	32

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 26 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.660 Einwohner (Stand 31.12.2018). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heidelandschaft ¹⁾ zuzuordnen.

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 Landesraumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (1.1.07).

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

In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Der rd. 2.700 Einwohner zählende Ortsteil Knesebeck liegt ca. 5 km südlich der Stadt Wittingen.

Mittig durch Knesebeck fließen der Knesebach und die Jönsbeck. Das Plangebiet liegt südlich angrenzend an den Knesebach in zentraler Lage. Es werden Teilflächen des Parkplatzes, des vorhandenen Spielplatzes, der südöstlich angrenzenden Siedlungsfläche und ein großer Teil der vorhandenen Grünfläche in Anspruch genommen. Der Planbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

In der zeichnerischen Darstellung ist der Planbereich als "Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz" festgelegt. Hierzu führt die untere Wasserbehörde des Landkreises Gifhorn, die an der Festlegung der Vorbehaltsgebiete maßgeblich beteiligt war Folgendes dar:

Die Planung befindet sich im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz. Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz wurden im RROP Regionalverband Großraum Braunschweig 2008 für potentiell hochwassergefährdete Ortslagen festgelegt, die nicht innerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten liegen. Sie dienen dem vorbeugenden Hochwasserschutz und erfüllen gemäß 2.5.4 (9) RROP 2008 primär eine Warnfunktion vor

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

möglichen Hochwasserschäden. Aus baurechtlicher Sicht kann grundsätzlich die kommunale Planung in vollem Umfang ausgeübt werden (2.5.4 (10) RROP 2008), wobei die Einstufung als überschwemmungsgefährdete Fläche im Rahmen der sachgerechten Abwägung zu berücksichtigen ist.

Die Festlegung der Bereiche erfolgte an Hand der Aue-Lehm-Methode mit anschließender "Glättung" für eine übersichtliche Darstellung in der Karte. Demzufolge können Vorbehaltsgebiete Hochwasserschutz auch Flächen beinhalten, die bei Hochwasserereignissen nicht überschwemmt werden. Auf diesen Flächen sind bauliche Nutzungen aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich zulässig, es ist Aufgabe des Planungsträgers, einen entsprechenden Nachweis zu erbringen (2.5.4 RROP 2008, S. 160).

Unter Berücksichtigung der Topographie ist aus Sicht der unteren Wasserbehörde nur der Bereich nördlich der Böschungsoberkante (der derzeitige Spazierweg befindet sich auf der Böschungsoberkante) dem Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz zuzurechnen, soweit dem Planungsträger keine Überschwemmungen der südlich gelegenen Fläche bekannt sind.

Die nördlich der Böschungsoberkante befindlichen Bereiche sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche bzw. als von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Aufschüttungen und die Errichtung auch baugenehmigungsfreier Anlagen, wie z.B. Zäune unzulässig, da sie dem vorbeugenden Hochwasserschutz entgegenstünden.

Gemäß Bodengutachten für den Planbereich sind im Plangebiet Torfmudde vorhanden und es ist eine Aufschüttung mit Bauschuttresten in früherer Zeit vorgenommen worden, so dass für die anstehende Planung ein Austausch des Bodens erforderlich wird. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der künftig aufgeschüttete Baugrund einer Überschwemmungsgefahr im Plangebiet vorbeugt. Da im Gebiet der Ortslage Knesebeck keine vergleichbar geeigneten Flächen die der Allgemeinheit dienen vorhanden sind, wichtet die Stadt ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung zum Nutzen der Allgemeinheit höher, als das Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz.

ÖPNV

Neue Baugebiete und andere verkehrserzeugende Einrichtungen sollen daher aus Sicht des ÖPNV dort entstehen, wo vorhandene oder geplante Eisenbahn-, Stadtbahn- oder Buslinien und Stationen bzw. Haltestellen die Gebiete erschließen können. Dadurch erhöht sich der Anreiz, den ÖPNV zu nutzen, die Städte und Gemeinden wurden so vom Pkw-Verkehr entlastet und die Wirtschaftlichkeit des ÖPNV verbessert. Die Erfahrung zeigt, dass Größenordnungen für einen Erschließungsradius für Stadtbahn- und Bushaltestellen bzw. Stationen von 300 - 500 m für den fußläufigen Einzugsbereich und bis zu 3 km für eine Erschließung mit dem (konventionellen Fahrrad akzeptiert werden. Darüber hinaus können Zubringerverkehre des ÖPNV, elektrisch betriebene Fahrräder sowie P+B und B+R den Einzugsbereich erweitern. Die mit Abstand meisten Fahrgäste kommen aus dem fußläufigen Bereich. Es befindet sich eine fußläufig erreichbare Haltestelle im Süden des Plangebietes an der Wittinger Straße in rd. 145 m Entfernung, sowie eine Weitere im Norden in rd. 235 m Entfernung. Beide Haltepunkte werden von den Linien 122 Hankensbüttel – Ortsmitte – Knesebeck - Schule, 137 Wittingen- Bahnhof- Wesendorf und 138 Westerbeck – Schulzentrum – Wahrenholz regelmäßig im Stundentakt angefahren. Zu Schulbeginn oder Schulschluss auch öfter.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Nr. 2 BauGB⁴⁾ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich zurzeit im Verfahren und stellt für den Änderungsbereich Flächen für Gemeinbedarf dar.

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

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die rechtliche Grundlage für den Bau einer Kindertagesstätte in Knesebeck zu schaffen. Es werden Flächen für Gemeinbedarf mit der "Zweckbestimmung Kindertagesstätte" festgesetzt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kommt die Gemeinde ihrer Aufgabe nach, die erforderlichen Kindergartenplätze für die Gemeinde zu schaffen.

Jedes Kind hat nach Maßgabe des § 24 des Achten Buches des Sozialgesetzbuches (SGB VIII) einen Anspruch auf den Besuch eines Kindergartens.

Der Anspruch ist gegenüber dem örtlichen Träger geltend zu machen, in dessen Gebiet sich das Kind nach Maßgabe des § 86 SGB VIII gewöhnlich aufhält. Er ist möglichst ortsnah zu erfüllen. Um dem gesetzlich zugesicherten Recht der Eltern auf Betreuung ihrer Kinder in der Gemeinde Knesebeck nachkommen zu können, ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant.

Begleitend zur Planaufstellung führt die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durch, die ihren Niederschlag im in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Durch den Bebauungsplan werden Versiegelungen und die Errichtung einer baulichen Anlage vorbereitet. Die Beeinträchtigungen der naturräumlichen Schutzgüter werden durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen sowohl im Planbereich als auch durch externe Maßnahmen umgesetzt.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiet

- Flächen für den Gemeinbedarf

Im Bebauungsplan werden Flächen für Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO festgesetzt. Es ist eine, den sozialen Zwecken dienende Einrichtung geplant.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird die zulässige Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. (1) Nr. 5 BauGB als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita für die Betreuung von Kindern im Krippen- und Kindergartenalter festgesetzt. Für den Plangeltungsbereich ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit den dazugehörigen Außenspielflächen und den notwendigen Stellplätzen vorgesehen.

⁴⁾ Baugesetzbuch (BauGB); In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, geänd. durch Artikel 6 vom 27. März 2020

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.1.3 Bauweise, Baugrenzen

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

Parallel des Knesebachs ist auf der Baufläche ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen, als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Zulässig sind in diesem Bereich Spielflächen für die Kita und Einfriedungen.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei wird die Baugrenze im Norden großzügig mit einem Abstand von ca. 20 m zu der Grundstücksgrenze gewählt, um hier einen möglichst großen Abstand zum Knesebach einzuhalten.

Zudem ist lt. Bodengutachten im nördlichen Drittel des Grundstückes weniger tragfähiger Baugrund vorhanden.

2.2 Verkehrsflächen/ Erschließung

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet befindet sich innerörtlich, ca. 50 m westlich der Landesstraße (L 286) Wittinger Straße. Zwischen dem Grundstück der Kita und der Wittinger Straße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Hierüber ist die Erschließung der Kindertagesstätte und der Bring- und Abholverkehr geplant. Eine Störung des Verkehrs durch den Kindergartenbetrieb auf der Landesstraße, ist somit nicht zu erwarten.

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Zufahrt, Zuwegung und Parkfläche

Von der Wittinger Straße ist die Zufahrt zur Kita, zu den öffentlichen Parkplätzen und zu den privaten Parkplätzen, (den notwendigen Stellplätzen für die Kita) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Zu den Flächen südlich der Zufahrt ist ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Da sich bei der Bearbeitung des parallel eingereichten Bauantrags ergeben hat, dass über die im Bebauungsplan gescherten Stellplatzflächen noch zusätzliche Stellplätze nötig werden, wird die Stadt diese von den angrenzenden Stellplatzflächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, im Rahmen einer Eigenverpflichtung der Kita zuordnen.

Die Zuwegung zur Kita erfolgt über einen abgesetzten Fußweg.

2.3 Grünflächen

- öffentlich

Im Norden des Plangeltungsbereichs wird direkt angrenzend an den Knesebach ein kleiner Teil des vorhandenen Wasser-Spielplatzes auf einer Grünfläche erhalten und mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt. Diese öffentliche Grünfläche grenzt östlich an einen 10 m breiten Streifen entlang des Knesebaches an, der von Bebauung freizuhalten ist.

2.4 Immissionsschutz

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

2.5 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. Ist die erforderliche Rangierfläche für die Müllfahrzeuge nicht ausreichend, sind die Müllbehälter an den Abfuhrtagen an der Wittinger Straße bereit zu stellen. Die Durchführung der Müllabfuhr erfolgt grundsätzlich auf öffentlichen Straßen. Die Vorgaben der RAS 06 unter Berücksichtigung eines 3-achsigen Müllfahrzeuges (Fahrkurve 3) sind zu beachten.

In öffentlichen Stichstraßen oder öffentlichen Straßen, die eine Weiterfahrt nicht ermöglichen, sind Wendeanlagen einzurichten.

Folgende Kriterien sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Mindestradius für Wendekreise und Kurven: $r = 10,0 \text{ m}$;
zusätzlich eine Freihaltezone von mindestens $1,0 \text{ m}$;
- Lichtraumprofil (H x B): mind. $4,0 \text{ m} \times 4,0 \text{ m}$

Anwohner/ Nutzer von Straßen, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, haben ihre Müllbehälter rechtzeitig an den Tagen der Müllabfuhr (spätestens bis 6.00 Uhr) im Bereich der öffentlichen Straße dort bereitzustellen, wo die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr ungehindert an- und abfahren können und nach erfolgter Entleerung wieder auf ihr Grundstück zurückzuholen. Ggf. sind entsprechend geeignete Standplätze für die Müllbehälter oder -säcke einzurichten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das, vom Wasserverband Gifhorn betriebene, Trinkwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung obliegt ebenfalls dem Wasserverband Gifhorn. Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung von Schmutzwasser sind gemäß dem Wasserverband Gifhorn über die vorhandenen öffentlichen Netze in der Wittinger Straße möglich. Der Wasserverband Gifhorn ist ebenfalls Eigentümer der Niederschlagswasserkanalisation. Sofern eine Ableitung des Niederschlagswassers notwendig ist, darf eine Einleitung in die verbandseigene NW-Kanalisation mit

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

maximal 3 l/s *ha erfolgen. Mengen, die darüber hinaus gehen, müssen fachgerecht auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Hierfür hat ein Fachbüro die Planung durchgeführt. Die Rückhaltung erfolgt über zwei Rigolen, die das Wasser zurückhalten und zeitlich verzögert in die Bestandsleitungen einspeist. Der einzuleitende Wert wird über diese Maßnahme eingehalten.

2.6 Boden

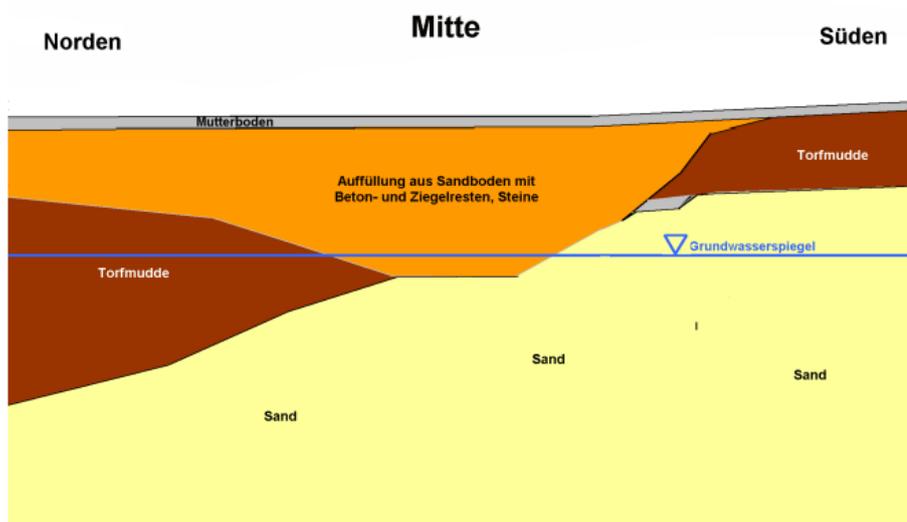
Es wurde ein Bodengutachten⁵⁾ für den Planbereich erstellt. Zur Erkundung der Bodenverhältnisse wurden am 04. und am 05.12.2018 stichpunktartig insgesamt fünf Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 5 zur Bestimmung der Bodenschichtung und des Grundwasserstandes) bis in eine Tiefe von max. 4,00 m unter Geländeoberkante (GOK) niedergebracht.

Die Untersuchungspunkte wurden höhenmäßig nicht eingemessen. Die Höhe der Geländeoberfläche der nördlichen Hälfte des Grundstücks liegt ca. in 68,70 bis 69,20 m Höhe NHN. Die Geländeoberfläche der südlichen Hälfte steigt nach Süden hin leicht an und liegt an der südlichen Grundstücksgrenze in ca. 69,50 m bis 69,80 m NHN (Topografische Karte LBEG Niedersachsen).

Im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes, besteht unterhalb der Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 1,20 m unter der Geländeoberfläche (GOK) aus einer Sandauffüllung. Es folgt eine weiche Torfmudde bis in eine Tiefe von ca. 2,80 m unter GOK. Darunter befindet sich bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m unter GOK Sand.

Das mittlere Drittel des Baugrundstücks ist unterhalb der Mutterbodenschicht mit Sand, vermischt mit Bauschuttresten (Ziegel- Betonbruch, Steine etc.) in früheren Zeiten aufgefüllt worden (Mächtigkeit der Auffüllung bis ca. 2,0 m unter GOK). Darunter folgt bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m unter GOK Sand. Teilweise ist die alte Mutterbodenschicht unter der Auffüllung im Boden verblieben. Damit liegt in beiden Bereichen eine Überformung des natürlichen Bodengefüges vor.

Schnitt durch das Baugrundstück von Norden nach Süden



⁵⁾ Baugrundgutachten für das Grundstück in 29379 Knesebeck, Schützenstr. - Wittinger Str. Neubau einer Kindertagesstätte, Projekt-Nr.: 180161, Büro für Baugrund + Gründung, Oberholz, 06.12.2018

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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 von den im Untergrund anstehenden Sanden nach dem Bodenaustausch der nicht tragfähigen Torfmuddeschicht erfüllt.

Wir empfehlen, den Bemessungswasserstand mit 1,00 m unter der Geländeoberfläche (GOK) anzunehmen.

Der ermittelte kf-Wert (Mittelwert) der oberflächennahen durchlässigen Sandschichten anhand der Körnungslinie beträgt $6,0 \cdot 10^{-5}$ m/s. Für Berechnungen von Versickerungsanlagen gemäß ATV DWA-A 138 ist der ermittelte kf-Wert aus der Körnungslinie noch um den Faktor 5 zu mindern, also $1,2 \cdot 10^{-5}$ m/s. Eine weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche (ausreichender Sickerraum). Damit wird eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet. Die Filterwirkung des Bodens kann genutzt werden. I.a. ist ein Mindestabstand von ca. 1,00 m erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall bei den zu versickernden Wassermengen um unbedenkliche Niederschlagsabflüsse mit einer allenfalls geringen stofflichen Belastung handelt, kann die Mächtigkeit des Sickerraumes abgemindert werden (vgl. ATV DWA-A 138). Ein Mindestabstand von 0,5 m sollte aber nicht unterschritten werden, da sonst bei hohen Grundwasserständen die Niederschlagsabflüsse direkt in das Grundwasser gelangen können.

Da in Teilen des Baugeländes eine Auffüllung mit Sand erfolgt und gem. Bodengutachten im vorliegenden Fall bei den zu versickernden Wassermengen um unbedenkliche Niederschlagsabflüsse mit einer allenfalls geringen stofflichen Belastung handelt, kann die Mächtigkeit des Sickerraumes abgemindert werden (vgl. ATV DWA-A 138). Ein Mindestabstand von 0,5 m ist dabei einzuhalten.

Hierzu gibt die Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde folgende Hinweise:

Ist eine Verwertung des ausgehobenen Bodenmaterials (In der Begründung wird eine vorhandene "Aufschüttung von Bauschuttresten" beschrieben) vorgesehen, ist das Boden- bzw. Baugrundgutachten um eine Bewertung der stofflichen Qualität des Bodens zu ergänzen. Vorsorglich weist die Abteilung Abfallbewirtschaftung Boden- und Immissionsschutz in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

1. Das Aufbringen von Bodenmaterial ist nur zulässig, wenn mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird und
2. insbesondere nach Art, Menge, Schadstoffgehalten und physikalischen Eigenschaften der zu verwertenden Materialien sowie nach den Schadstoffgehalten der Böden am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 Satz 2 BBodSchG und § 9 des Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht hervorgerufen wird.
3. Auf die Vollzugshilfe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden wird hingewiesen:
(https://www.labo-deutschland.de/documents/12-Vollzugshilfe_110902_9be.pdf).

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

2.6 Störfallbetriebe

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

Lt. Kartenmaterial handelt es zudem um eine IED - Anlage. Artikel 23 der IE-Richtlinie sieht die Einführung eines Systems von Umweltinspektionen von Anlagen vor, das die Prüfung der gesamten Bandbreite an Auswirkungen der betreffenden Anlage auf die Umwelt umfasst. Nach jeder Umweltinspektion erstellt die zuständige Behörde einen Bericht, der der Öffentlichkeit binnen vier Monaten nach der Vor-Ort-Besichtigung auch über das Internet zugänglich zu machen ist. Eingestellt in dieser interaktiven Kartendarstellung ist immer der aktuelle Fazitbogen mit einer Zusammenfassung der Ergebnisse der letzten Vor-Ort-Besichtigung einer IED-Anlage.

Raumplanerisch sind die Abstandsflächen des Plangeltungsbereiches zu dem Betrieb mehr als ausreichend, zumal sich zwischen dem Plangebiet und dem Störfallbetrieb schon die südliche Ortslage mit Wohnbebauung von Knesebeck befindet.

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

2.7 Vorbeugender Brandschutz

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

Zur Brandbekämpfung muss eine ausreichende Wassermenge in einer den örtlichen Verhältnissen entsprechenden Weise zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist die erforderliche Löschwassermenge in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung entsprechend der Tabelle im Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. anzusehen. Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden ist sicherzustellen.

Gemäß dem Wasserverband Gifhorn wird bei ungestörten Netzverhältnissen die Löschwasserversorgung im Bereich der geschlossenen Ortschaften grundsätzlich nur bis zu einer Menge von 48 m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung gewährleistet.

Das Baugrundstück muss an einer mit Kraftfahrzeugen befahrbaren Verkehrsfläche liegen oder einen solchen Zugang zu ihr haben, dass der von der baulichen Anlage ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Einsatzkräften jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist.

Bezüglich des Brandschutzes gibt es für die Feuerwehr folgende Entnahmestellen für Löschwasser:

- Wittinger Str. 1 - Rathaus, Oberflurhydrant, Entfernung zum Objekt ca. 350 m.
- Wittinger Str., Einfahrt zum Parkplatz, Unterflurhydrant, Entfernung zum Objekt, 50 m.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Schützenstraße 2, Unterflurhydrant, Entfernung zum Objekt ca. 400 m.

Direkt neben dem geplanten Bau der Kindertagesstätte verläuft der Knesebach, aus dem das Wasser mit Tragkraftspritzen entnommen werden kann. Somit ist gewährleistet, dass genügend Löschwasser im Falle eines Schadensfalls zur Verfügung steht.

Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Unteren Brandschutzbehörde des Landkreises 96 m³/h. Hierbei sind folgende Bedingungen zu erfüllen bzw. Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen und bei der Bauausführung beachtet werden:

1. Zum Grundschutz hat die Löschwasserbereitstellung, entsprechend den Grundsätzen des DVGW Arbeitsblatt 405, für die geplanten Sondergebiete (SO) mit min. 96 m³/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. Die erste Löschwasserentnahmestelle sollte nicht weiter als 75 m Lauflinie vom den entsprechenden Gebäuden entfernt sein. Der tatsächliche Löschwasserbedarf und die Lage der Löschwasserentnahmestellen sind mit dem Gemeinde-/Samtgemeinde-/Stadtbrandmeister festzulegen. Dies entspricht der Fachempfehlung "Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen" der AGBF, des DFV und des DVGW (Stand 04/2018).
2. Werden im Sondergebiete (SO) größere Objekte angesiedelt (z.B. Alten- und Pflegeheime) ist zum vorhandenen Grundschutz zusätzlich Löschwasser für den Objektschutz erforderlich. Die erforderliche Löschwassermenge für den Objektschutz richtet sich nach der Art und der Größe des Objektes.
3. Liegen Gebäude mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt oder liegt die oberste Wandöffnung oder sonstige Stellen die zum Anleitern bestimmt sind mehr als 8 m über der Geländeoberfläche, sind befestigte Zu - und Durchfahrten erforderlich und entsprechende Wendemöglichkeiten (Wendehammer) für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t vorzusehen (§ 1 DVO-NBauO).

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 Feuerwehr).

2.8 Grünordnung und Landschaftspflege

Durch die Festsetzung eines 0,51 ha großen Plangeltungsbereiches werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Insgesamt handelt es sich um 0,46 ha Grünflächen, die aktuell als Spielplatzflächen genutzt werden. Der nordwestliche Bereich des Spielplatzes am Knesebach bleibt als öffentlicher Spielplatz bestehen. Ein Teil des öffentlichen Parkplatzes wird zur Erschließung und für notwendige Stellplätze überplant. Der vorhandene Baumbestand im Plangeltungsbereich sollte, soweit dies mit der Neuplanung vereinbar ist, erhalten bleiben. Vorhandene Bäume, die im Zuge der Planung entfernt werden, sind in die rechnerische Bilanzierung für notwendige Ausgleichsmaßnahmen mit aufgenommen worden.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

2.9 Denkmalpflege

In Knesebeck befinden sich in der Umgebung des Planbereiches Baudenkmale u.a. im alten Dorfkern, an der Wasserburg Knesebeck und direkt an der Wittinger Straße. Die am nächsten gelegenen Baudenkmale liegen vom Planbereich ca.70-100 m entfernt. Eine direkte Nachbarschaft gibt es nicht. Der Planbereich liegt zurückgesetzt in „Zweiter Reihe“. Vorn an der Wittinger Straße befindet sich der schon vorhandene stark eingegrünte Parkplatz. Damit wird der Kitaneubau nicht das Straßenbild der innerörtlichen Hauptdurchfahrt mitprägen. Im Rahmen der weiterführenden Planung ist von Seiten der Hochbauplanung mit der Denkmalpflege ein Einvernehmen herzustellen.

2.9 Kreisarchäologie

Aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern und der topographischen Situation ist im Planbereich mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erdarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld ingo.eichfeld@gifhorn; 05371/3014) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

3.0 Umweltbericht

3.1 Einleitung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Das Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB dient vor allem auch dazu, um von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Anregungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang/ Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

3.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Kindertagesstätte zu schaffen. Parallel wird mit der 44. Änd. des Flächennutzungsplans für den Plangeltungsbereich die ausgewiesenen Grünflächen in Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung "Kita" geändert.

Auf insgesamt rd. 0,51 ha ermöglicht der Bebauungsplan die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenspielbereich. Im nordwestlichen Planbereich bleiben 0,04 ha von der öffentlichen Spielplatzfläche erhalten. Mit dem Bau der Kita soll der Aufgabe der Gemeinde, erforderliche Kitaplätze zu schaffen, nachgekommen werden.

Der Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von rd. 0,51^oha und hat flächenbezogene Festsetzungen in folgendem Umfang:

- Flächen für Gemeinbedarf (Kita) rd. 0,43 ha

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- | | | |
|---|-----|---------|
| • öffentliche Grünfläche | rd. | 0,04 ha |
| • Straßenverkehrsflächen | rd. | 0,03 ha |
| • davon Straßenverkehrsflächen bes. Zweckbestimmung | rd. | 0,02 ha |

Die Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kita betragen rd. 0,43^oha. Gemäß der ausgewiesenen GRZ von 0,5 ist inklusive einer Überschreitung von 50 bis gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, eine versiegelte Fläche von max. 0,32 ha zulässig.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege erforderlich. Dieses ist im weiteren Verfahren zu klären.

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 ⁶⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen ^{7) 8)}
- Schutz des Bodens⁹⁾¹⁰⁾¹¹⁾
- Schutz von Kulturgütern¹²⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms 2008¹³⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen und des Landschaftsrahmenplans¹⁴⁾ 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 zugrunde gelegt und den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans gegenübergestellt. Aufgrund der, für verschiedene Schutzgüter zu erwartenden, erheblichen Beeinträchtigungen sind im weiteren Verfahren Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation dieser Eingriffe festzusetzen.

⁶⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

⁷⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁸⁾ DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

⁹⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹⁰⁾ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)

¹¹⁾ Baugesetzbuch

¹²⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

¹³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, in der aktuellen Fassung

¹⁴⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

3.2. Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Rahmen 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 erfolgte schutzgutbezogen auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der vorliegenden Planungen sind für einzelne Schutzgüter Umweltauswirkungen zu erwarten.

3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Der Plangeltungsbereich liegt im Auenbereich des Knesebaches. Auf der Grünfläche ist ein Spielplatz angelegt, der über den vorhandenen Parkplatz an der Wittinger Straße erschlossen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Spielplatz in seiner jetzigen Größe bestehen bleiben. Es würde kein Gebäude für eine Kindertagesstätte errichtet werden. Der Bedarf an Kitaplätzen in der Gemeinde könnte nicht gedeckt werden.

3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung erfolgt verbal-argumentativ. Sofern sich eine Betroffenheit des Schutzgutes ergibt, werden drei Stufen von Auswirkungen unterschieden: geringe, gering erhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Methodik:

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden

- ☞ das Regionale Raumordnungsprogramm,
- ☞ die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn¹⁵⁾,
- ☞ Bodenübersichtskarten,
- ☞ das Kartenwerk des Niedersächsischen Landesamtes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) ausgewertet.

a) Schutzgut Mensch

Der Plangeltungsbereich liegt mittig in der Ortschaft Knesebeck am Knesebach. Das Grundstück wird als Spielplatz genutzt und liegt im Auenbereich des Knesebaches. Erschlossen wird der Bereich über den vorhandenen Parkplatz an der Wittinger Straße.

Mit der Planung einer Kita und der dazugehörigen Außenspielfläche wird der Bereich weiterhin von Kindern genutzt. Die Kita soll über den bestehenden Parkplatz an der Wittinger Straße erschlossen werden. Der vorhandene öffentliche Spielplatz verkleinert sich durch die neue Bebauung, ein Teil soll aber im Bereich des Knesebaches im Nordwesten des Grundstückes bestehen bleiben. Die neu geplante Kita ist ca. 50 m von der Wittinger Straße entfernt. Ein Teil des Parkplatzes wird für den Bring- und Abholverkehr genutzt.

¹⁵⁾ Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1993

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Mit dem Bau der Kita wird der Verpflichtung der Gemeinde, Kitaplätze zu schaffen, nachgekommen. Emissionen, die von der Kita ausgehen, werden baurechtlich nicht als Lärm eingestuft und sind von der Nachbarschaft zu tolerieren. Emissionen können von der nördlich gelegenen Schützenhalle ausgehen. Diese sind zeitlich versetzt zu den Öffnungszeiten der Kita zu erwarten. Im direkten Umfeld an der geplanten Kita liegt nur ein Wohnhaus, ansonsten befindet sich im Osten eine große Stellplatzanlage, im Norden, nördlich des Knesebachs das Schützenhaus und im Westen Grünland. Daher grenzt wenig lärmempfindliche Nutzung an den Planbereich an.

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- MAP-Server NLWKN

Knesebeck befindet sich im 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. Diese Einheit wird in ihrer gesamten Länge von der Ise durchflossen und reicht im Süden bis zum Gifhorer Schloßsee.

Der Planbereich liegt mittig in der Ortschaft Knesebeck. Im Norden und Süden schließen Siedlungsflächen an. Im Westen und Osten herrschen, entlang des Knesebaches, Grünflächen vor.

Der Planbereich schließt an einem naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Gebiet mit Auenbezug an und liegt im Bereich der Auen der WRRL-Prioritätsgewässer. Östlich des Planbereiches beginnt in ca. 400 m das NSG Bornbruchsmoor, westlich des Planbereiches befindet sich in ca. 3 km das FFH Gebiet und NSG Ise mit Nebenbächen, welches im Landschaftsschutzgebiet Ostheide liegt.

Lt. Umweltkarten befinden sich wertvolle Bereiche ca. 700 m westlich des Plangebietes, südlich des Knesebaches. Hier sind durch landesweite Biotopkartierungen von 1984-2004 folgende Biotoptypen kartiert worden: nährstoffreiches Feuchtgrünland und nährstoffreiche Niedermoore und Sümpfe. Ca. 400 m östlich des Planbereiches sind lt. Kartenmaterial folgende Biotoptypen kartiert worden: Sommerwarme Niederungsbäche, Nährstoffreiches Feuchtgrünland, Kalk- und nährstoffarme Niedermoore und (Quell-) Sümpfe (i.d.R. torfmoosreich), Nährstoffreiche Niedermoore und Sümpfe, Eichen- Mischwälder armer feuchter Sandböden (Geest).

Ein naturschutzfachlich besonders bedeutsames Gebiet mit Auenbezug ist 1 km westlich, mit dem Vorkommen des Fischotters angegeben. Südwestlich und östlich sind zudem wertvolle Bereiche für Brutvögel ausgewiesen.

Im Plangeltungsbereich ist der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Der Bereich ist schon durch eine Spielplatzanlage baulich vorgeprägt. Es kommt zu einer baulichen Inanspruchnahme von vormals als Grünflächen und Spielplatz genutzte Bereiche.

Der Landschaftsrahmenplan zählt den Änderungsbereich zum Siedlungsbereich und wertet den Bereich mit einer Grundbedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

c) Fläche

Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 0,51 ha. Die GRZ ist für das Plangebiet mit 0,5 festgesetzt. D.h. es ist eine maximale Versiegelung von 0,32 ha möglich. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden voraussichtlich nicht im Plangeltungsbereich erfolgen können, externe Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig.

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

Knesebeck liegt in der Bodengroßlandschaft Moore der Geest, in dem der Bodentyp mittleres Erdniedermoor vorherrscht. Im Norden des Grundstückes ist Gley mit Erd- und Niedermoorauflage. Dort beträgt der mittlere Grundwasserhochstand 2 dm u. GOF und der mittlere Grundwassertiefstand 10 dm u. GOF. Im mittleren und südlichen Bereich ist Podsol Braunerde. Die Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) ist gering. Die Bodenkundliche Feuchtestufe ist mit 7 angegeben, d.h.: das Gebiet ist schwach feucht und für Wiese und Weide als Nutzung geeignet. 600 Meter westlich des Planbereiches sind nährstoffreiches Feuchtgrünland und nährstoffreiche Niedermoores und Sümpfe als wertvolle Bereiche ausgewiesen. Auf der Grünfläche im Planbereich befindet sich ein öffentlicher Spielplatz.

Im Bereich der Planungsfläche befindet sich laut Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie setzungsempfindlicher Baugrund (Torf, Mudde, Schlick). Daher wurde ein Bodengutachten¹⁶⁾ für den Planbereich erstellt. Im Bereich des bestehenden Kinderspielplatzes, besteht unterhalb der Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 1,20 m unter der Geländeoberfläche (GOK) aus einer Sandauffüllung. Es folgt eine weiche Torfmudde bis in eine Tiefe von ca. 2,80 m unter GOK. Darunter befindet sich bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m unter GOK Sand. Damit hat bereits im Bereich des Spielplatzes eine Überformung des natürlichen Bodengefüges stattgefunden.

Das mittlere Drittel des Baugrundstückes ist unterhalb der Mutterbodenschicht mit Sand, vermischt mit Bauschuttresten (Ziegel- Betonbruch, Steine etc.) in früheren Zeiten aufgefüllt worden (Mächtigkeit der Auffüllung bis ca. 2,0 m unter GOK). Darunter folgt bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m unter GOK Sand. Teilweise ist die alte Mutterbodenschicht unter der Auffüllung im Boden verblieben. Auch hier liegt eine Überformung des natürlichen Bodengefüges vor.

Im südlichen Drittel des Baugrundstückes befindet sich unterhalb der Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 1,00 m unter GOK weiche Torfmudde (organische Bestandteile). Darunter bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m unter GOK Sand.

Mit dem Bau der Kindertagesstätte erfolgt eine erstmalige Versiegelung des Bodens. Nutzungsbedingt wird ein Bereich des Grundstückes für Außenspielfläche erforderlich.

Durch die erstmals neue Versiegelung des Bodens sind erhebliche Auswirkungen für den noch nicht ausgetauschten Boden zu erwarten.

¹⁶⁾ Baugrundgutachten für das Grundstück in 29379 Knesebeck, Schützenstr. - Wittinger Str. Neubau einer Kindertagesstätte, Projekt-Nr.: 180161, Büro für Baugrund + Gründung, Oberholz, 06.12.2018

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

Das Plangebiet liegt in den Auen der WRRL Prioritätsgewässer und lt. RROP im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz. Es gibt ein Oberflächengewässer in Form eines kiesgeprägten Tieflandbaches. Es handelt sich um ein erheblich verändertes Fließgewässer mit mäßigem Potential, d.h. der Knesebach ist dort im Bereich der Sohle und des Umlandes sehr stark verändert, im Bereich des Ufers deutlich verändert.

Die Niederung des Knesebaches (mit Grünland und Gehölzen) sollte so wenig wie möglich in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan wird eine 10m breite Bauverbotszone auf Bauland festgesetzt. Gleichzeitig wird der bereits vorhandene Kinderspielplatz als Grünfläche beibehalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Lage Grundwasseroberfläche ist für den Planbereich mit 67,5 m - 70 m ü NHN angegeben. Die Grundwasserneubildung ist sehr gering, Grundwasserzehrung im nördlichen und geringe Grundwasserneubildung im südlichen Bereich. Das Bodengutachten geht davon aus, dass sich in niederschlagsreichen Zeiten innerhalb der sandigen Ablagerungen (Porengrundwasserleiter) zeitweilig eine Grundwasserspiegelhöhe von max. 1,0 m bzw. 1,40 m unter GOK (Bemessungswasserstand) einstellen kann.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes zugelassen. Dies wird dazu führen, dass Flächen gegenüber dem Bestand zukünftig nicht mehr an der Grundwasserneubildung beteiligt sind.

Der Planbereich liegt im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz. Dieses ist in der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der neu zulässigen Versiegelung kann es auf einer Fläche von rd. 0,32 ha im Plangebiet zu gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut kommen.

f) Schutzgut Klima / Luft

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet der Natürlichkeitsgrad.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

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 Bebauungsgebiete ausüben.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um unbebautes Gebiet. Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird versiegelte Fläche innerhalb des Plangebietes entstehen. Insoweit wird es durch die neu versiegelten Flächen zu einer Veränderung des Mikroklimas in diesen Bereichen kommen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Es handelt sich um einen Bereich mit dem Klima kleinerer Ortslagen. Da es sich nur um ein Grundstück für ein Gebäude in dem Planbereich handelt ist nur von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

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.

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

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.

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück in einem Grünflächenbereich, der sich von West nach Ost durch die Ortschaft zieht. Vorhandene Strukturen in Form eines Parkplatzes sollen mitgenutzt werden.

Durch die Bebauung wird es vor Ort zu Veränderungen kommen, welche aufgrund der bestehenden Nachbarbebauung nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut erzeugen wird.

h) Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planbereich ist aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern und der topographischen Situation mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Erdarbeiten im Planbereich unterliegen daher einer Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 13 NDSchG. Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde / Kreis- und Stadtarchäologie Gifhorn (Dr. Ingo Eichfeld ingo.eichfeld@gifhorn; 05371/3014) zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Suchräume für Schutzwürdige Böden in Niedersachsen mit naturgeschichtlicher Bedeutung sind ca. 600 m östlich des Plangeltungsbereiches angegeben. Dabei handelt es sich um alte Waldstandorte.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

i) Wechselwirkungen

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

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

Der Planbereich ist insofern vorgeprägt, da er schon als Spielplatz genutzt wird, der Boden in Teilbereichen ausgetauscht bzw. aufgefüllt wurde und über einen vorhandenen Parkplatz erschlossen wird.

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen, insbesondere die für das Schutzgut Boden ermittelten Eingriffe, sind im weiteren Planverfahren 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. 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.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, die zentrale Lage innerorts und die Nutzung von vorhandenen Strukturen (Parkplatz) begünstigen den gewählten Standort.

3.2.5 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Es sind keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

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 2013¹⁷⁾ 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.

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.

Zu prüfen ist die ordnungsgemäße Realisierung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen. 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 wird erforderlich, um zentral in der Ortschaft Knesebeck, Flächen für Gemeinbedarf auszuweisen. Hier soll der Bau einer Kindertagesstätte ermöglicht werden. Ein vorhandener Parkplatz wird für die Erschließung und den Bring- und Abholverkehr genutzt. In der weiteren Planung muss beachtet werden, dass das Gebiet im Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz liegt

¹⁷⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage, Hannover 2013

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Durch den Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen vorbereitet. Somit wird es im Bereich einzelner naturräumlicher Schutzgüter teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Im weiteren Planverfahren sind Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

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, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaft, Klima und Kultur- und Sachgüter.

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 gering erhebliche Eingriffe vorbereitet. Für 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 sind nicht festgestellt worden. Gesunde Arbeitsverhältnisse sind durch die Planung gewahrt.

3.3.4 Quellenangaben

- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der VO vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Bund / Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden). Stand: 05.11.2004.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der VO vom 18.12.2014 (BGBl. I S. 2269).
- Erste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24.07.2002 (GMBl. Heft 25 – 29, S. 511).
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl. Nr. 26 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAntz AT 08.06.2017 B5).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des G vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).
- DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung". DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hg.). Beuth Verlag GmbH, Berlin.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt durch Artikel 1 des G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771).

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND) vom 30.05.1978 (GVBl. S. 517), zuletzt geändert durch G vom 26.05.2011 (GVBl. S. 135).
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG) vom 21.03.2002 (GVBl. S. 112), zuletzt geändert durch Artikel 3 des G vom 08.06.2016 (GVBl. S. 97).
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) vom 19.02.2010 (GVBl. S. 64), zuletzt geändert durch Artikel 2 § 7 des G vom 12.11.2015 (GVBl. S. 307).
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz: Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltungen.
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): Niedersächsisches Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver).
- Regionalverband Großraum Braunschweig:
 - Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Vom 20.12.2007, in Kraft getreten: 01.06.2008 UND !: Änderung vom 31.05.2020.
- Flächennutzungsplan Stadt Wittingen

4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die planerisch vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung" ¹⁸⁾ herausgegeben vom Niedersächsischen Städtetag angewandt.

Das Modell geht von folgenden Grundsätzen aus:

- Zitatbeginn

*Grundlage der Bewertung von Natur und Landschaft bildet die Zuordnung von Wertfaktoren zu den einzelnen Biotoptypen und Flächen. Es wird davon ausgegangen, dass **jeder Biotoptyp einen spezifischen Wert für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild** aufweist, der zu der Fläche in Beziehung gesetzt werden kann.*

Neben diesem "Standardwert" der Biotoptypen weist jede Einzelfläche einen an andere Kriterien gebundenen Wert auf, der abhängig ist von Lage, Größe, Umgebung usw. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden folgende Kriterien für die Wertermittlung herangezogen:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- Lebensraumfunktion der Biotoptypen
- Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen
- Natürlichkeit der Biotoptypen

• Schutzgut Boden

- Natürlichkeit des Bodens

• Schutzgut Wasser

- Grundwasserneubildungsrate der Biotoptypen

• Schutzgut Klima/ Luft

- Filterleistung der Biotoptypen

¹⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- *klimatechnische Ausgleichsfunktion im Plangebiet oder im Untersuchungsgebiet*

- **Schutzgut Landschaftsbild**

- *Erlebniswert der Biotoptypen für die Menschen*

Jeweils die höchste Bedeutung unter den Schutzgütern führte zur Bestimmung des Wertfaktors für jeden Biotoptyp. Es werden 6 Wertfaktoren unterschieden:

5 = sehr hohe Bedeutung

4 = hohe Bedeutung

3 = mittlere Bedeutung

2 = geringe Bedeutung

1 = sehr geringe Bedeutung

0 = weitgehend ohne Bedeutung

Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die voraussichtlich vom Eingriff betroffene Fläche darzustellen. Hier wird zunächst, ohne Berücksichtigung des Planinhaltes, der derzeitige Flächenwert bestimmt. Dieser Wert kann als grober Anhalt für den voraussichtlichen Ausgleich und Ersatz dienen. Für die Entwicklung möglichst umweltverträglicher Planungsvarianten und den Vergleich mit anderen Bauleitplänen der Gemeinde ist dieser Wert hilfreich.

Die Bewertung erfolgt regelmäßig durch die rechnerische Ermittlung des sog. Flächenwertes für jeden Biotoptyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biotoptyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biotoptyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

*Den Biotoptypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biotoptypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biotoptyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biotoptyps vorhandener besonderer Schutzbedarf von Einzelfunktionen der Schutzgüter ermittelt werden. Auf diesen besonderen Schutzbedarf sollte durch eine auf die beeinträchtigte Funktion bezogene Vorkehrung zur Vermeidung oder eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme reagiert werden. Gegebenenfalls ist eine gesonderte Kartierung durchzuführen. Der besondere Schutzbedarf ist für jeden Biotoptyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig darzustellen und textlich zu begründen."*

- Zitatende

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

4.1 Rechnerische Bilanzierung

Rechnerische Bilanz Geltungsbereich I							
Berechnung des Flächenwertes des Bestandes/ der Planung							
Ist- Zustand				Planung/ Ausgleich			
Ist- Zustand der Bio- toptypen	Fläche (in m ²)	Wert- faktor	Flächen- wert	Planung	Fläche (in m ²)	Wert- faktor	Flächen- wert
Verkehrsfläche(OVS)	766	0	0	Verkehrsfläche (OVS)	226	0	0
				Verkehrsfläche beson- derer Zweckbestim- mung (Parken)	180	0	0
				Baufläche 4263m ² , max. mögl. versiegelte Fläche bei einer GRZ von 0,5 u..zul. Über- schreitung	3.197	0	0
Grünfläche (Spielplatz) Sport-/Spiel-und Frei- zeitanlage (PSZ)	3.797	1	3.797	Grünfläche Spielplatz Sport-/Spiel-/Erho- lungsanlage (PS)	326	1	326
Allee,/Baumreihe des Siedlungsbereichs (HEA)	456 (71m x 6m) +(3 x 10m ²)	3	1.368	Außenfläche Spielen Sport-/Spiel-und Frei- zeitanlage (PSZ)	1.126	1	1.126
Summe	5.055		5.165	Summe	5.055		1.452
Flächenwert der Bestands- flächen (Ist- Zustand) Σ			5.165	Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung) Σ			1.452
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)						1.452	
- Flächenwert der Eingriffs-/ Ausgleichsfläche (Ist- Zustand)						-5.165	
= Defizit						3.713	

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

Die rechnerische Bilanzierung geht von dem Ist-Zustand des Geländes mit Spielplatz und Zufahrt über den vorhandenen Parkplatz aus. Dem gegenübergestellt wird die aktuelle Planung mit der max. möglichen versiegelbaren Fläche, der Außenspielfläche und der im Zuge der Planung abgängigen Gehölze.

Der Flächenwert der Planung beträgt 1.452 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 5.165 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 3.713 WE.

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 3.714 WE / m². Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs und 0,74 ha die Waldauforstungsflächen (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 auf rd. 0,12 ha entwickelt werden soll.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m ²	Wert- fak- tor	Flä- chen- wert	Festsetzung/ Biotoptyp	Biotoptyp/ Code	Fläche in m ³	Wert- faktor	Flä- chen- wert	
Ist-Zustand					Planung					
Landwirtschaftliche Ackerfläche	A	1.238	1	1.238	Mesophiles Grünland	GM	1.238	4	4.952	
				1.238					4.952	
Flächenwert Ist-Zustand										1.238
Flächenwert Planung										4.952
Aufwertung / Werteinheiten des Flächenpools										3.714

Damit ergibt sich für das Flurstück 24/2, Flur 18, Gemarkung Wittingen eine Aufwertung um 3 Wertstufen, entsprechend 3.714 Werteinheiten/m². Für die Eingriffe im Bereich des Bebauungsplanes "Kita an der Wittinger Straße" bei einer Aufwertung um 3 Wertstufen sind nur 0,12 ha Fläche erforderlich. Die Fläche mit der Größe von 0,12 ha wird über eine Eigenverpflichtung der Stadt zum Bebauungsplan abgesichert. Die verbleibende Fläche von 8,99 ha wird die Stadt als städtischen Flächenpool abschnittsweise in Anspruch nehmen. Hierzu erfolgt parallel zum Bebauungsplan 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. 8,99 ha können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Stadt herangezogen werden (Flächenpool).

5.0 Flächenbilanz

Die festgesetzten Flächen ergeben sich wie folgt:

Nutzung	Fläche	Anteil
Flächen für Gemeinbedarf	0,43 ha	84 %
Öffentliche Grünfläche	0,04 ha	8 %
Straßenverkehrsfläche	0,04 ha	8 %
Summe Geltungsbereich	0,51 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

Gemäß dem Schreiben des **Fachbereiches Landwirtschaft/Bodenschutz** vom **Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie** vom **05.12.2019** ist Folgendes zu beachten:

Entsprechend den Daten des LBEG weisen die Böden im Plangebiet z. T. sehr hohe Verdichtungsempfindlichkeiten auf (siehe entsprechende Auswertungskarte auf dem

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Kartenserver unter <http://nibis.lbeg.de/cardomap3/#>). Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden – zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens.

Aus bodenschutzfachlicher Sicht ergänzen wir einige Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung negativer Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (u.a. DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial, DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben).

Arbeitsflächen sollten sich auf das notwendige Maß beschränken und angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19731). 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.

Die **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde** weist in Ihrer Stellungnahme vom **15.04.2020** auf Folgendes hin:

Ist eine Verwertung des ausgehobenen Bodens vorgesehen, ist das Baugrundgutachten um eine Bewertung der stofflichen Qualität des Bodens zu ergänzen. Vorsorglich weist die Abteilung Abfallbewirtschaftung Boden- und Immissionsschutz in diesem Zusammenhang auf folgendes hin:

- Das Aufbringen von Bodenmaterial ist nur zulässig, wenn mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 Buchstabe b und c des Bundes Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird und
- insbesondere nach Art, Menge, Schadstoffgehalten und physikalischen Eigenschaften der zu verwertenden Materialien sowie nach den Schadstoffgehalten der Böden am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 Satz 2 BBodSchG und § 9 des Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung nicht hervorgerufen wird.
- Auf die Vollzugshilfe der Länderarbeitsgemeinschaft Boden wird hingewiesen: (https://www.labo-deutschland.de/documents/12-Vollzugshilfe_110902_9be.pdf).

Der **Unterhaltungsverband Ohre** teilt mit Schreiben vom **06.11.2019** mit: Da der Streifen entlang des Knesebachs zwar im Plangebiet liegt, aber keine bauliche Veränderung erfahren wird, bleibt auch für die Zukunft die Option im Notfall von dem Gelände aus Maßnahmen am Knesebach durchführen zu können.

Der **Unterhaltungsverband Ise** weist in seiner Stellungnahme vom **18.03.2020** darauf hin, dass die Erreichbarkeit des Knesebaches auch für die Zukunft erhalten bleiben sollte, um im Bedarfsfall Unterhaltungs- oder Sicherungsmaßnahmen am Knesebach durchführen zu können. Die dauerhafte Erreichbarkeit zur regelmäßigen Unterhaltung des Knesebaches von der gegenüberliegenden Fläche ist für zukünftige Planungsabsichten der Stadt sicherzustellen.

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Die Landwirtschaftskammer Niedersachsen teilt in ihrer Stellungnahme vom **14.04.2020** Folgendes mit: Laut aktuellen Planunterlagen soll nun die externe Kompensation auf dem Flurstück 24/2, Flur 18 der Gemarkung Wittingen erfolgen. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche soll mesophiles Grünland entwickelt werden. Die zukünftige Nutzung des Grünlandschnittes ist noch zu klären. Wir weisen darauf hin, dass auch mesophiles Grünland ein gewisses Maß an Nährstoffen benötigt, um das Pflanzenspektrum von Kräutern und Gräsern zu erhalten. Laut Planung ist eine Ausmagerung der Fläche vorgesehen, die in weiterer Zukunft den Grünschnitt für die Verfütterung weitgehend unbrauchbar machen würde.

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgetragenen landwirtschaftlichen Aspekte. Da die Ausgleichsfläche der landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht gänzlich verloren geht, können wir die Planung diesbezüglich mittragen.

Die **NLStbV, GB Wolfenbüttel** weist in ihrer Stellungnahme vom **20.03.2020** darauf hin, dass die Zufahrt (Pflasterfläche mit abgesenktem Bord) nicht vom Straßenbaulastträger der Landesstraße 286 unterhalten wird. Dem Hinweis, dass der Geschäftsbereich Lüneburg mit einbezogen werden soll, wegen der Nähe der Ausgleichsflächen zur A39, ist gefolgt worden.

Die **NLStbV, GB Lüneburg** teilt in ihrer Stellungnahme vom **30.03.2020** mit, dass die Belange der Straßenbauverwaltung bezüglich der Planung der "A 39" durch die Planung der Kompensationsflächen nicht berührt werden.

Die **LSW Netz GmbH&Co.KG** weist in ihrer Stellungnahme vom **23.03.2020** auf Folgendes hin: Im gekennzeichneten Bereich liegen 20-kV-Leitungen, welche wir im Zuge des Verfahrens erneuern ggf. umverlegen wollten. Zu Ihrer Information haben wir der E-Mail ein Planwerk angehängt. Die Netzauskunft über die Lage etwaiger Versorgungsleitungen zum Zeitpunkt des Baus erfolgt über eine Anfrage unter <https://www.lsw-netz.de/service/planauskunft/> oder per E-Mail planauskunft@lsw.de.

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 04.11.2019 bis einschließlich 06.12.2019 statt.

- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden mit Schreiben vom 01.11.2019 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 06.12.2019 aufgefordert. 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

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB fand in Form einer Auslegung vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB werden mit Schreiben vom 13.03.2019 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 17.04.2020 aufgefordert. Die

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise werden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

- Erneute öffentliche Auslegung

Aufgrund der Änderung der Baugrenze und der Anpassung der Stellplätze im Zufahrtsbereich sind die Grundzüge der Planung berührt worden, so dass eine erneute öffentliche Auslegung notwendig wurde. Diese wurde gem.§ 4a Abs. 3 BauGB im Zeitraum von 09.10.2020 bis 23.10.2020 durchgeführt.

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

8.1 Planungsziel

Der Bebauungsplan ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 44. Änderung) entwickelt. Der Bebauungsplan hat das Ziel, eine Kita innerhalb der Ortslage zu errichten. Die Flächen befinden in der Ortslage Knesebeck.

Die Bauflächen umfassen rd.0,43 ha, davon werden rd. 0,32 ha versiegelt. Öffentliche Grünflächen sind insgesamt rd. 0,03 ha im Plangebiet vorgesehen. Rd. 0,04 ha entfällt auf die Erschließung, diese stellen den Anschluss an die innerörtliche Wittinger Straße her. Mit der vorliegenden Planung wird eine Versiegelung von insgesamt rd. 0,36 ha vorbereitet, davon belaufen sich die Versiegelung aus der vorhandenen Stellplatzanlage auf rd. 0,08 ha, somit entsteht eine Neuversiegelung durch die Planung von insgesamt rd. 0,28 ha.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um Stellplatzfläche im Gemeindebesitz (0,07), eine Grünfläche mit einem Wasserspielplatz (0,38) von denen auf einer Teilfläche ein Bestand mit Ziergehölzen (0,05) vorhanden ist. Es entfällt das Ziergehölz und auf den Bauflächen wird die Grundflächenzahl für eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 inklusive der 50%igen Überschreitung neu zugelassen.

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und dereteiligungsverfahren/ Abwägung

Für die Ermittlung der von der Planung betroffenen umweltrelevanten Belange hat die Gemeinde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht dokumentiert sind. Innerhalb der Umweltprüfung wurden übergeordnete Planungen wie das Regionale Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig und der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen und der rechtskräftige Bebauungsplan wurden der Planungsabsicht gegenübergestellt.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser und Klima erheblich beeinträchtigt werden und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen von Teilausgleichsflächen im Plangebiet (Grünfläche Spielplatz) und

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

der externen Ausgleichsfläche durch die Anlage von mesophilem Grünland kompensiert.

Die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu umweltrelevanten Belangen betrafen in erster Linie naturschutzfachliche Belange, Belange des Umgangs mit dem Oberflächenwasser, die Behandlung des Oberflächenwassers und der Ver- und Entsorgung.

Die Anregungen sind durch Festsetzungen, Hinweise und Berücksichtigungen in die Planung eingeflossen.

Weitere Stellungnahmen wurden gem. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

In der Gegenüberstellung der Planungsabsicht mit alternativen Planungsmöglichkeiten ist die Gemeinde zu dem Schluss gekommen, dass es zu dem Standort keine Alternative gibt, da es sich um die Neuanlage einer Kita an einem städtebaulich integrierten Standort handelt, bei dem vorhandenen Infrastruktureinrichtungen mitgenutzt werden können. Ein Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise auf einer extern gelegenen Fläche, dem Flächenpool der Gemeinde.

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 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

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

Stadt Wittingen, Ortsteil Knesebeck, Landkreis Gifhorn

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung zum Bebauungsplan hat mit dem dazugehörigen Beiplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgelegen.

Aufgrund der aktuellen Lage, der zu diesem Zeitpunkt herrschenden Corona Pandemie, wurde die öffentliche Auslegung bis zum 30.04.2020 verlängert.

Aufgrund der Änderung der Baugrenze durch die Lageverschiebung der Kita auf dem Grundstück und der Anpassung der Stellplätze im Zufahrtbereich, ist eine erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Diese wird gem. § 4a Abs.3 BauGB im Zeitraum von 09.10.2020 bis 23.10.2020 durchgeführt.

Sie wurden in der Sitzung am 16.12.2020 durch den Rat der Stadt Wittingen unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren als Satzung beschlossen.

Wittingen, den 18.12.20

gez. Ritter
(Bürgermeister)

Siegel

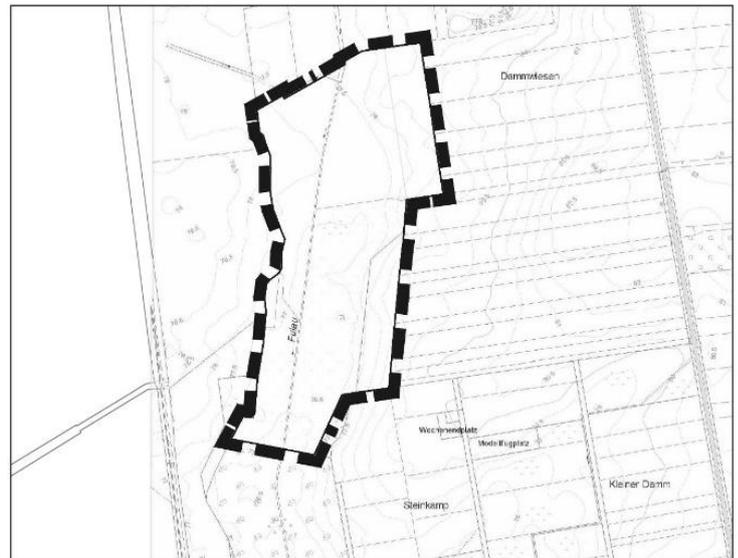
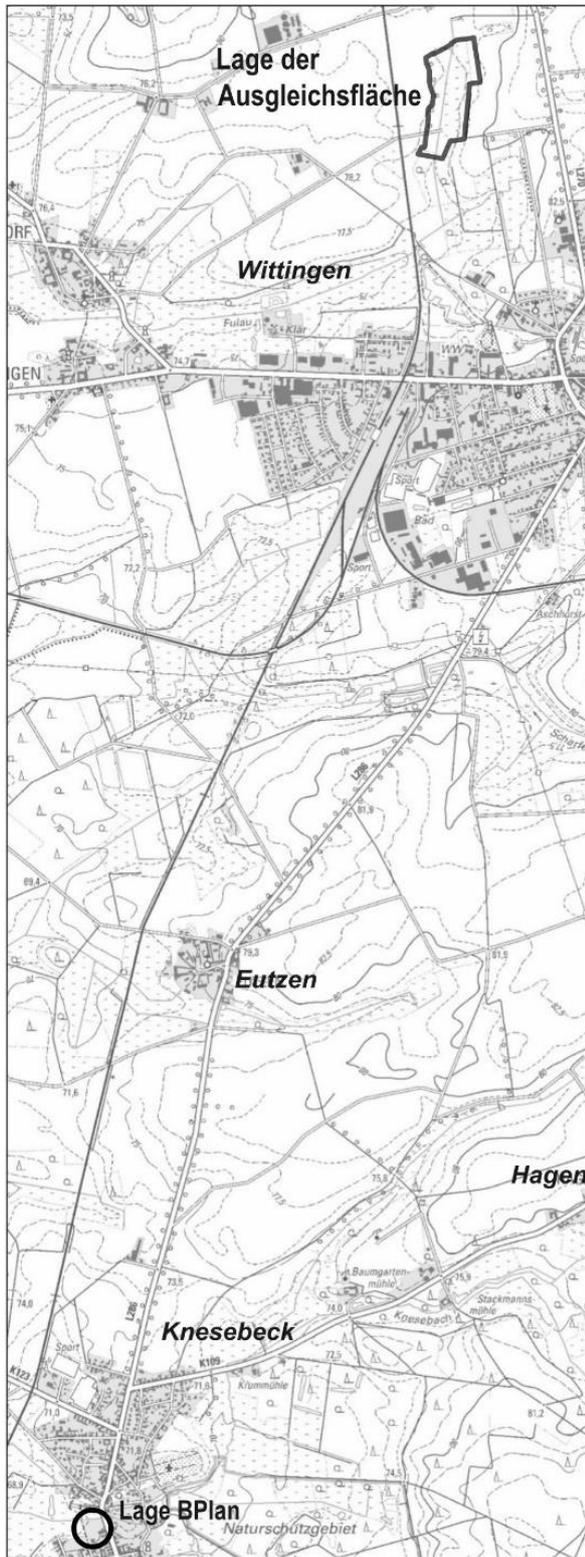
Anlage:

- Externe Ausgleichsfläche
- Gutachten können bei Bedarf angefordert werden –



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

Anlage an die Begründung externe 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 von rd. 0,12 ha die Kompensation für die Beeinträchtigung rd. 0,37 WE. Die rd. 0,10 ha des Bachlaufs und 0,74 ha die Waldaufforstungsflächen (die im Rahmen der Waldumwandlung einem anderen Projekt zugeordnet sind), die beide auch in der Maßnahmenfläche liegen werden für den Ausgleich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verwendet.

Auf der landwirtschaftlichen als Sandacker genutzten Fläche im Norden der Ausgleichsflächen von rd. 9,11 ha ist ein mesophiles Grünland zu entwickeln. 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.

Von der Fläche werden als Ausgleich 3.713 WE dem Bebauungsplan "Kita an der Wittinger Straße" zugeordnet.

Die verbleibenden rd. 8,99 ha können als Ausgleich für zukünftige Planungen der Stadt herangezogen werden (Flächenpool).