

Entwurf der Begründung

**zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen
in der Ortschaft Wittingen
- vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB)**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Allgemeines

- 1.01 Rechtsgrundlage
- 1.02 Geltungsbereich
- 1.03 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 41. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans
- 1.04 Vereinfachtes Planverfahren gem. § 13 BauGB

1.1 Inhalt der Planänderung

2.0 Verkehr

3.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

4.0 Altlasten

5.0 Immissionsschutz

6.0 Kreisarchäologie

7.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

8.0 Plandarstellung

9.0 Nachrichtliche Übernahmen

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

11.0 Verfahrensvermerk

1.0 Allgemeines

1.01 Rechtsgrundlage

Der 41. 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 Wohnbaufläche - W (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung - BauNVO) dargestellt. Diese Darstellungen stimmen jedoch nicht mit den beabsichtigten Nutzungen als Sonderbaufläche (S) (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) überein. In der 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen entsprechend der zukünftigen Nutzungen dargestellt.

Zeitlich vorgeschaltet zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan „SO-ärztliche Versorgung“ (§ 8 Abs. 3 BauGB). Mit dem Bebauungsplan werden Flächen erfasst, für die die Bebauungspläne Nr. 11 „Süd“ und „Steinhaufenacker“ rechtswirksame Festsetzungen getroffen haben. Insofern wird die 41. Änderung des Flächennutzungsplans im Verfahren nachgeholt.

Mit der 41. 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).

1.02 Geltungsbereich

Mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen erfasst, die zu der Ortschaft Wittingen gehören. Der genauen Geltungsbereich ist aus den anliegenden Planunterlagen ersichtlich.

1.03 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes

Innerhalb der bebauten Ortslage von Wittingen existiert seit vielen Jahren eine Zahnarztpraxis; im Obergeschoss des Gebäudes befindet sich eine betriebsbezogene Wohnung. Aufgrund spezifischer Behandlungsmethoden, die auch neue Mitarbeiter mit sich bringen, ist eine zukunftsorientierte Erweiterung der Praxis unumgänglich. Nur so kann weiterhin eine patientennahe medizinische Versorgung der „kurzen Wege“ gewährleistet werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist der Bau eines zweiten Gebäudes geplant, das durch einen Verbindungsgang an das bestehende Gebäude anschließt. Betriebsbezogene Wohnungen sollen wie bisher auch schon der betrieblichen Nutzung untergeordnet möglich sein.

Das geplante Vorhaben, nämlich die überwiegende Nutzung zur ärztlichen Versorgung, entspricht nicht der allgemeinen Art der baulichen Nutzung „Wohnbauflächen“. Diese Nutzungsart dient vorwiegend dem Wohnen. Die Flächen, für die eine Bebauung vorgesehen sind, werden daher als „Sonderbauflächen“ dargestellt.

Detaillierte Aussagen hierzu werden im Bebauungsplan „SO-ärztliche Versorgung“ getroffen.

1.04 Vereinfachtes Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Das vereinfachte Verfahren kann bei Bauleitplänen angewendet werden, durch deren Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden oder bei Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung ist,

- 2 dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, und
- 3 keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Städtebauliche Zielsetzung des Flächennutzungsplanes ist eine Anpassung der bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans an die zwischenzeitlich eingetretene Entwicklung. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt, weil es sich bezogen auf die Gesamtplanung der Ortschaft Wittingen um eine marginale Änderung handelt.

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH Gebiete betroffen.

Sowohl die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB entfällt bei Plänen nach § 13 BauGB.

1.1 Inhalt der Planänderung

Für bereits über rechtswirksame Bebauungspläne erfasste Flächen erfolgt zur Angleichung an die tatsächlichen Erfordernisse eine Anpassung des Flächennutzungsplanes entsprechend der Nutzung als Sonderbaufläche (S).

2.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung der Sonderbaufläche an das öffentliche Verkehrsnetz ist über die Straßen „Mozartweg“ und „Beethovenweg“ gewährleistet.

3.0 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, Abwasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Träger der Müllentsorgung. Die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Gifhorn ist zu beachten.

4.0 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.

5.0 Immissionsschutz

Die Ortschaft Wittingen ist teilweise geprägt durch landwirtschaftliche Nutzungen.

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

Grundstücke in Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerante Maß beschränkt.

Eine negative Beeinflussung durch störende Umwelteinflüsse ist in diesen Bereichen nicht zu erwarten.

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.

6.0 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).

7.0 Naturschutz und Landschaftspflege

Vorbemerkungen

Die Stadt Wittingen beabsichtigt in ihrer Ortschaft Wittingen eine Teilfläche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 11 „Süd“ sowie „Steinhaufenacker“ mit ÖBV entsprechend dem beabsichtigten Nutzungszweck neu zu ordnen. Mit der Neuordnung verbunden ist auch die Änderung des Flächennutzungsplans, der entsprechend der angestrebten Nutzung eine Sonderbaufläche darstellt.

Lage

Das Plangebiet befindet sich in der bebauten Ortslage und wird im Osten durch Straße „Mozartweg“ und im Westen durch die Straße „Beethovenweg“ begrenzt.

Artenschutzrelevante Pflanzen- und Tierarten

Faunistisches Potential

Das Plangebiet ist geprägt von Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten. Vorhandene Biotopausstattung, Landschaftsstruktur und Nutzungssituation bieten nur sehr wenigen Tierarten und nur solchen mit vergleichsweise geringen Ansprüchen an den Lebensraum eine Besiedlungsmöglichkeit. Diese Arten sind insgesamt in Niedersachsen noch häufig und weit verbreitet; vielfach unterliegen sie nicht den strengen artenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Existenz geschützter Lebensstätten von Fledermäusen (Sommer-, Winterquartieren u.ä.) kann ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatelemente vorhanden sind. Auch für eine Nutzung als Jagdhabitat bietet das überplante Gelände nur für sehr wenige anspruchslose Fledermausarten Möglichkeiten, da keine vertikalen Strukturen vorhanden sind, die als Leitelemente fungieren könnten. Bedeutende Zuwege über das Areal sind entsprechend den landschaftlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes schließt der natürlicherweise anstehende Bodentyp ein Vorkommen des Feldhamsters mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit aus. Zudem lassen die derzeitige Gestaltung und Nutzung des Plangebietes eine Besiedlung durch den Feldhamster kaum zu.

Aufgrund der unzweckmäßigen Strukturierung und des hohen Störungspotentials bieten sich für Vögel kaum Möglichkeiten zur Brut im Plangebiet.

Die Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat von Vögeln, die im Siedlungsbereich ihre Brutplätze haben, ist aufgrund des sehr geringen Nahrungsangebotes entsprechend dem Vegetationsbestand und der Nutzungssituation sehr stark eingeschränkt.

Kriechtiere und Lurche finden im Plangebiet keine Habitatelemente vor, die ihre Ansprüche an einen dauerhaft besiedelbaren Biotop erfüllen. Insbesondere fehlen für Lurche Gewässer zur Reproduktion. Von einer beständigen Besiedlung durch Tiere dieser beiden Artengruppen ist demzufolge nicht auszugehen.

Entsprechendes gilt für Schmetterlinge, Stechimmen, Heuschrecken und andere Insektenarten.

Farn- und Blütenpflanzen

Die überwiegende Mehrzahl der dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Farn- und Blütenpflanzen zeigen eine relativ enge Bindung an bestimmte Biotope bzw. standörtliche Gegebenheiten. Diese sind im Plangebiet nicht vorhanden. Biotoptyp bzw. Art der Nutzung schließen zudem beständige Vorkommen solcher Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit aus. Somit kann davon ausgegangen werden, dass Wuchsstellen gesetzlich geschützter resp. landesweit gefährdeter Pflanzensippen im betrachteten Areal nicht vorhanden sind.

Entsprechend der Struktur und Nutzungssituation zeigt sich die Vegetation der Hausgärten entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten durch Anbau- und Ziergartenteile ausgeprägt. Flächen mit natürlich aufgekommenem Bewuchs sind in nicht vorhanden. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind aufgrund der Lage in menschlichen Siedlungen eher unwahrscheinlich.

Gesamtbeurteilung des Eingriffs

Für die aktuelle Planänderung ist festzustellen, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vorliegen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden vom Vorhaben nicht berührt.

8.0 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) – .

9.0 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungen des Wasserwerkes Wittingen und entsprechend des Antrages des WV Gifhorn in der zukünftigen Trinkwasserschutzzone IIIA. Mit der Festsetzung der Schutzzonen bzw. mit dem Erlass der Schutzzonenverordnung sind bestimmte Handlungen oder Maßnahmen nur noch beschränkt zulässig oder sogar verboten.

Beim Bau von Abwasserleitungen ist das ATV-Arbeitsblatt A 142 vom November 2002 sowie das Merkblatt ATV-M 146 – Ausführungsbeispiele zum o.g. Arbeitsblatt vom April 1995 – zu berücksichtigen.

Beim Bau von Straßen bzw. Park- und Standflächen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 1982 – (RiStWag) in der z.Zt. geltenden Fassung zu berücksichtigen.

Der Bau und Gebrauch von Erdreichwärmepumpen oder Wärmepumpen mit Erdsonden ist nur eingeschränkt zulässig. Auskunft erteilt der FB 9.2 des LK GF. Tel. 05371/82-684 bzw. 691.

10.0 Hinweise aus der Fachplanung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

11.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung hat mit der dazugehörigen 41. 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