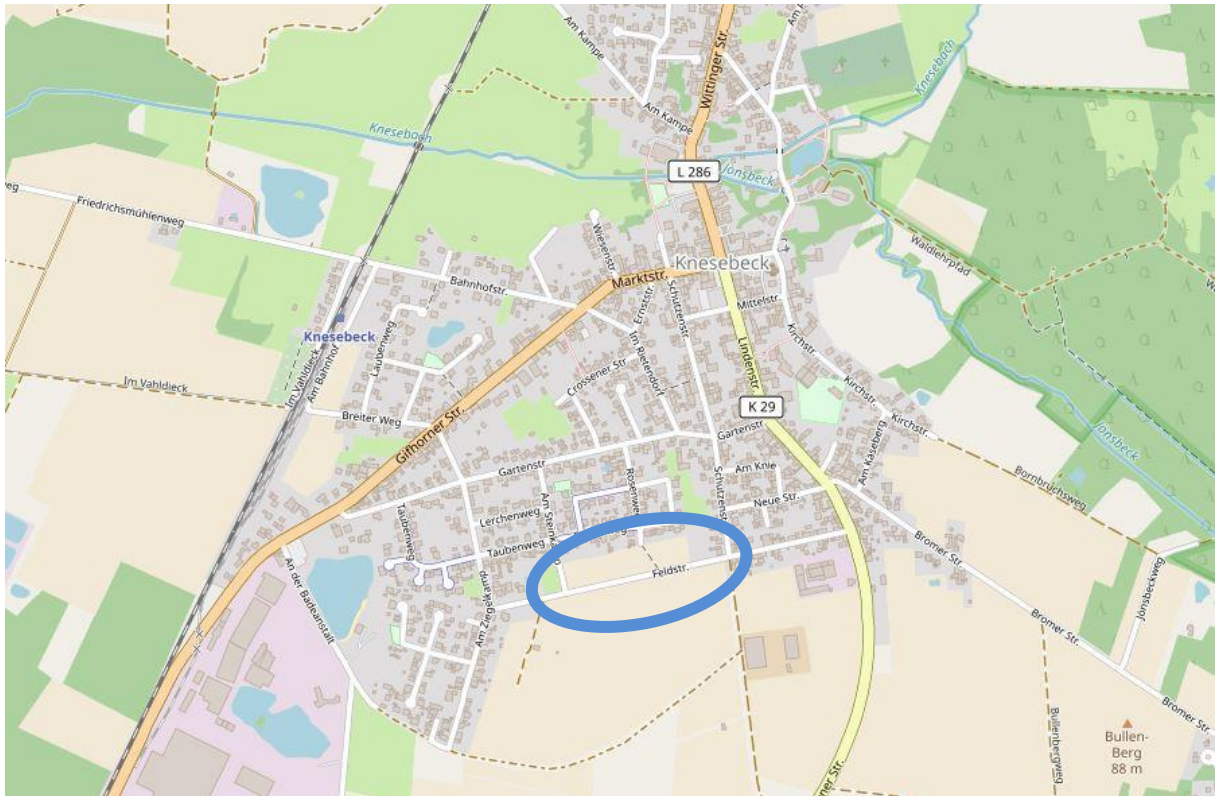


Begründung zum Bebauungsplan

"Feldstraße"

mit örtlicher Bauvorschrift



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 10/ 2022
§§ 3 (1)/ 4 (1) BauGB

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. H. Schwerdt; A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung; Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplans	6
2.0 Planinhalt/ Begründung	6
2.1 Baugebiete	6
2.2 Verkehrsflächen	8
2.3 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energie	8
2.4 Immissionsschutz	9
2.5 Brandschutz	11
2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie	12
2.7 Grünordnung	13
2.8 Landwirtschaft	13
2.9 Kampfmittel	14
2.10 Archäologie	14
3.0 Umweltbericht	15
3.1 Einleitung	15
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	15
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	15
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
3.2.1 Bestand und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	17
3.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich festgestellter erheblicher Umweltauswirkungen	21
3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten	23
3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG	24
3.3 Zusatzangaben	24
3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	24
3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	24
3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
3.4 Quellenangaben	25
4.0 Naturschutzfachliche Bilanzierung	27
5.0 Flächenbilanz	29
6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	29
7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	29
8.0 Zusammenfassende Erklärung	30
8.1 Planungsziel	30
8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	30
9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet	30
10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans	30
11.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)	30
12.0 Verfahrensvermerk	32
Anlage 1 Artenlisten	33

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Sie ist durch die Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 durch einen Zusammenschluss der ehemaligen Samtgemeinden Wittingen, Knesebeck und Schneflingen sowie der Gemeinden Ohrdorf und Radenbeck zur neuen "Stadt Wittingen" zusammengeschlossen worden. Die Stadt besteht aus 25 Ortschaften und hat eine Katasterfläche von ca. 225 km². Mit Stand vom 31.12.2021 hat die Stadt eine Einwohnerzahl, nach Hauptwohnsitz, über 12.208 Personen ¹⁾.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes und bietet weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe; sie ist zudem auch Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung.

Die Stadt Wittingen liegt nordöstlich im Landkreis Gifhorn. Nordwestlich grenzt die Samtgemeinde Aue, im Osten die Verbandsgemeinde Beetzendorf-Diesdorf, im Süden die Samtgemeinde Brome, im Südwesten die Samtgemeinde Wesendorf und westlich die Samtgemeinde Hankensbüttel.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

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

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) – darunter auch die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Zusätzlich werden für die Gebietseinheit Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) und Gebiete für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) u. a. auch in der bebauten Ortslage der Ortschaft Wittingen dargestellt.

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

¹⁾ Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Wittingen

²⁾ Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

³⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

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.

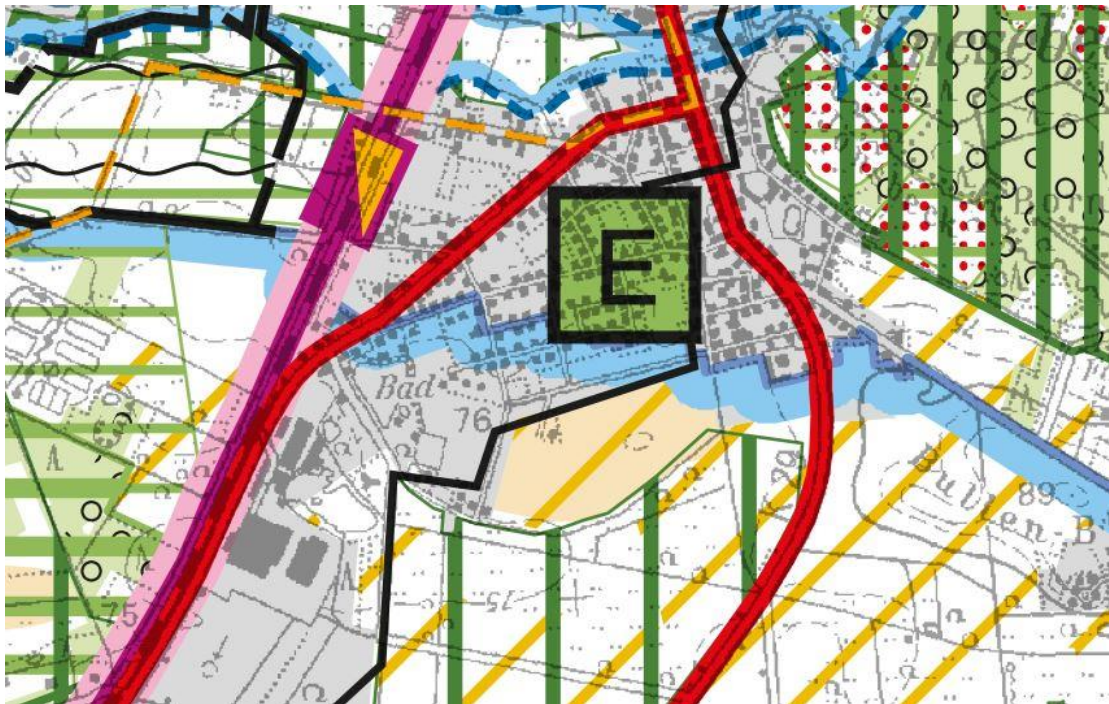
Als überörtliche Erschließung führt die Bundesstraße 244 von West nach Südost durch die Ortslage.

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

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

Knesebeck mit rd. 2.700 Einwohnern liegt ca. 6 km südlich der Stadt Wittingen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes betrifft eine Fläche im Süden der Ortschaft Knesebeck.



Ausschnitt aus dem RROP, ohne Maßstab

Die Änderungsfläche liegt angrenzend an die Ortslage. Die Fläche liegt innerhalb eines Vorranggebietes für die Trinkwassergewinnung sowie Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft aufgrund der hohen, natürlichen Standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie der besonderen Funktion der Landwirtschaft. Zusätzlich verläuft eine Gasleitung von Ost nach West angrenzend zum Plangebiet als Vorranggebiet Gasfernleitung.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Aus dem Ersatz für abgängigen Wohnraum, von Haushaltsneugründungen der ortsansässigen Bevölkerung, aus einer der Ortsgröße angemessenen zuwandernden Bevölkerung sowie aus den veränderten Wohnansprüchen der Bevölkerung heraus, leitet sich ein allgemeiner Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen die Ortschaft Knesebeck ab.

Dabei unterliegt die Ortschaft aufgrund ihrer Lagegunst sowie der besonderen Versorgungsaufgabe, ihrer guten infrastrukturellen Ausstattung sowie spezieller Ausprägung für gewerblicher Entwicklung einem besonderen Druck zur Schaffung von Wohnraum für die eigene wie für die zuwandernde Bevölkerung. Hierbei sind die Bevölkerungszahlen in Knesebeck leicht rückläufig. Dieses ist u. a. in der nicht vorhandenen Ausweisung resp. zur Verfügungstellung von Bauland begründet.

ÖPNV

Die nächste Haltestelle befindet sich in rd. 650 m Entfernung im Bereich der Gifhorer Straße mit der Haltestelle "Breiter Weg". Die Haltestelle wird von den Buslinien 137 und 138 der Verkehrsgesellschaft des Landkreises Gifhorn angefahren. Zusätzlich besteht Anschluss an den Schienenverkehr am Bahnhof Knesebeck (RB 47) in Richtung Braunschweig und Uelzen.

Generell achtet die Stadt in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Ggf. kann auch mit den Betreibergesellschaften verhandelt werden, neue Haltepunkte mit einzuplanen oder Strecken geringfügig zu erweitern. Jedoch handelt es sich bei der Stadt Wittingen um eine großflächige Einheitsgemeinde in den ländlichen Regionen. Bei den ausgewiesenen Flächen kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden, obwohl die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen.

Grundsätzlich beträgt die Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV idealerweise 300 bis 500 m für eine fußläufige Anbindung. Diese Werte sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung sowie Lage der Erschließungsstraßen nicht immer einhaltbar. Da für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein Radius von 3.000 m zumutbar ist, wird auch eine größere Entfernung – wie im vorliegenden Falle – aufgrund der noch gegebenen Nähe in Kauf genommen.

1.2 Entwicklung des Plans/ Rechtslage

Die Stadt Wittingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich nördlich der Feldstraße und eine Bautiefe südlich der Feldstraße bereits Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) darstellt. Mit der Parallel in Aufstellung befindlichen 50. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die südlichen, bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen, ebenfalls in Wohnbaufläche geändert.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit entsprochen.

Ein Bebauungsplan existiert für den Plangeltungsbereich nicht.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das zur Deckung des nachgefragten Wohnungsbedarfs innerhalb der Ortschaft dient. Der Planbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8,91 ha, auf denen eine Entwicklung von rd. 7,15 ha allgemeines Wohngebiet erfolgen kann.

Die Erschließung ist über die vorhandene Feldstraße gesichert. Um die weitere Erschließung sicherstellen zu können, werden von dieser abzweigend zusätzliche öffentliche Straßen entstehen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu großflächigen Versiegelungen und Eingriffen in Natur und Landschaft kommen, die entsprechend zu kompensieren sind (siehe Umweltbericht).

Von den landwirtschaftlichen Flächen gehen Emissionen aus (Lärm, Staub), welche jedoch aufgrund der getroffenen Anpflanzfestsetzungen gemindert resp. im Rahmen des ländlichen Wohnens allgemein hinzunehmen sind.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Baugebiete

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im Sinne der Intention der Stadt Entwicklungsflächen für das Wohnen planungsrechtlich vorzubereiten, werden die für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Flächen als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Die Gebietskategorie "allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt dabei einerseits die notwendige Wohnfunktion, andererseits die in Teilen noch dörflich gemischte Prägung des Ortes sowie die Lage des Gebiets am Rande landwirtschaftlicher Flächen. Dabei soll Einzelhaus- sowie Doppelhausbebauung in dem WA 1 und WA 2 entstehen.

Um dieses Ziel zu fördern und Störwirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft auszuschließen, werden nur die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen: Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Im Sinne der gewählten Positivliste für die Art der baulichen Nutzung werden freie Berufe gem. § 13 BauNVO, welche den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich stören, ebenfalls als zulässig definiert.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aus Gründen der Nachverdichtung und im Sinne der vorrangig nachgefragten Wohnform – dem Einzel- und Doppelhaus – in den Wohngebieten mit 0,3 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind hiermit Gesamtversiegelungen auf den Grundstücken durch Haupt- und Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Zufahrten usw. auf bis zu 45 % möglich. Dabei wird klarstellend geregelt, dass Kiesflächen in die Versiegelung einzurechnen sind.

Unter Berücksichtigung der nachgefragten Wohnformen und mit Blick auf nachbarschützende Belange, wie gegenseitige Verschattungen, wird die Höhe der baulichen

Entwicklung im Westen, über die Festsetzung einer I-Geschossigkeit bestimmt. Gleiche Geschosshöhe wird im Süden und Osten im Übergang zur Feldflur durch das festgesetzte WA 2 bestimmt. Im zentralen Bereich wird das WA 1 festgesetzt, welches im Sinne eines effizienten Umgangs mit Grund und Boden eine II-geschossige Bebauung zulässt. Zusätzlich werden die Höhen des Erdgeschossbodens sowie die First- und Traufhöhe bei geneigten Dächern – entsprechend der zulässigen Geschossigkeit – geregelt. Hiermit wird sichergestellt, dass die Dimensionen des gesamten Baugebietes gewahrt werden. Höhenbezugspunkt ist die Höhenlage der im Baugebiet geplanten Verkehrsfläche an dem Punkt der Straßenbegrenzungslinie, der der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite am nächsten liegt.

Um die Ausnutzbarkeit der mit der offenen Bauweise verbundenen Gebäudelängen bis zu 50 m im WA 1 und WA 2 weiter einzuschränken, und die Errichtung von Kettenhäusern, etc. im Sinne der Planintention zu verhindern, erfolgt zugleich die Beschränkung von zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden zugunsten der Flexibilität der Bauherren bei der Ausnutzung der Baugrundstücke großzügig durch Baugrenzen bestimmt, die im Wesentlichen nur den Mindestabstand von 3,0 m nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) übernehmen. Um eine Bebaubarkeit durch Nebenanlagen, Gartenhäusern, etc. im Nahbereich der Erschließungsstraßen auszuschließen, erfolgt eine Regelung im Bebauungsplan.

Um eine Durchgrünung des Baugebietes sicherzustellen, sind in den Planstraßen mittelkronige Laubbäume als Hochstämme zu setzen. Eine Gliederung der Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen ist zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen notwendig und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Zugleich sind auf jedem privaten Grundstück mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen. Zur Gewährleistung einer möglichst zeitnahen gestalterischen Wirkung und der Erfüllung ökologischer Funktionen zur Stabilisierung des Naturhaushalts sind bei Neupflanzungen Mindestqualitäten des zu verwendenden Pflanzenmaterials sowie ein möglichst baldiger Ausführungszeitpunkt sicherzustellen. Hierzu enthält der Plan entsprechende textliche Festsetzungen.

Immissionen aus der Feldbewirtschaftung sind auch Teil des allgemeinen ländlichen Wohnens – insbesondere in den Randlagen von Dörfern. Anzeichen für eine übermäßige Beeinträchtigung derartiger Störungen sind für den Planbereich nicht zu erkennen. Zur Minimierung der Emissionen und zur Einbindung der Flächen in das Landschaftsbild setzt der Bebauungsplan im Übergang zur freien Feldflur Eingrünungsmaßnahmen zum Feldrand auf den Bauflächen fest. Zur Minimierung möglicher landwirtschaftlicher Immissionen sind neben Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken bspw. auch ergänzende Einfriedungen als Schutzzäune zur Abschirmung denkbar. Zugleich erfolgt im Sinne der Minimierung eine Festsetzung zur Insektenverträglichkeit der Außenbeleuchtung.

Die östliche Grünfläche dient zum einen der Beseitigung des Niederschlagswassers, welches auf dieser Fläche zurückgehalten werden soll, um gedrosselt in das noch zu erweiternde Niederschlagswassersystem eingeleitet werden zu können. Dabei ist die verbleibende Fläche mit einem Landschaftsrasen einzusäen

Aufgrund eines gewünschten einheitlichen Erscheinungsbildes des Plangebietes werden in der örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) Dachmaterialien und -beschaffenheit, Dachgauben und andere Dachaufbauten, Fassadenmaterialien, Stellplätzen sowie Einfriedungen geregelt. Da die ÖBV neben der traditionellen, vorherrschenden Bauweise auch neue Baustile berücksichtigt, werden die maßgeblich in den öffentlichen Raum

hineinwirkenden Gestaltungselemente so geregelt, dass ein einheitliches, ruhiges Baugebiet beibehalten wird.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (dargestellt unter Pkt. 4.0) ist in der Gegenüberstellung des Bestandes mit der Planung zu dem Ergebnis gekommen, dass der naturschutzfachliche Eingriff durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nach dem verwendeten Eingriff-Ausgleich-Modells nicht vollständig im Planbereich ausgeglichen werden kann. Hierzu werden zusätzlich externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Planverlauf weiter bestimmt.

2.2 Verkehrsflächen

Der äußere Hauptanschluss des Plangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die vorhandene Feldstraße. Die Straßenparzelle besitzt eine Breite von rd. 8,0 m, so dass hier ein entsprechender Ausbau als Wohngebieterschließung möglich resp. bereits vorhanden ist.

Das Wohngebiet wird verkehrlich durch die neu festzusetzende Planstraße in einer Breite von überwiegend 7,0 m erschlossen. Alle übrigen Verkehrsflächen, die neu geplant werden, sollen als gemischte Verkehrsflächen ausgewiesen werden. Das heißt, dass eine Trennung der einzelnen Verkehrsarten nicht stattfindet. Vielmehr wird in einer Ebene der Verkehr für Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge abgewickelt. Es wird empfohlen, den gesamten inneren Bereich dieses Gebietes bei der technischen Ausführung der Erschließungseinrichtungen als verkehrsberuhigte Maßnahme herzustellen. Durch die Wahl der Trassenbreiten und der Verkehrsführung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen wird eine Verbesserung des Wohnumfeldes im öffentlichen Verkehrsraum angestrebt.

Den Belangen des ruhenden Verkehrs wird durch die Ausweisung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum der Erschließungsstraßen Rechnung getragen werden. Die genaue Lage und Anzahl der Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen wird im Zuge der Straßenausbauplanung von der Stadt festgelegt. Zusätzlich wird geregelt, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Die erforderlichen Stellplätze in den Wohngebieten werden durch Garagen und Flächen im Zuge des Bauanzeige- bzw. -genehmigungsverfahrens auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein.

2.3 Ver- und Entsorgung, erneuerbare Energie

Die Müllentsorgung erfolgt über den Landkreis Gifhorn. Die Straßen sind mit einer Verkehrsflächenbreite von 7,0 m ausreichend um auch Müllfahrzeugen die Einfahrt in das Baugebiet zu ermöglichen.

Für mögliche privatrechtlich zu regelnde Hinterlieger-Erschließungen sowie für mögliche andere Grundstücke, die nicht direkt durch die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr angefahren werden können, ist zu beachten, dass die betroffenen Anlieger ihre Müllbehälter, den Grob- und Sperrmüll sowie Wertstoffe dort bereitstellen müssen, wo die Müllfahrzeuge gefahrlos anfahren können. Nach der Müllentleerung sind die Müllgefäße wieder auf die Grundstücke zurückzubringen. Bei möglichen Baumpflanzungen im Straßenraum sind die Durchfahrtshöhen der Müllfahrzeuge von 4,40 m zu beachten.

Die weitere Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die Einbindung in die vorhandenen Verbundsysteme für Wasser, elektrische Energie, Schmutzwasser usw. möglich. Lediglich die Anbindung für Niederschlagswasser an ein bestehendes System oder eine Vorflut besteht derzeit nicht, so dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in das noch zu erweiternde Netz erforderlich wird. In den überwiegenden Bereichen des Baugebietes sowie in dem Straßenbereich ist eine Versickerung nicht möglich. Bezüglich des Entwässerungssystems sind bereits erste Abstimmungen mit dem Wasserverband Gifhorn erfolgt.

Bedingt durch den Grundwasserstand und die technischen Voraussetzungen unterliegt die Errichtung einer Geothermieanlage einer Einzelfallentscheidung der Unteren Wasserbehörde. Insofern ist bei einer geplanten Nutzung von Geothermie in jedem Fall ein Antrag auf eine wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig und vorab an die genannte Behörde zu stellen. Es bestehen hingegen ausreichende Möglichkeiten, andere erneuerbare Energien zu verwenden.

Das Baugebiet quert von Ost nach West eine Gasfernleitung. Nach derzeitigem Kenntnisstand verläuft diese südlich des geplanten Baugebietes. Die exakte Lage ist im weiteren Verfahren zu klären, um ggf. Maßnahmen zur Sicherung ergreifen zu können.

Hinsichtlich möglicher Baumpflanzungen sind die Hinweise des DVGW-Regelwerkes GW 125 und ATV-H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Die Hinweise gelten sowohl für den öffentlichen als auch privaten Raum.

Mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind deren Bestimmungen zu berücksichtigen. Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom 11/2016 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o. g. Arbeitsblatt vom 05/2004 – sowie beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z. Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

2.4 Immissionsschutz

Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich im Süden der bebauten Ortslage von Knesebeck, in rd. 300 m Entfernung westlich der Landesstraße 29. Aufgrund der Entfernung sowie der untergeordneten Bedeutung der L 29 ist hier von keiner wesentlichen Beeinflussung des Plangebietes auszugehen.

Südöstlich und Östlich des Planbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Lohnunternehmer. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen Dienstleister für landwirtschaftliche Arbeiten. Hierzu stehen ein Rübenroder, zwei Mähdrescher und ca. 15 Schlepper zur Verfügung. Auf dem Betriebsgrundstück werden die Fahrzeuge abgestellt, gereinigt sowie Wartungsarbeiten und kleinere Reparaturen durchgeführt. Aufgrund der Nutzungsspezifik ist von einer Nutzung in den Nachtzeiten – vordringlich in den Erntezeiten – auszugehen .

Östlich des Feldweges (Verlängerung Schützenstraße) ist die Errichtung der neuen Feuerwache geplant. Zu diesem Zweck wird derzeit der Bebauungsplan "Feuerwagerätehaus Knesebeck", zugl. 1. Änderung "Sondergebiet Steinkamp" erstellt. Die Nutzung erfolgt im Regelbetrieb durch Ausbildung und Geräteprüfung, Fahrzeugbewegungen, Jugendfeuerwehr und Übungsbetrieb des Musikzuges. Notfalleinsätze werden

hierbei nicht als Regelbetrieb gewertet. Eine Nachtnutzung findet im Regelbetrieb nicht statt.

Südwestlich, in rd. 500 m Entfernung, liegen die weitläufigen Flächen der Firma Butting. Für die bestehenden Flächen und Erweiterungsflächen erfolgt mit dem Bebauungsplan "Industriegebiet Süd II", 1. Änderung, zugleich 6. Änderung B-Plan Nr. 6 "Strandbad" und 3. Änderung B-Plan Nr. 10 "Industriegebiet Süd" eine umfassende Regelung zu den innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes zulässigen Emissionskontingenten. Maßgebend für die zulässige Schallentwicklung sind hierbei die auf halber Strecke zwischen Betriebsgelände und Planbereich liegende Wohnbebauung im Bereich der Straße "An der Badeanstalt", so dass für den Planbereich selbst von keiner unzulässigen Belastung auszugehen ist.

Zwecks Beurteilung der Lärmeinflüsse wurde ein schalltechnisches Gutachten ⁴⁾ erstellt.

Die Beurteilung der Gewerbelärmsituation erfolgt auf der Grundlage der DIN 18005 ⁵⁾ unter Beachtung der Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm ⁶⁾. Für Gewerbelärmeinflüsse sind im Einzelfall die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm heranzuziehen. Über die Werte hinausgehend dürfen einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die u. g. Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Für städtebauliche Planungen, wie dieser Bebauungsplan, sind die sog. Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in die Abwägung einzustellen. Der niedrigere Wert in der Nachtzeit gilt bei der Beurteilung von Gewerbelärmeinflüssen.

Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet (WA) Orientierungswerte von 55 dB(A) tags sowie 45/ 40 dB(A) nachts anzusetzen. Der Wert von 45 dB(A) bezieht sich hierbei auf Gewerbelärm, die 40 dB(A) auf Verkehrslärm.

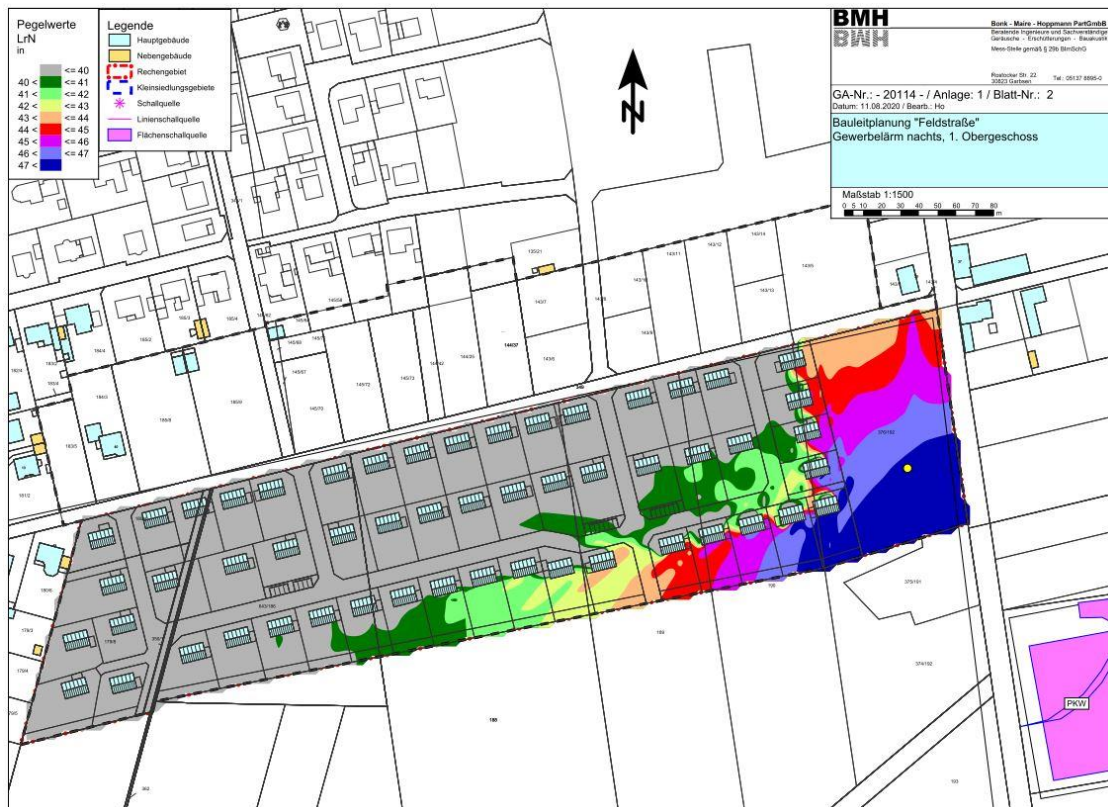
Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Aussage, dass die Orientierungswerte für Gewerbelärm tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Für die Belastung nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) kommt es bei freier Schallausbreitung zu einer Weitgehenden Überschreitung des Orientierungswertes um bis zu 7 dB(A) im südöstlichen Bereich des Plangebietes.

⁴⁾ Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbB: Schalltechnisches Gutachten zur Bauleitplanung "Feldstraße" der Stadt Wittingen, OT Knesebeck, Garbsen den 09.06.2021

⁵⁾ DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1, a.a.O.

⁶⁾ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998, S. 503)

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn



Auszug Schallgutachten: Gewerbelärm, nachts

Auch die Einbeziehung verschiedener Lärmschutzwände/ Wälle in die Berechnung ergab keine uneingeschränkte Nutzung des Plangebietes.

Im weiteren Planverlauf wird zu klären sein, wie die Einhaltung der Orientierungswerte für Gewerbelärm, nachts auf den Bauflächen erreicht werden kann, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Denkbar sind hier Flächenrücknahmen, Abschirmungen, Betriebsorganisation resp. eine Kombination von Maßnahmen.

- Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Durch landwirtschaftliche Verkehre kann es in den Randbereichen zu Immissionen aus der Feldbewirtschaftung (Geräusch-, Staub- und Geruchsemissionen) kommen.

Die o. g. Beeinträchtigungen treten in der Regel saisonal bedingt auf und bewegen sich im Rahmen vergleichbarer Wohngebiete in Ortsrandlage. Temporär auftretende Stäube aus den angrenzenden Ackerflächen führen erfahrungsgemäß nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Funktion Wohnen. Zudem setzt der Bebauungsplan nach Süden eine Heckenbepflanzung fest.

2.5 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes werden im Zuge der Realisierung des Baugebietes einvernehmlich mit dem zuständigen Brandschutzprüfer und der Freiwilligen Feuerwehr geregelt.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Für die Genehmigungsebene ist bei der Planrealisierung aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes folgendes zu beachten:

1. Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten zu allen Grundstücken und Gebäuden gem. § 5 NBauO und § 2 DVNBauO sind sicherzustellen.
2. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt gem. der Tabelle des Arbeitsblattes W 405 des DVGW bei der vorgesehenen baulichen Nutzung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung 96 m³/Std. und ist für einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Bei der Ermittlung der bereitgestellten Löschwassermenge sind alle Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m von jedem Brandobjekt zu erfassen.
3. Die erforderlichen Löschwasserhydranten mit einer Wasserlieferung von mindestens 13 l/Sek. sind in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung entsprechend dem Arbeitsblatt W 331 des DVGW in einem Abstand von höchstens 100 – 140 m anzuordnen. Das Verhältnis von Überflur- zu Unterflurhydrant sollte 1: 3 betragen.
4. Zur Sicherstellung der unabhängigen Löschwasserversorgung sind in einem Abstand von max. 300 m von jedem Brandobjekt Bohrbrunnen gem. DIN 14 220 mit einer Wasserlieferung von mindestens 800 l/Min. zu erstellen. Sollten aus geologischer Sicht Bohrbrunnen nicht erstellt werden können, sind ersatzweise Löschwasserteiche gem. DIN 14 210 oder Löschwasserbehälter gem. DIN 14 230 zu erstellen.
5. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Art und Lage der Hydranten, Art und Lage der unabhängigen Löschwasserentnahmestellen) ist dem Brandschutzprüfer vor Herstellungsbeginn vorzulegen.

2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topographie

Grundsätzlich gilt, dass durch die Planung eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung gewährleistet werden muss, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern ist und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

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

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Insoweit erfolgt ein Eingriff in bisher ungestörten Boden.

Entsprechend des vorliegenden Baugrundgutachtens ⁷⁾ liegen im gesamten Planbereich ab Tiefen von 0,40 m bis 1,40 m schluffige bis stark schluffige Sande in unterschiedlichen Stärken vor, unterlagert von schwach schluffigen Sanden unterschiedlicher Aus-

⁷⁾ GGU mbH: Knesebeck, Neubaugebiet „Feldstraße“, Baugrunduntersuchung und Erschließungsgutachten, Bericht 11128/2020, Braunschweig, den 11.03.2020

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

prägung. In einzelnen Bohrungen wurden auch Geschiebelehmschichten in 30 cm Dicke und unterschiedlichen Tiefenlagen angetroffen. Im Westen wurde bei den Erkundungstiefen von bis zu 7,0 m Ton in den unteren Schichten erbohrt.

Der Grundwasserstand im Jan./ Feb. 2020 wurde im Westen rd. 0,80 m und im Osten bei bis zu rd. 3,0 m unter Geländeoberkante angetroffen. Der Bemessungsgrundwasserstand ist nach gutachterlicher Aussage um rd. 1,0 m höher anzusetzen, so dass für die Planung von Grundwasserständen zwischen Geländeoberkante und 2,0 m unter Geländeoberkante auszugehen ist. Insofern ist ein versickerungsfähiger Raum von 1,0 m gemäß DWA-A 138 nur in Teilbereichen gegeben. Aufgrund der vorhandenen Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich. Gebäudegründungen sind als Flachgründungen auf Stahlbetonsohlen, oder auf bewehrten Einzel- oder Streifenfundamenten möglich. Hierbei sind aufgrund der unterschiedlichen Bodenschichten die aufnehmbaren Sohldrücke bzw. Bemessungswerte des Sohlwiderstandes im Einzelfall zu betrachten. Die Bodenverhältnisse sowie die Grundwasserstände sind bei sämtlichen Tiefbaumaßnahmen zu berücksichtigen. Zur Herstellung der Kanaltrassen sind offene Wasserhaltungen notwendig, die je nach Jahreszeit und Tiefenlage durch geschlossene Wasserhaltung unterstützt werden müssen.

Die chemische Untersuchung des Baugrundes ergab überwiegend keine besonderen Belastungen; es handelt sich um die Einbauklasse Z 0. Die Auffüllungen der Feldstraße werden in die Einbauklasse Z 1.1 und die Auffüllungen aus dem Kreuzungsbereich > Z 2 eingeordnet.

Die Geländehöhen schwanken zwischen rd. 75,70 m und rd. 76,50 m üNN; das Gelände ist somit als weitestgehend eben anzusehen.

2.7 Grünordnung

Im Osten des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, welche gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung dient. Inwiefern eine Eingrünung möglich ist, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Am Südrand des Plangebietes wird zur Einbindung in das Landschaftsbild und zum Schutz vor landwirtschaftlichen Emissionen die Entwicklung einer Randeingrünung mit Anpflanzfestsetzung festgesetzt, auf welcher eine Strauch-Hecke zu entwickeln ist.

Eine Gliederung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Baumpflanzungen ist zur gestalterischen Einbindung der versiegelten Flächen wünschenswert und trägt zur Verkehrsberuhigung bei. Hierzu erfolgt eine Festsetzung der Pflanzung von einem Baum je 45 m Straßenlänge. Bei einer Straßenlänge von rd. 1.200 m entspräche dieses der Pflanzung von 27 Bäumen. Dabei sind die Bäume nicht in einem einheitlichen Raster, sondern anhand der örtlichen Gegebenheiten zu pflanzen.

Zusätzlich wird zur Durchgrünung des Baugebietes die Pflanzung von mindestens einem mittelkronigen Laubbaum oder Obstbaum je Grundstück festgesetzt.

2.8 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt im Süden an landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Baugebietes verläuft ein Feldweg, der zur Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich ist. Dieser ist für die örtliche Landwirtschaft unverzichtbar und wird auch weiterhin dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stehen.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Falls landwirtschaftliche Wirtschaftswege während der Bauphase in Anspruch genommen werden sollten, sind einvernehmliche Lösungen mit der zuständigen Feldmarkinteressentschaft zu suchen.

Von der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung im Umfeld ausgehende Beeinträchtigungen sind als ortsüblich hinzunehmen. Hierzu gehört auch die z. B. bei der Bodenbearbeitung oder der Getreideernte auftretende Staubentwicklung. Die vorhandenen Drainagen sind abzufangen bzw. neu zu verlegen.

2.9 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

2.10 Archäologie

Im Geltungsbereich dieses Bauleitplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde/ der Kreisarchäologie (Herrn Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014) zu melden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz; NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde oder Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

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 Ziele des Bauleitplans

Der Bebauungsplan hat das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen, das der Eigenentwicklung der Ortschaft Knesebeck dient.

Auf insgesamt rd. 8,91 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Größe von rd. 7,17 ha, Straßenverkehrs- und Wegeflächen auf rd. 1,03 ha, öffentliche Grünfläche auf rd. 0,71 ha und Anpflanzfestsetzungen auf Bauflächen von rd. 0,22 ha fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 3,22 ha vor. Zuzüglich einer 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche (1,03 ha) wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 4,25 ha bauplanungsrechtlich zulässig.

Zusätzlich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturschutz und die Landschaftspflege in einem Umfang von rd. 2,66 Werteinheiten bezogen auf ha nach der Modellbilanzierung des Niedersächsischen Städtetages⁸⁾ erforderlich.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft⁹⁾
- Schutz und Vermeidung vor/ von schädlichen Umwelteinwirkungen^{10) 11)}
- nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktion¹²⁾
- Schutz von Kulturgütern¹³⁾

⁸⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 7. überarbeitete Auflage 2006

⁹⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

¹⁰⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

¹¹⁾ DIN 18005

¹²⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

¹³⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP)¹⁴⁾, des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen und des Landschaftsrahmenplans¹⁵⁾ des Landkreises Gifhorn sowie den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltungen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) sowie dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem (NIBIS®-Kartenserver) des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) abgeleitet und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidung und des Ausgleichs voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts wurde eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erstellt, deren Ergebnis unter dem Punkt naturräumliche Schutzgüter des Umweltberichts wiedergegeben ist. Grundlage für die Bewertung und die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung der Planung bildet dabei die "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", das sogenannte "Städtetagmodell"¹⁶⁾.

Einflüsse auf die Umweltverhältnisse im Plangebiet bestehen im Wesentlichen durch die Gewerbelärmbelastung durch gewerbliche Nutzungen südöstlich des Planbereiches.

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

allgemein

Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Ortschaft Knesebeck und umfasst rd. 8,91 ha. Die Nutzung erfolgt überwiegend als Ackerland mit rd. 6,65 ha. Im Norden sind bereits rd. 2,0 ha als Wohngebiet genutzt; zusätzlich ist die Feldstraße in einem Umfang von rd. 0,25 ha ausgebaut.

Die bauplanungsrechtliche Entwicklung von Wohnbauflächen auf Ackerflächen bereitet planerisch eine Siedlungserweiterung vor. Der bisherige freie Außenraum wird zugunsten einer Siedlung dauerhaft überformt; ein bedingt naturferner Biotoptyp wird zum

¹⁴⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

¹⁵⁾ Birkigt-Quentin: Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn, 1994

¹⁶⁾ Niedersächsischer Städtetag (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung, Hannover, 9. überarbeitete Auflage 2013

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

größten Teil durch einen künstlichen Biotoptyp ersetzt. Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme erhebliche Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Ebenfalls eine erhebliche Beeinträchtigung im Bereich der Versiegelungen ist für das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine flächige Eintragung auf den versiegelten Flächen nicht mehr erfolgen wird.

Die Erweiterung der Siedlungsstruktur umfasst rd. 6,65 ha südlich der bebauten Siedlung. Die Auswirkungen auf die Tierwelt werden im weiteren Planverlauf anhand eines Artenschutzgutachtens geklärt. Im Sinne der Minimierung sollte die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit erfolgen.

Durch das neue Baugebiet wird es zudem zu einem Anstieg des bisherigen Verkehrsaufkommens auf den angrenzenden Straßen kommen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten. Die bereits besiedelten Flächen würden fortbestehen.

Die Stadt Wittingen könnte in der Ortschaft Knesebeck benötigten Wohnraum zur Eigenentwicklung nicht zur Verfügung stellen.

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.

a) Schutzgut Fläche

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme von rd. 6,65 ha Ackerfläche für die weitere bauliche Siedlungsentwicklung vor. Weitere rd. 2,26 ha sind bereits mit Siedlungsbereich respektive Erschließungsstraßen genutzt. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle stehen im Stadtgebiet aktuell nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung tritt mit der Bauphase ein und ist dauerhaft (Betriebsphase).

b) Schutzgut Mensch

Besondere Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung im Hinblick auf die Lage des Baugebiets sind durch gewerbelärm zu erwarten. Hier wird im weiteren Planverlauf entweder durch Abschirmungen oder Betriebsorganisation oder durch Flächenrücknahme zu reagieren sein. Zusätzlich wird es zu einer geringen Verkehrszunahme durch zusätzliche Verkehre von Anliegern und Besuchern kommen. Es erfolgt die Fortführung vorhandener Wohnbebauung.

So ist davon auszugehen, dass sich die landwirtschaftlichen Immissionen vorwiegend auf eine reguläre Ackerbewirtschaftung und den üblichen Fahrverkehr begrenzen. Dieses berücksichtigt der Bebauungsplan durch eine gewisse Einschränkung der über-

baubaren Grundstücksflächen in Richtung auf die Ackerflächen sowie auf die Festsetzung von Gehölzpflanzungen, die eine Schutzfunktion gegenüber Stäuben übernehmen können.

Abtlagerungen sind nicht bekannt. Gefährdungen durch Kampfmittel sind ebenfalls nicht bekannt, können mangels genauer Untersuchungen aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Biototypen

Für den Planbereich besteht entsprechend der Regionalplanung eine Festlegung für seinen südlichsten Teil als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" aufgrund der besonderen Funktion sowie des Ertragspotentials der Landwirtschaft.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in über 3,0 km Entfernung in Richtung Westen. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Ise mit Nebenbächen", welches westlich des Mittellandkanals verläuft. Mit dem EU Vogelschutzgebiet "Großes Moor bei Gifhorn" besteht das nächstgelegene in einer Entfernung von rd. 5,0 km südwestlich. In rd. 650 m Entfernung liegt östlich das Naturschutzgebiet "Bornbruchsmoor". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Entsprechend der ackerbaulichen Nutzung wertet der Landschaftsrahmenplan die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für den Planbereich als eingeschränkt (Karte 1: Arten und Lebensgemeinschaften). Die Landschaftsbildeinheit besitzt eine Grundbedeutung.

Der Maßnahmen und Entwicklungsplan (Karte 2) sehen für die Fläche kein Entwicklungsziel oder Maßnahmen vor.

Die Stadt berücksichtigt die allgemeinen Ziele der beiden Pläne durch die Beschränkung der Siedlungsentwicklung auf die naturschutzfachlich geringer bewerteten Ackerflächen und unter Beachtung gewisser Abstände zu den wertvoller eingestuften bzw. unter besonderen Schutzstatus gestellten Flächen (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Innerhalb der Niedersächsischen Umweltkarten sind für den Planbereich keine besonderen Erfordernisse benannt.

Nach der Vor-Ort-Bestandsaufnahme handelt es sich bei dem Plangebiet – außerhalb der bereits baulich und erschließungstechnischen Nutzungen – um intensiv landwirtschaftlich genutzten Acker. Als Biototyp liegt Acker (AM) vor. Die Fläche wird im Osten von einer einreihigen Baumallee begrenzt.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist gehölzfrei. Artenreiche Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die Ackerfläche zählt hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biototypen (von geringer Bedeutung). Um eine Einstufung vornehmen zu können, wird im weiteren Planverlauf ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen werden.

Wird im Planverfahren ergänzt.

d) Schutzgut Boden

Der natürliche Boden im Bereich des Plangebietes wird gemäß der digitalen Bodenkarte 1 : 50.000 durch Podsol- Braunerden bestimmt. Als Bodenart dominieren Sande und lehmige Sande über sandigem Lehm, die eine niedrige Kapazität für pflanzenverfügbares Wasser, eine niedrige Nährstoffnachlieferung und ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe aufweisen.

Es handelt sich um einen Boden der Geestplatten und Endmoränen, der vorwiegend für Grünlandnutzung und Bewaldung geeignet ist.

Podsole besitzen eine geringe Austausch- und Pufferkapazität. Die natürlichen Bodeneigenschaften sind jedoch im Plangebiet durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung überformt.

Die Böden weisen ein niedriges Bindungsverhalten gegenüber Schadstoffen auf. Die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung ist niedrig. Die Böden besitzen eine hohe Anfälligkeit gegen Wind-, und eine geringe Anfälligkeit gegen Wassererosion.

Im Planbereich liegt eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit (Ertragsfähigkeit) vor. Die Bodenwertzahl liegt bei 40, die Ackerzahl bei 42. Das Baugrundgutachten hat unter 30 - 50 cm Mutterboden schluffige bis stark schluffige Sande in unterschiedlichen Stärken, durchsetzt von einzelnen Geschiebelehm-Schichten (siehe Kap. 2.6 Bodenschutz/ Baugrund/ Topografie).

Gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz erfüllt Boden die folgenden Funktionen.

1. natürliche Funktionen als
 - a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
 - c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,
2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
3. Nutzungsfunktionen als
 - a) Rohstofflagerstätte,
 - b) Fläche für Siedlung und Erholung,
 - c) Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung,
 - d) Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Im S. d. Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz¹⁷⁾ sind die Auswirkungen der vorliegenden Bauleitplanung vor allem auf die Bodenfunktionen unter Nr. 1 und 2 zu betrachten.

Die natürlichen Funktionen unter Ziffer 1 sind durch die landwirtschaftliche Prägung noch weitestgehend vorhanden. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da sich bisherige Bodeneingriffe auf ca. 0,4 m

¹⁷⁾ Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB; 01/2009

Tiefe beschränken. Dies wird sich durch die geplante Nutzung in den Garten und Freibereichen nicht wesentlich ändern. In den versiegelten Bereichen – hier gerade im Bereich der Gebäude und Verkehrsanlagen – wird es wesentliche Eingriffe bis zu einer Tiefe von rd. 1,50 bis 2,0 m geben.

Hinsichtlich ihrer Naturnähe besitzen Ackerflächen eine allgemeine Bedeutung für Naturschutz und Landschaft.

Im Bereich von Versiegelungen in dem allgemeinen Wohngebiet durch Bebauung wird eine dauerhafte Zerstörung nahezu aller Funktionen des Bodens vorgenommen. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden in diesen Bereichen sind daher erheblich.

Ein Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Versiegelung kann nur durch die Entsiegelung anderer Flächen entsprechender Größe erreicht werden. Ein solches Entsiegelungspotenzial steht der Gemeinde aktuell nicht zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen des Bodens müssen daher durch die Verbesserung von Bodenfunktionen an anderer Stelle im oder außerhalb des Plangebietes ersetzt werden.

Die im Plangebiet festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb der Anpflanzfestsetzungen und Grünflächen tragen zu einer Lockerung und damit besseren Durchlüftung des Bodens in kleineren Teilbereichen bei, wobei u. a. der Natürlichkeitsgrad des Schutzgutes verbessert wird.

e) Schutzgut Wasser

Offengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 250 – 300 mm/ Jahr. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt im mittleren Bereich zwischen 90 – 140 mm. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 100 – 150 mm als gering angegeben.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem allgemeinen Wohngebiet anfallendem Oberflächenwasser. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes im Bereich der Neuversiegelungen sind erheblich. Im Bereich der Freiflächen kann auch weiterhin eine direkte Versickerung erfolgen.

Sollte die Ackerfläche drainiert sein, würde dieses zu keiner Verschlechterung der bisherigen Situation, eher zu einer leichten Verbesserung führen. Verbesserungen des Schutzgutes Grundwasser gehen mit Bodenverbesserungen einher, durch Stilllegungen im Bereich von Grünflächen und durch Bepflanzungsmaßnahmen sowie Bodenauflockerungen.

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

f) Schutzgut Klima/ Luft

Das Freilandklima im Plangebiet wird geprägt durch die Ackernutzung. Belastungen für die Luft ergeben sich in geringem Maße durch Abgase des Straßenverkehrs und der Siedlung, welche in den Nahbereichen der Emissionsquellen ansteigen. Die Funktion des Plangebietes für das Schutzgut Klima, Luft ist mäßig eingeschränkt.

Für das Schutzgut Klima/ Luft ist der Planbereich von geringer Bedeutung.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die

staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Gehölzpflanzungen entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur beitragen. Das Kleinklima wird hierdurch verbessert.

Die Beeinträchtigungen sind im gering erheblichen Bereich einzustufen.

g) Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist Teil der landwirtschaftlich geprägten, deutlich ausgeräumten Landschaftseinheit der Ise-Tallandschaften zuzuordnen, die an dieser Stelle keine besondere Gliederung aufweist. Neben den Gehölzen im Osten den Feldweg begleitend, dominiert der Siedlungskörper sowie die landwirtschaftliche Nutzung das Bild.

Das Landschaftsbild ist als beeinträchtigt zu bewerten (Wertstufe 3).

Die Planung verursacht ein weiteres Wachsen der Bebauung in die freie Landschaft. Vor dem Hintergrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrenzung der Baulichkeiten in der Höhe sowie verschiedener Maßnahmen und Flächen zur Begrünung des künftig durch das Baugebiet gebildeten Ortsrandes, wird der bisherige Zustand des Ortsrandbildes jedoch nicht erheblich verschlechtert, zumal hier standortheimische Gehölze in Richtung des Feldrandes zu pflanzen sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung nicht vor.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmale sind der Gemeinde für den Planbereich und seine unmittelbare Umgebung nicht bekannt. Beeinträchtigungen für das Schutzgut bereitet die Planung insofern nicht vor.

i) Wechselwirkungen

Wechselwirkungen bestehen sowohl im Bereich der natürlichen Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit den Schutzgütern Boden, Wasser und Landschaft als auch mit den Schutzgütern Kultur- und Sachgut. War bislang die Ackernutzung prägend für die vorkommenden Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und für den Umgang der Schutzgüter Boden und Wasser, wird es künftig die Nutzung als Wohnbaufläche sein, die die künftige Artenzusammensetzung und den Umgang mit den anderen Schutzgütern prägen wird.

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

a) Schutzgut Fläche

Möglichkeiten für eine Rücknahme von Baugebieten bestehen in der Stadt nicht. Die erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts bleiben bestehen.

b) Schutzgut Mensch

Mögliche Beeinträchtigungen der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verkehrslärm auszuschließen; der Umgang mit der Gewerbe-

lärmbelastung ist im weiteren Verfahren zu klären. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, in dessen Ergebnis weitere Festsetzungen zum Schutz des Wohnens auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen sind.

c) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die naturräumlichen Beeinträchtigungen sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen. Für einen solchen Ausgleich kommen Entsiegelungen, Aufwertungen aber auch Flächenstilllegungen und Gehölzpflanzungen in Betracht.

Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes werden nur eingeschränkt im Sinne einer Flexibilität bei der Ausnutzung getroffen. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird im Süden des Plangebietes eine Strauch-Hecke festgesetzt.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen auch Bau- und Erschließungsmaßnahmen vorzugsweise außerhalb der Brut- und Setzzeiten erfolgen bzw. Kontrollen auf Nester und Wochenstuben im Bereich von Gehölzen auch im Umfeld des Plangebiets vorgenommen werden.

Weiterhin sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchtdioden bestückte Lampen vom Typ "warm-weiß" zu verwenden, da diese deutlich weniger Nachtinsekten und somit auch Fledermäuse anlocken als andere Lampentypen (EISENBEIS 2013). Außenbeleuchtung jeglicher Art darf nachts nicht im Dauerbetrieb eingesetzt werden (außer Straßenbeleuchtungen).

d) Schutzgut Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Versiegelungen des Bodens sind gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuhandeln und nach Abwägung durch die Gemeinde auszugleichen.

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.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Vorgaben des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu beachten. Grundsätzlich gilt, dass gem. § 202 BauGB Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung (z. B. Beimengung von Baurückständen, Metallen, chemischen Stoffen, Schlacken) oder Vergeudung (z. B. Auffüllen der Baugrube, Verwendung als nicht bepflanzbarer Untergrund) zu schützen ist. Diesem Erfordernis ist im Rahmen der Baugenehmigung bzw. Realisierung Rechnung zu tragen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Entsprechend sollte eine bodenkundliche Baubegleitung in den verschiedenen Phasen der Planung und der Ausführung integriert werden.

e) Schutzgut Wasser

Die vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen werden sich mittelbar auch positiv auf die Situation des Schutzguts Wasser auswirken.

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist in nennenswertem Umfang nicht möglich. In den Baugebieten und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird das Niederschlagswasser mittels Kanalisation gefasst und mittels Regenwasserrückhaltebecken im Osten der zu erweiternden Kanalisation zugeführt.

f) Schutzgut Klima/ Luft

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren. Versiegelungen sollten auf das erforderliche Maß begrenzt werden. Für den Betrieb der Wohnhäuser ist vorrangig auf erneuerbare Energien zu setzen. Dieses ist in den weiteren Planungsebenen und bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

g) Schutzgut Landschaft

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft und damit für eine Minimierung der Beeinträchtigungen können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen.

h) Schutzgut Kultur und Sachgüter

Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen wurden nicht festgestellt.

3.2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Die grundsätzliche Standortwahl der Planung wurde auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht und abgewogen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Bauland für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe. Da Knesebeck im Westen durch die Bahngleise, im Osten durch das o. g. Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie durch das mittig durch die Ortslage verlaufende Vorbehaltsgebiet zum Hochwasserschutz begrenzt ist, sind hier keine weiteren Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauland gegeben. Im Südwesten befindet sich ein großflächiges Industriegebiet, das durch heranrückende Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden darf. Ggf. geeignete Flächen im Norden von Knesebeck wie im Südosten sind nichtverfügbar. Alternative Entwicklungsflächen in der Größe stehen nicht zur Verfügung, weswegen die vorliegende Planung als naheliegend betrachtet wird.

Bei Verzicht auf die Planung müsste die Stadt bei Weiterverfolgung ihrer Aufgaben für die Ortschaft Knesebeck zur Deckung des Eigenbedarfs für das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe auf andere Flächen ausweichen. Da innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs keine freien Flächen zur Verfügung stehen, hieße dies, dass die Stadt auf die Eigenentwicklung des Ortes verzichten müsste.

3.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen von Vorhaben nach § 50 BImSchG

Innerhalb des Bebauungsplans sind auf Grundlage der Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (umgangssprachlich "Seveso III - Richtlinie")¹⁸⁾ auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und naturschutzfachlich besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude hervorrufen können. Umgekehrt befinden sich keine Anlagen im Umfeld des Plangebiets, die auf Grund ihres Störfallpotenzials und ihrer Entfernung zum Immissionsort schwere Unfälle und schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Richtlinie im Plangebiet hervorrufen können.

3.3 Zusatzangaben

3.3.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Neben einer Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), erfolgte eine Vor-Ort-Begehung.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

3.3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt zunächst der Bauaufsichtsbehörde. Im Hinblick auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird die Stadt auf Mitteilungen der Fachbehörden und auf mögliche Hinweise von Bürgern zurückgreifen und reagieren.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans zu Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird der Ausgleich zusätzlich extern kompensiert werden müssen. Unabhängig davon wird die Stadt im Rahmen eines Monitorings nach 5 und erneut nach 10 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Ortstermine prüfen, ob die beabsichtigten Funktionsverbesserungen für Natur und Landschaft eingetreten sind und sich als dauerhaft erwiesen haben.

Hinsichtlich der Erschließung geht die Stadt von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit aus.

¹⁸⁾ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates

3.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan "Feldstraße" mit örtlicher Bauvorschrift sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Siedlungsbereiches südlich der Ortschaft Knesebeck geschaffen werden. Auf insgesamt rd. 8,91 ha setzt der Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) in einer Größe von rd. 7,17 ha, Straßenverkehrs- und Wegeflächen auf rd. 1,03 ha, öffentliche Grünfläche auf rd. 0,71 ha und Anpflanzfestsetzungen auf Bauflächen von rd. 0,22 ha fest. Bezogen auf die im Bebauungsplan gewählte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den allgemeinen Wohngebieten (WA) bereitet der Plan inklusive der gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitungen (um 50 %) eine Gesamtversiegelung in den Wohngebieten auf insgesamt maximal rd. 3,22 ha vor. Zuzüglich einer 100 %igen Versiegelung innerhalb der Verkehrsfläche (1,03 ha) wäre damit eine Gesamtversiegelung im Planbereich auf insgesamt bis zu rd. 4,25 ha bauplanungsrechtlich zulässig.

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden 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 Fläche, Naturschutz und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie der Bodenschutz.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu Verlusten vorhandener Biotopstrukturen. Hiervon vordringlich betroffen sind Ackerflächen sowie bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs sind nicht bekannt.

Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern wurden nicht ermittelt.

Das Niederschlagswasser wird an das bestehende System angeschlossen. Eine Vorflut besteht derzeit nicht, so dass eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in das noch zu erweiternde Netz erforderlich wird. In den überwiegenden Bereichen des Baugebietes sowie in dem Straßenbereich ist eine Versickerung nicht möglich.

Insgesamt betrachtet sind besondere negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten. Allerdings wird es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden bei der Umsetzung der Planung kommen.

Durch entsprechende Anpflanzungen im Plangebiet wird ein Teil der Eingriffe kompensiert. Der verbleibende Teil des erforderlichen Ausgleichs wird auf planexternen Flächen zu erbringen sein; diese sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Im Zuge der Planung wird es zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen, die aber im Rahmen der vorliegenden Aufstellung durch geeignete Maßnahmen (Festsetzungen zum Schallschutz) bewältigt werden können. Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, dass den zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplans zugrunde gelegt wird.

3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan
- Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Fauna-Flora-Habitatrichtlinie - FFH-Richtlinie, vom 21. Mai 1992, 92/43/EWG
- Vogelschutzrichtlinie vom 2. April 1979, 79/409/EWG
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz: Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)
- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Länderarbeitsgemeinschaft Abfall: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)-

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" ¹⁹⁾ (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
- klimatische 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

¹⁹⁾ Niedersächsischer Städtetag, "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung", 9. völlig überarbeitete Auflage 2013

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 Biototyp, der sich aus der Multiplikation des definierten Wertfaktors eines Biototyps mit der entsprechenden Flächengröße ergibt. Eine Differenzierung nach Untereinheiten innerhalb eines Biototyps ist im Regelfall nicht erforderlich, wenn für alle Untereinheiten gleiche Wertfaktoren angegeben sind.

Den Biototypen bzw. den Teilen oder Komponenten von Biototypen kann im Hinblick auf das betroffene Schutzgut ein **besonderer Schutzbedarf** zukommen, der über den flächenbezogenen Wertfaktor des Biototyps nicht erfasst werden kann. In diesen Fällen sollte daher ein zusätzlich zum Wertfaktor des Biototyps 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 Biototyp mit Angabe der Flächen zu prüfen, nach Bedarf kartenmäßig dazustellen und textlich zu begründen.

▪ Zitatende

Für die verbleibenden Flächen kommt die Umweltprüfung zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter **Boden** und **Fläche** zu erwarten ist.

Rechnerische Bilanz Berechnung des Flächenwertes der Eingriffsflächen							
Ist- Zustand				Planung			
Ist- Zustand der Biototypen	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächenwert	Fläche (Planung)	Fläche (in ha)	Wert-faktor	Flächenwert der Fläche
Eingriffsfläche (Baugebiet)				Eingriffsfläche (Baugebiet)			
Sandacker (AS)	6,65	1	6,65	Wohngebiet (WA1 und WA2)			
Siedlungsbereich	2,00	1		- versiegelbare Fläche	3,23	0	0
- versiegelbare Fläche	0,9	0	0	7,17 * 0,45			
- verbleibende nicht versiegelte Fläche:	1,1	1	1,1	- Strauchhecke (HFS)	0,22	3	0,66
Straßenverkehrsfläche (OVS)	0,26	0	0	- verbleibende nicht versiegelte Fläche:	3,72	1	3,72
				Öffentliche Grünfläche/ Regenrückhaltung	0,71	1	0,71
				Straßenverkehrsfläche (OVS)	1,03	0	0
Summe:	8,91			Summe:	8,91		
Flächenwert (Ist-Zustand) der Eingriffsfläche Σ			7,75	Flächenwert (Planung) der Eingriffsfläche Σ			5,09
Flächenwert der Eingriffsfläche (Planung)							5,09
- Flächenwert der Eingriffsfläche (Ist- Zustand)							7,75
= Flächenwert für Ausgleich im Baugebiet erbracht (+) / nicht erbracht (-)							- 2,66

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Der Flächenwert der Planung beträgt 5,09 Werteinheiten (WE), der des Bestandes (Ist-Zustand) 7,75 WE. In der Bilanzierung ergibt sich ein Defizit von 2,66 Werteinheiten/ha. Dies entspricht einer Fläche von 2,66 ha bei einer Aufwertung um eine Werteinheit/ha. Dieses Defizit ist durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu ersetzen.

5.0 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7,17 ha	80 %
Straßenverkehrsflächen	1,03 ha	12 %
Grünfläche		
- Öffentlich	0,71 ha	8 %
Plangeltungsbereich	8,91 ha	100 %

6.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im Rahmen der Planung ergänzt)

7.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

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

- Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen mit berücksichtigt.

- Öffentliche Auslegung/ Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden

Zum Planverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB hat die öffentliche Auslegung vom bis zum stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden nach § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB mit Datum vom angeschrieben und zu einer Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist aufgefordert.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

8.0 Zusammenfassende Erklärung

8.1 Planungsziel

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

9.0 Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

Bodenordnende Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung nicht erforderlich.

10.0 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans

Zur Verwirklichung des vorliegenden Bebauungsplans sind die Erschließungsmaßnahmen vorrangig durchzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit nicht erkennbar.

11.0 Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich / Allgemeines

Da die künftige Wohnbebauung den neuen Ortsrand von Knesebeck bildet und sie sich in die Umgebung einfügen soll, erlässt die Stadt für die Neubebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Feldstraße" eine örtliche Bauvorschrift.

Der Geltungsbereich erfasst die von der Planaufstellung betroffenen Wohnbaugebiete, um einen gestalterischen Rahmen vorzugeben.

Die örtliche Bauvorschrift gilt für alle baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit auch solche Gebäude und Anlagen eingeschlossen sind, für die keine Genehmigungs- bzw. Anzeigepflicht besteht.

§ 2/3 Dächer (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

In den überwiegend durch Wohngebäude geprägten Bereichen der Ortslage von Knesebeck sind bei den Hauptgebäuden geneigte Dächer, vordringlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer typisch. Zusätzlich soll die Dachform des Pultdaches

ermöglicht werden. Diese werden auch in dem neuen Baugebiet festgesetzt, um das Ortsbild aufrecht zu erhalten. Alle anderen Dachformen, wie z. B. ein Flachdach oder ein sogenanntes Toskanahaus sind nicht zulässig. Die Vorschrift zur Gestaltung der Dachformen stellt sicher, dass das Ortsbild nicht durch Formenvielfalt und ortsuntypische Gestaltung von Dachformen (z. B. flachgeneigte oder Flachdächer) verunstaltet wird bzw. uneinheitlich und unruhig wirkt.

Neben den Dachformen hat auch die Farbgestaltung der Dächer Einfluss auf das Ortsbild. Durch diese Vorschrift soll der Harmonie traditioneller Materialien und Farben im Ortsbild Rechnung getragen werden. Allerdings werden im Hinblick auf eine Förderung regenerativer Energien Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Insbesondere ist hier beabsichtigt, ausgefallene und im ländlichen Raum störend wirkende Farbgebung insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage und die zu erwartende Bebauung zu regeln.

§ 4 Fassaden (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

Neben der Dachgestaltung soll auch bei der Gestaltung der Fassaden eine Einheitlichkeit durch die Vorgabe von Baustoffen, wie sie vordringlich noch in der Ortschaft vorhanden sind, geregelt werden. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf der zu verwendenden Materialität. Die Farbgebung wird nicht geregelt.

§ 5 Stellplätze (§ 84 Abs. 1 BauNVO)

Aufgrund des in der Region hohen PKW- Anteils je Wohneinheit sowie der eingeschränkten Straßenbreiten, welche den ruhenden Verkehr der Anlieger nicht aufnehmen können, wird festgelegt, dass mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

§ 6 Einfriedungen (§ 84 Abs. 3 BauNVO)

Neben den städtebaulichen Eigenheiten und dem Charakter der Einzelgebäude prägen das Gebäudeumfeld und der Straßenraum das Erscheinungsbild eines Ortes. Durch diese Gestaltungsvorschrift sollen die Vorbereiche der Gebäude im Plangebiet so gestaltet werden, dass sie sich in die Umgebung einpassen und den besonderen Charakter des Gebietes unterstützen

§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Der Hinweis auf Ordnungswidrigkeiten wird durch die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) § 80 Abs. 3 begründet.

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

12.0 Verfahrensvermerk

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

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

Wittingen,

.....
(Bürgermeister)

Anlage

Stadt Wittingen, Ortschaft Knesebeck, Landkreis Gifhorn

Anlage 1**Artenlisten**Artenliste 1**Bäume I. Ordnung (>20 m, großkronig)**

Acer platanoides	Spitzahorn (K)
Betulus pubescens	Moorbirke (F)
Betulus pendula	Sandbirke (T)
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Artenliste 4**Großsträucher (3/5-7 m)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn (K, W)
Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn (W)
Prunus padus	Traubenkirsche (F, WA)
Salix cinerea	Grauweide, Aschweide (F, WA)
Salix triandra	Mandelweide (F)
Salix viminalis	Korbweide (F)
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder (sg)

Artenliste 2**Bäume II. Ordnung (12/15-20 m)**

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle (Wa/F)
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche (W)
Ulmus carpinifolia	Feldulme (Wa)
Malus (Edelobst)	Apfel
Prunus avium-Sorten	Süßkirsche
Prunus domestica	Zwetsche, Pflaume
Pyrus (Edelobst)	Birne
Salix alba	Silberweide (Wa)
Salix fragilis	Bruchweide (Wa)

Artenliste 5**Sträucher (1,5-3 m)**

Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere (F)
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere (F)
Ribes uva-crispa	Stachelbeere (K)
Rosa canina	Hundsrose (W)
Rubus idaeus	Himbeere
Salix aurita	Ohrweide (Wa)

Artenliste 3**Bäume III. Ordnung (5/7-12 m)**

Malus sylvestris	Wildapfel (K)
Salix caprea	Salweide (Wa)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere (F) (sg)

F	=	Feuchtigkeit gut vertragend
Wa	=	in Wassernähe verwendbar
K	=	Kalk liebend
W	=	Wärme, liebend
T	=	Trockenheit gut vertragend
sg	=	schwach giftig