

Entwurf der Begründung

zur 39. 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 39. 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.

Das direkte Plangebiet liegt innerhalb eines im RROP festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund besonderer Schutzfunktion. Besondere zeichnerische Darstellungen (Siedlungsflächen) sind nicht enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

Radenbeck liegt ca. 13 km südöstlich vom Mittelzentrum Wittingen und ca. 30 km vom nahegelegenen Oberzentrum Wolfsburg, wohin auch die Hauptmobilitätsströme ausgerichtet sind. Mit Anbindung über die B 244, die B 248 und die K 28 ist der Ort gut an die Zentren angebunden.

Ein Anschluss an den ÖPNV besteht mit der Buslinie 125 mit Haltestellen in der Ortsmitte und an der Schule. Beide Haltestellen sind vom Plangebiet in rd. 400 m Entfernung fußläufig zu erreichen.

In Radenbeck gibt es mehrere Handwerksbetriebe. Größter Betrieb ist das Bauunternehmen und Betonwerk Wiesensee.

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

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

In der Stadt Wittingen sind nach eigener Zählung 12.327 Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 12/18), wovon 593 Einwohner auf die Ortschaft Radenbeck entfallen.

1.02 Rechtsgrundlage

Der 39. 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 Gemischte 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 39. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen entsprechend der zukünftigen Nutzungen dargestellt.

Gleichzeitig mit der 39. 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 39. 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 39. 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 39. 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:

$$(35 \text{ WE} \times 10 \text{ J} \times 0,0593 \text{ WE}) = \text{rd. } 21 \text{ WE} = \text{rd. } 1,6 \text{ ha}$$

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 39. 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 vg. 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.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter auf den Umweltbericht (s. Punkt 11 der Begründung) verwiesen.

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

Unterhaltungsverband Ohre – vom 05.01.18

Im Verfahren ist zu prüfen, welche Maßnahme sinnvoll umgesetzt werden kann, um den Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers auf das natürliche Maß zu reduzieren. Gerade das vergangene Jahr zeigt, dass die Versickerung nur bedingt möglich ist und die Versickerungsfähigkeit des Bodens entscheidend ist für die Effektivität.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet sowie im parallel laufenden B-Plan „Breen“ beachtet.

Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - vom 08.01.18

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines 3 km breiten Sicherheitskorridors einer Nacht-tiefflugstrecke für Hubschrauber.

Belange der Bundeswehr werden berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Aufgrund der Lage ist ggf. mit Lärm- und Abgasemissionen durch militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche können nicht anerkannt werden.

Anmerkung:

Durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan werden die Hinweise berücksichtigt.

LGLN, Regionaldirektion Hameln-Hannover Kampfmittelbeseitigungsdienst - vom 16.01.18

Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

Anmerkung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum F-Plan ist bereits unter Punkt 5 - Altlasten ein Hinweis enthalten, was bei Kampfmittelfunden zu tun und wer in diesem Fall zu benachrichtigen ist.

Landesamt f. Bergbau, Energie und Geologie - vom 19.01.18

Wir empfehlen auf einen bodenschonenden Umgang zu achten.

Im Plangebiet kommen Suchräume für Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit vor. Zudem sind die Böden lt. unseren Daten mäßig verdichtungsgefährdet. Das Befahren des Bodens im feuchten Zustand ohne Vorsorgemaßnahmen sollte daher vermieden werden, um künftige Nutzungsbeeinträchtigungen der von Bebauung freizuhaltenden Flächen zu verhindern. Im Umweltbericht sollte das Schutzgut Boden ausführlich beschrieben und eine Bodenfunktionsbewertung durchgeführt werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Regionalverband Braunschweig - vom 25.01.18

Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines im RROP festgelegten Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft aufgrund besonderer Schutzfunktion. Als Grundsatz der Raumordnung ist diese Festlegung in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In der Begründung zum F-Plan ist der Hinweis auf das im RROP festgesetzte Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft bereits enthalten.

Es fehlen Aussagen zu der geplanten bzw. vorhandenen ÖPNV-Erschließung des Plangebietes (erschließende Bushaltestelle und dort haltende Buslinien).

Anmerkung:

Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Braunschweig - vom 08.02.18

Die Erschließung der neu überplanten gewerblichen Flächen erfolgt über den „Breenweg“. Für die örtliche Landwirtschaft dient dieser Weg ebenfalls als wichtiger Erschließungsweg zu den landwirtschaftlichen Flächen der südlichen Gemarkung von Radenbeck, weshalb die Durchgängigkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Arbeitsgeräte dauerhaft sicherzustellen ist.

Sofern Dränagen angeschnitten werden oder das Vorflutsystem beeinträchtigt werden, sind die Wasserverhältnisse unter Beachtung landwirtschaftlicher Belange ordnungsgemäß wiederherzustellen.

Grundsätzlich tragen Unternehmen des vor- und nachgelagerten Bereichs wesentlich zu den Standortbedingungen landwirtschaftlicher Betriebe bei. Vor diesem Hintergrund begrüßen wir die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ansiedlung solcher Unternehmen.

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist grundsätzlich eine möglichst intensive Nutzung neu ausgewiesener Baugebiet zu begrüßen.

Anmerkung:

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

Landkreis Gifhorn - vom 15.02.18

Untere Wasserbehörde

Betriebe, bei denen von dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auszugehen ist, sind so zu planen, zu errichten, zu nutzen, zu unterhalten und zu betreiben, dass eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Grund- und Oberflächenwasser durch wassergefährdende Stoffe nicht zu erwarten ist.

Reparaturen, Wartungen, Wäschen und Betankungen von Fahrzeugen, Maschinen und Geräten dürfen nur auf eigens hergestellten und geeigneten Flächen durchgeführt werden.

Für die Einleitung von Abwasser in öffentliche Abwasseranlagen, an das in einer Rechtsverordnung nach § 23 Abs. 1 Nr. 3 WHG Anforderungen an den Stand der Technik gestellt werden, ist eine Genehmigung gem. § 58 WHG erforderlich.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum F-Plan aufgenommen sowie im dem im Parallelverfahren laufenden B-Plan „Breen“ berücksichtigt.

Untere Naturschutz- und Waldbehörde

Für eine ordnungsgemäße Abwägung und zur Vermeidung von Schäden nach dem Umweltschadensgesetz sind folgende Punkte zu beachten:

- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Prüfung auf mögliche Biodiversitätsschäden gem. Umweltschadensgesetz bzw. § 19 BNatSchG
- (Städtebauliche) Eingriffsregelung und Kompensationsplanung
- Untersuchungsraum = geplanter Geltungsbereich des B-Plans plus ca. 250 m; ggf. auch größer bei Anhaltspunkten aus der Biotopkartierung. Im Zweifelsfall, z.B. in Bereichen erhöhter Empfindlichkeit, ist der Untersuchungsraum im Laufe des Verfahrens mit der UNB erneut abzustimmen
- Biotopkartierung nach DRACHENFELS, grundsätzlich mit Artenlisten und Häufigkeitsangaben, Angaben zu geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG/§ 24 NAGBNatSchG) bzw. FFH-Lebensraumtypen, sowie Angaben zur Roten Liste Nds. bzw. besonders geschützten Arten
- Brutvögel: Arten der Roten Liste, EU-VSRL Anh. I und streng geschützte Arten genau, übrige Arten halbquantitativ in Größenklassen. 4 Begehungen von Ende März bis Juli.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde

Keine Bedenken.

Durch gewerbliche Nutzungen dürfen die Immissionsrichtwerte an der nächsten Wohnbebauung nicht überschritten werden.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Bereiches mit Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit befindet (Böden mit einem im landesweiten Vergleich hohen bis äußerst hohen Ertragspotenzial – Stufen 5-7). Beeinträchtigungen dieser Funktionen sollen nach Bodenschutzrecht vermieden werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

Wasserverband Gifhorn - vom 20.02.18

Eine Ableitung des Schmutzwassers zur Bahnhofstraße wird im freien Gefälle wahrscheinlich nicht möglich sein. Sollte ein Pumpwerk erforderlich sein, ist die Fläche für dieses entsprechend außerhalb des Straßenraumes an geeigneten Standpunkt zu parzellieren und dem Wasserverband zu übertragen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern und kann nicht in die Anlagen des Wasserverbandes eingeleitet werden.

Anmerkung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet sowie im parallel laufenden B-Plan „Breen“ berücksichtigt.

11.0 Umweltbericht**11.1 Einleitung****Kurzdarstellung der Ziele und Zwecke des Flächennutzungsplanes**

Durch die 39. 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

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet.

Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die geplante Nutzung (Gewerbe und Wohnbebauung) ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden bebauten Grundstücke unmittelbar betroffen.

Lärmbelastungen durch gewerbliche Nutzungen sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung. Die städtebauliche Situation der außerhalb des Plangebietes liegenden wohnbaulich genutzten Grundstücke ist als vorbelastet einzustufen.

Aufgrund der Schutzansprüche für die umliegenden, schutzwürdige Nachbarschaft wurden in 2018 durch die DEKRA Hamburg, die Auswirkungen aus den vorhandenen und den geplanten gewerblichen Nutzungen untersucht. Konkrete Festsetzungen hinsichtlich der schalltechnischen Bedürfnisse und Eigenschaften sind entsprechend § 1 Abs.4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Breen“ getroffen, so dass im Flächennutzungsplan auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet werden kann.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

In den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbauflächen ist die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung führen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren zu Veränderungen im Biotopbestand. Dies betrifft vorrangig schon jetzt nur in geringem Umfang anzutreffende Arten der offenen Landschaftsräume. Da nach Datenlage keine dauerhaften Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten und keine Wuchsstellen von dem Artenschutz unterliegender Farn- und Blütenpflanzen vom Vorhaben betroffen sein werden, löst die geplante Änderung der Flächennutzung aller Voraussicht nach keinen Verbotstatbestand nach dem BNatSchG aus.

Insgesamt erlangt das Plangebiet eine eher unterdurchschnittliche Bedeutung. Farn- und Blütenpflanzen werden vom Vorhaben nicht berührt.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Bedingt durch die seit längerem andauernden Nutzungen ist das Bodenleben nachhaltig verändert.

Bei mit Gebäuden, Straßen, Wegen o. ä. überbauten Flächen ist der Bodentyp nicht mehr vorhanden, da die natürliche Bodenstruktur irreversibel zerstört ist. Vorhabensbedingte Veränderungen durch Abgrabung bzw. Überbauung führen zu einer weiteren Zerstörung des Bodens an diesen Stellen.

Altlastenstandorte werden für den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans nicht benannt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergibt sich bezüglich des Schutzgutes Boden eine eher durchschnittliche Bedeutung.

Schutzgut Wasser

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

Verschiedene anthropogene Eingriffe wie Entwässerungsmaßnahmen oder Oberflächenversiegelungen infolge Überbauung haben das hydraulische System nachhaltig verändert, was zu einer Vorbelastung des Schutzgutes Wasser führt.

Die anlagenbedingte Neuversiegelung von bislang offenen Bodenflächen verursacht zwar eine teilweise großflächige Unterbindung der Niederschlagswasserversickerung. Durch die Anlage z.B. von Versickerungsmulden kann die Versickerungsrate reduziert werden.

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) kommen im Planungsgebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht vor.

Aufgrund der Vorbelastungen kommt dem Schutzgut Wasser insgesamt eine mittlere Wertigkeit zu.

Schutzgut Luft und Klima

Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der Lage im Anschluss an bestehende Bebauung. Es bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima „kleinerer Ortslagen“. Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete aufgrund von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Quellen mit erheblichem Ausstoß von Luftschadstoffen sind nicht vorhanden. Den Hauptbelastungsfaktor bezüglich Luftschadstoffe stellt der Straßenverkehr besonders auf der durch den Ort führenden Bundesstraße (B) 244 dar.

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

Eine besondere Bedeutung bezüglich des Schutzgutes erlangt das Planungsgebiet nicht.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet weist insgesamt eine merkbare anthropogene Überformung auf. Durch bestehende Nutzungsformen wird die natürlicherweise geringe Vielfalt an charakteristischen Geländeformen und zumindest naturnahen Landschaftselementen weitgehend überdeckt.

Durch die geplante Errichtung einer groß dimensionierten, die benachbarte vorhandene Bebauung überragende Maschinenhalle und den in der Bauform ähnlichen Gebäuden im benachbarten Gewerbegebiet werden bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes noch verstärkt.

Aufgrund der deutlichen Überprägung durch bestehende Nutzungen kommt dem Schutzgut insgesamt eine geringe Bedeutung zu.

Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung der durch die Planung betroffenen Schutzgüter sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

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

Vorhabensbedingte Veränderungen führen wegen der relativ geringen Intensität und der vorhandenen Überprägung vorliegender Nutzungen zu keiner negativen Verstärkung der vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter.

Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind bei gleichzeitiger Aufwertung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen als gering zu beurteilen.

Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung liegen die Umweltwirkungen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Die Versiegelung der Böden muss für einen wirtschaftlichen Betrieb eine gewisse Mindestgröße aufweisen.

Vorhabensbedingte Veränderungen führen zu einer weiteren Veränderung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Vorbelastungen hat die hinzuziehende Bevölkerung besondere landwirtschaftliche Immissionen (Lärm, Staub etc.) hinzunehmen.

Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation die Eingriffe in Boden sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung Verbesserungen erreicht werden.

Voraussichtliche Eingriffstatbestände werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert und berücksichtigt.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Planung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohngebiete bleiben erhalten.

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für Bauvorhaben geschaffen, welche einzeln oder im Zusammenwirken Eingriffe in Natur und Landschaft bedingen können.

Im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Breen“ werden verbindliche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

getroffen, daher wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung auf eine konkret zusammengefasste Zielvorstellung, bezogen auf die jeweilig betroffenen Schutzgüter und deren Maßnahmenbeschreibung verzichtet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Standortwahl und den damit verbundenen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wurden vorrangig Flächen untersucht, die für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung und aufgrund ihrer Lage tatsächlich geeignet und verfügbar sind.

11.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden Fachplanungen ausgewertet. Eine ausführliche und abschließende Bilanzierung sowie die Festlegung von Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan „Breen“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 39. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes der zwischenzeitlich eingetretenen Entwicklung anzupassen.

Ausgewertete übergeordnete Planungen und sonstige Fachplanungen ergaben, dass die ökologische Funktionsfähigkeit im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt und somit Verbotstatbestände nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen nicht ausgelöst werden.

Die Kompensation von Beeinträchtigungen erfolgt im Bebauungsplan „Breen“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

12.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 39. 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