

# Entwurf der Begründung

## zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen in der Ortschaft Radenbeck

---

### INHALTSVERZEICHNIS

#### 1.0 Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Geltungsbereich
- 1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 38. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes
- 1.05 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung

#### 1.1 Inhalt der Planänderung

#### 2.0 Flächennachweis

#### 3.0 Verkehr

#### 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

#### 5.0 Altlasten

#### 6.0 Immissionsschutz

#### 7.0 Kreisarchäologie

#### 8.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

#### 9.0 Plandarstellung

#### 10.0 Hinweise aus der Fachplanung

#### 11.0 Umweltbericht

#### 12.0 Verfahrensvermerk

## 1.0 Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

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

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

Die Ortslage von Radenbeck wird weitläufig begrenzt durch Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials) (III 2.1 (6 u. 7) [G]\*\* und III 3 (3) [G]\*\*) sowie Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft (aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft (III 2.1 (7) [G]\*\* und III 3 (3) [G]\*\*).

Im Nordosten wird der Ort begrenzt durch ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft (III 1.4 (9) [G]\*\*). Durch den Ort verläuft die Bundesstraße – B 244 (IV 1.4 (2) [Z]\*) sowie eine Sonstige Eisenbahnstrecke (nur Güterverkehr) (IV 1.3 (2) [Z]\* und IV 1.3 (4) [G]\*\*).

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

In Vorbehaltsgebieten [G]\*\*) sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Dem mit dem Vorbehalt Natur und Landschaft verbundenen Belangen ist bei der Abwägung mit den konkurrierenden Belangen ein besonderes Gewicht beizumessen.

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

In der Stadt Wittingen sind nach eigener Zählung 12.434 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 31.12.16), wovon 588 Einwohner auf die Ortschaft Radenbeck entfallen.

---

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

\*\* [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

## **1.02 Rechtsgrundlage**

Der 38. Änderung des Flächennutzungsplans liegt der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen zugrunde.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans ist der durch die Änderung erfasste Bereich als Gemische Baufläche - M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und als Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 6 Baugesetzbuch - BauGB) dargestellt. Diese Darstellungen stimmen jedoch nicht mit den beabsichtigten Nutzungen als Gewerbliche Baufläche (G) (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), als Gemischte Baufläche – M (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) und als Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) überein. In der 37. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen entsprechend der zukünftigen Nutzungen dargestellt.

Gleichzeitig mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „Breen“ im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans kommt die Stadt Wittingen ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

## **1.03 Geltungsbereich**

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen erfasst, die zu der Ortschaft Radenbeck gehören. Die genauen Geltungsbereiche sind aus den anliegenden Planunterlagen ersichtlich.

## **1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Ein Dienstleistungsunternehmen im ländlichen Bereich plant die Verlagerung seines bisherigen, innerhalb des Ortes gelegenen Betriebsstandortes. Am neuen Standort ist bereits ein Teil des Betriebes angesiedelt, der durch weitere bauliche Maßnahmen ergänzt werden soll.

Weiterhin ist die Errichtung eines Betriebsleiterwohnhauses auf einer Fläche geplant, die dem Außenbereich zuzuordnen ist. Ein weiterer Teilbereich soll als private Grünfläche genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan greift die Flächen auf und bereitet sie für eine planerische Weiterentwicklung im Bebauungsplan vor.

## **1.05 Bedarfsermittlung für die Siedlungsentwicklung**

Als Standort ohne zentralörtliche Bedeutung unterliegt die Ortschaft Radenbeck der Eigenentwicklung. Für die Berechnung des Bauflächenbedarfs wird die aktuelle Bevölkerungszahl und der lt. RROP zugrunde zu legende Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr und 1.000 Einwohner für den Zeitraum von 10 Jahren angenommen. Weiterhin wird von einer Haushaltsgröße von 2,2 Personen ausgegangen, die eine WE bilden.

In der Bedarfsermittlung sind aber auch die im Flächennutzungsplan wirksam dargestellten Bauflächen zu berücksichtigen, die bisher nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt wurden.

Im ländlichen Raum ist eine Dichte von 13 WE pro ha Wohnbauland angemessen.

Für den Planungszeitraum von 10 Jahren ergibt sich für Radenbeck folgender Flächenbedarf:

$$(35 \text{ WE} \times 10 \text{ J} \times 0,0588 \text{ WE}) = \text{rd. } 21 \text{ WE} = \text{rd. } 1,6 \text{ ha}$$

Wirksam dargestellte Bauflächen, für die bisher keine verbindliche Bauleitplanung durchgeführt wurde, sind nicht zu berücksichtigen.

Durch die aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan wird künftig eine ca. 0,6 ha große Baufläche für die Siedlungsentwicklung möglich sein. Damit liegt die Größe der künftigen Baufläche unter dem zugrunde zu legenden Orientierungswert von 1,6 ha.

## **1.1 Inhalt der Planänderung**

Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Stadt Wittingen für ihre Ortschaft Radenbeck die Möglichkeit zur Ausweisung eines Gewerbegebietes, einer Gemischten Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) und einer Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) vor.

## **2.0 Flächennachweis**

Die Gesamtgröße der erfassten Flächen beträgt ca. 1,7 ha.

- Wohnbaufläche    rd. 0,6 ha
- Gewerbefläche    rd. 1,0 ha
- Grünfläche        rd. 0,1 ha

## **3.0 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

## **4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur**

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ein.

Die Versorgung der erfassten Fläche kann über die bestehenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten. Eine ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers wird über sog. Mulden sichergestellt.

## **5.0 Altlasten**

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

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen umgehend zu benachrichtigen.

## **6.0 Immissionsschutz**

Um ausschließen zu können, dass durch die betriebliche Nutzung Emissionen für die bestehende und geplante Bebauung ausgehen, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse werden in den verbindlichen Bauleitplan durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. Daher wird im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschsituation einerseits und dem Aspekt, so wenig wie möglich in der vorbereitenden Bauleitplanung aber soviel wie nötig zu regeln, um der Planungshoheit der Stadt Wittingen nicht vorzugreifen, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

## **7.0 Kreisarchäologie**

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

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

## **8.0 Naturschutz und Landschaftspflege**

Ein innerhalb von Radenbeck ansässiges Dienstleistungsunternehmen plant eine Betriebsverlagerung an den südlichen Ortsrand. In dem Bereich befinden sich bereits Teile des Betriebes. Mit der Verlagerung des Betriebes ist der Bau eines Wohnhauses geplant. Für die vgl. Maßnahmen bereitet die Stadt Wittingen mit der vorliegenden 38. Änderung des Flächennutzungsplans die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Nach § 1 Abs. 6 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a Abs. 2 EAG Bau die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages wurde Biodata GbR, Braunschweig, beauftragt. In dem Fachbeitrag sollen die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargestellt werden.

Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes erfolgen, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Nach Vorliegen des Fachbeitrages wird die Begründung zum Flächennutzungsplan ergänzt.

## **9.0 Plandarstellung**

Planungsgrundlage für die Änderung bilden Ausschnitte aus der topographischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 und Ausschnitte aus der AK5.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – .

## **10.0 Hinweise aus der Fachplanung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

## **11.0 Umweltbericht**

### **11.1 Einleitung**

#### **Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes**

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans werden auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen künftig Gewerbeflächen, Wohnbaufläche und Grünflächen dargestellt.

### **11.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen**

#### **Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Um Veränderungen des Umweltzustands zu ermitteln, wurde ein Fachbüro mit der Erarbeitung eines naturschutzfachlichen Eingriffsgutachtens beauftragt.

Nach Vorliegen des Gutachtens wird der Umweltbericht bezogen auf die einzelnen Schutzgüter ergänzt.

## 12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 38. Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                      bis                      öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am                      durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den

Siegel

Ridder  
Bürgermeister