
Stadt Wittingen
Landkreis Gifhorn

32. Änderung des Flächennutzungsplanes

**Begründung
mit Umweltbericht**

Entwurf §§ 3(1) und 4(1) BauGB

Wittingen, 20.11.2017

Planungsbüro Warnecke

Wendentorwall 19
38100 Braunschweig

T. 0531 / 12 19 240
F. 0531 / 12 19 241
mail@planungsbuero-warnecke.de

Inhalt	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Gegenstand der Änderung	3
3	Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung	4
4	Umweltbericht	5
4.1	a. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	5
	b. Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und deren Berücksichtigung	5
4.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung	5
4.2.1	Schutzgut Mensch	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
4.2.3	Schutzgut Boden	8
4.2.4	Schutzgut Wasser	9
4.2.5	Schutzgut Luft und Klima	10
4.2.6	Schutzgut Landschaft	10
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
4.2.8	Wechselwirkungen	11
4.3	Zusätzliche Angaben	12
5	Begründung der Darstellung, Fazit	13
6	Verfahrensablauf	14

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370).

Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) in der Fassung vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104).

Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in der Fassung vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Oktober 2016 (Nds. GVBl. S. 226).

2 Gegenstand der Änderung

Die Stadt Wittingen ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) für Niedersachsen und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (2008) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Während die vorhandene Bebauung im Norden als Siedlungsfläche dargestellt ist, ist das konkrete Plangebiet wie die südlich und östlich anschließenden Flächen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzial sowie besonderer Funktionen für die Landwirtschaft) ausgewiesen. Südlich der ehemaligen Bahnlinie beginnt zudem ein Vorranggebiet Erholung. Überdies befindet sich der gesamte Bereich in einem Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. In näherer Umgebung zum Plangebiet ist zudem als Vorbehaltsgebiet für eine Hauptverkehrsstraße der Verlauf der geplanten Südumgehung von Wittingen im RROP gekennzeichnet.

Im Süden der Stadt Wittingen soll auf einer ca. 2,17 ha großen Fläche ein Baugebiet entwickelt werden, um die Nachfrage nach Bauland insbesondere im Bereich der Kernstadt berücksichtigen zu können.

Die Fläche gliedert sich unmittelbar südlich an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der *Königsberger Straße* an. Das Plangebiet unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung; allerdings stimmt der Eigentümer einer Umwidmung zu. Südlich des Geltungsbereiches schließt sich ein Hundeübungsplatz an, der vom Verein für Deutsche Schäferhunde - Ortsgruppe Wittingen – betrieben wird. Die daran südlicherseits vorhandene Eisenbahntrasse ist mittlerweile entwidmet.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich wie auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen (Stand 06.10.2017) derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Während die unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche mit dem Hundeübungsplatz im Flächennutzungsplan nicht weiter differenziert dargestellt ist, ist rd. 50 m südlich die ehemalige Bahnlinie zwischen Wittingen und Rühren verzeichnet, die aber mittlerweile bereits entwidmet ist. Von erheblicher Bedeutung für das Planverfahren ist zudem die Lage im Wasserschutzgebiet Wittingen; die entsprechende Kennzeichnung mit Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen umfasst große Teile des gesamten Stadtgebietes.

Da der Bebauungsplan derzeit gem. § 13 B BauGB entwickelt wird, stellt die 32. Änderung die entsprechend nachzuführende Anpassung des Flächennutzungsplanes dar.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach dem Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) geschützten oder durch den Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (1994) vorgeschlagenen Schutzgebiete- und objekte, keine FFH- und auch keine Vogelschutzgebiete.

3 Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkung der Planung

Grundsätzlich ist die Stadt Wittingen bestrebt, die steigende Nachfrage nach Wohnraum vor allem durch Wohnbauprojekte der Innenentwicklung sicher zu stellen. Die Kapazitäten der Innentwicklung bzw. die zur Verfügung stehenden bebauten oder unbebauten Flächen reichen jedoch derzeit nicht aus. Aus diesem Grund sollen neben Projekten der Innenentwicklung auch neue Siedlungsbereiche am Rande der Kernstadt entwickelt werden. Im Gegensatz zu alternativ möglichen Siedlungserweiterungen in den zahlreichen Ortsteilen verfügen diese über eine günstige Nähe hinsichtlich der zahlreichen Angebote in den Bereichen Arbeit, Bildung, Freizeit und Soziales.

Das Plangebiet soll zukünftig eine Wohnbebauung aufnehmen und entsprechend als ein *Allgemeines Wohngebiet* gem. § 4 BauNVO entwickelt werden. Unter Berücksichtigung der Lage im Übergangsbereich zur freien Landschaft ist hier eine aufgelockerte, wenig verdichtete Bebauung mit ca. 17 Wohnhäusern und einigen Nebengebäuden geplant. Auf etwa 600 m² großen Grundstücken wird dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Vorgaben zur max. Höhe der Baukörper sowie zur baulichen Gestaltung berücksichtigen die Lage am Ortsrand.

Die verkehrliche Erschließung und der Anschluss an die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung ist mit einer Stichstraße ausgehend von der *Kakerbecker Straße* vorgesehen, die im östlichen Bereich in einen Wendeplatz überführt. Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch den Fahrzeugverkehr auf der Kreisstraße, aber auch mit Blick auf den Hundedressurplatz im Südwesten des Plangebietes wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Die gesamten Herstellungskosten werden zunächst vom Erschließungsträger getragen und anschließend auf die neuen Eigentümer umgelegt; die öffentlichen Verkehrsflächen mit den integrierten Grünflächen und Baumstandorten werden nach ihrer Herstellung in das Eigentum der Stadt überführt. Gleiches gilt für die im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege 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).

Das Gebiet ist bisher landwirtschaftlich genutzt. Der Stadt Wittingen liegen keine Anhaltspunkte über eventuelle Verdachtsflächen von Altlasten oder gewerbliche Altstandorte im Geltungsbereich dieses Planbereiches oder seiner näheren Umgebung vor. Werden jedoch bei Bau- oder Erschließungsarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten angetroffen, sind diese unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Landkreis Gifhorn mitzuteilen.

Im Rahmen eines Bodengutachtens wurden im Plangebiet naturräumlich günstige Voraussetzungen für die Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers nachgewiesen. Allerdings ist dabei die Lage des Plangebietes im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Wittingen zu beachten. Seitens des Wasserverbandes Gifhorn wird derzeit die Festsetzung einer Trinkwasserschutzzone und der Erlass einer Schutzgebietsverordnung beantragt.

Außerdem erfolgte eine Schadstoffuntersuchung des Oberbodens und des sandigen Auffüllungsmaterial, wodurch ein unbedenklicher Umgang mit dem Oberboden sichergestellt werden kann.

4 Umweltbericht

Präambel

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes dargelegt und bewertet.

4.1a Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die überplante, als Ackerland genutzte Fläche des Plangebietes liegt am südlichen Ortsrand der Kernstadt von Wittingen. Das Gebiet wird über die westlich verlaufende *Kakerbecker Straße* im Zuge der K 18 erschlossen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden geprägt durch lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sowie Ziergärten.

Südlich grenzt das Gebiet an eine mit einem dichten Baum- und Strauchbestand umgebene Grünfläche, deren westlicher Bereich vom örtlichen Hundeverein als Dressurplatz genutzt wird. Östlich erstrecken sich großräumige Ackerschläge.

Die Ausweisung der Wohnbaufläche soll die nachgefragte Wohnnutzung am Standort vorbereiten, die anschließend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu legitimieren ist. Das Plangebiet kann dabei an das vorhandene Verkehrsnetz über die *Kakerbecker Straße* angebunden werden. Zum Übergang zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden Wohnbebauung sollte ein ausreichender Abstand eingehalten werden.

4.1b Ziele des Umweltschutz aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze, die den Umweltschutz betreffen, werden berücksichtigt.

Zu berücksichtigende Fachplanungen:

Regionales Raumordnungsprogramm, 2008;

Landschaftsrahmenplan, 1994.

4.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung / nicht Durchführung der Planung

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Schutzgüter erfolgt nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethode jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

4.2.1 Schutzgut Mensch

a. Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barriere-Wirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist das nördlich angrenzende Wohngebiet unmittelbar betroffen.

Lärm

Im Bestand besteht das Plangebiet aus einer Ackerfläche. Dies führt derzeit saisonal (Bestellung, Pflege, Ernte etc.) an der angrenzenden Wohnnutzung zu Lärmbeeinträchtigungen. Das Plangebiet selbst wird vom Straßenverkehrslärm der westlich verlaufenden *Kakerbecker Straße* (K 18) und vom Lärm des südlich angrenzenden Hundedressurplatzes beaufschlagt.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Da das Plangebiet im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird, führt dies neben Lärm saisonal an den angrenzenden Wohnnutzungen auch zu Beeinträchtigungen durch Staub und Geruch.

Naherholung

Aufgrund der Nutzung durch den Hundeverein ist auf der südlich angrenzenden Freifläche keine Naherholungsfunktion gegeben. Gleiches gilt im Osten mit Blick auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegenden intensiven Nutzung als Ackerfläche ebenso kein Areal mit Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der angrenzenden Wohnnutzungen dar.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Lärm

Durch die vorgesehene Nutzung ist einerseits von einem gewissen Rückgang der mit der heutigen intensiven Landbewirtschaftung verbundenen Geräusche gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen auszugehen. Andererseits wird durch die zukünftige Wohnnutzung eine gewisse Beeinträchtigung durch damit verbundene Geräusche auftreten.

Des Weiteren ist nicht zu erwarten, dass durch das künftige Verkehrsaufkommen (Erschließungs- und Anliegerverkehr) im Geltungsbereich die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an der bestehenden Bebauung überschritten werden.

Durch die auf der Ostseite des Planungsraumes befindlichen Ackerflächen kommt es saisonbedingt zu Lärmimmissionen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich“ hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

Das Plangebiet ist durch den bestehenden Straßenverkehrslärm der Kakerbecker Straße (K 18) und durch die Lärmemissionen vom Hundedressurplatz vorbelastet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird durch ein Gutachten die Verträglichkeit mit der zukünftigen Wohnnutzung belegt.

Bei Nicht-Durchführung der Planung wären keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch

Wegen der auf der Ostseite befindlichen Ackerflächen kann es zu Geruchsmissionen kommen, die jedoch aufgrund der baulich vorgesehenen ländlichen Ortsrandlage als „ortsüblich“ hinzunehmen und somit zu tolerieren sind.

Staub

Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch Staub kann je nach Art der betrieblichen Nutzung durch die landwirtschaftlichen Betriebe verursacht werden. Auch bzgl. der Staubimmissionen ist eine erhöhte Auftrittswahrscheinlichkeit aufgrund der Hauptwindrichtung Südwest von den westlich gelegenen Ackerflächen zu erwarten.

Sonstiges

Von dem neuen Baugebiet sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Belastung durch Abgase im angrenzenden Baugebiet führen. Dieser ist jedoch durch den zu erwartenden relativ geringen verkehrlichen Anstieg aufgrund der vergleichsweise kleinen Größe des Baugebietes gegenüber der bereits vorhandenen Belastung als nicht wesentlich einzustufen.

Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestandssituation zu erwarten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Lärm

Eine schalltechnische Untersuchung des Straßenverkehrslärms ergibt für den westlichen Bereich des Plangebietes eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein WA-Gebiet (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Außerdem wird der westliche Bereich des Plangebietes durch den Übungsbetrieb auf dem Hundedressurplatz beaufschlagt, der ebenfalls zu einer Überschreitung der tolerierbaren Grenzwerte führt. Durch die gezielte Anordnung der zukünftig bebaubaren Flächen im östlichen Teil des Plangebietes und die Anordnung von Abstandsflächen auf der westlichen Seite im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann aber den Anforderungen an eine gesunde Wohnnutzung entsprochen werden.

Sonstige Emissionen/Immissionen

Geruch

Die bei der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Geruchsbelästigungen werden durch die Vorgabe zur Anpflanzung einer Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeschwächt.

Staub

Die bei der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglicherweise auftretenden Belästigungen durch Staub werden durch die Vorgabe zur Anpflanzung einer Strauchhecke am östlichen Rand des Plangebietes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeschwächt.

Sonstiges

Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der zukünftigen Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Bzgl. der Abgasemissionen durch den Erschließungs- und Anlieferverkehr ergibt sich kein konkreter Bedarf an Maßnahmen.

Naherholung

Eine entsprechende Nutzung mit der zusätzlichen Frequentierung des südöstlichen Siedlungsrandes durch z.B. Fußgänger ist nicht absehbar.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung der Fläche durch die nördlich umgebende Wohnbebauung, die Möglichkeit der Erschließung über die Kakerbecker Straße und die zunehmend unrentierliche landwirtschaftliche Nutzung lassen diese Fläche als prädestiniert für eine wohnbauliche Nutzung erscheinen. Gleichwertige Flächen sind derzeit im Stadtgebiet nicht verfügbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

a. Bestand

Das Plangebiet wird im Wesentlichen als Ackerland intensiv genutzt. Die nördlich des Plangebietes liegende Bebauung ist als verstädtertes Wohngebiet mit großen Ziergärten einzustufen. Östlich befinden sich intensiv genutzte Ackerflächen, südlich grenzen Grünlandflächen an, die mit einem dichten Baum- und Strauchbestand umgeben sind. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen und der intensiven Nutzung der Flächen sind im Plangebiet im Allgemeinen wenig spezialisierte und deshalb weit verbreitete Tierarten zu erwarten.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist allein die Bodenversiegelung durch Überbauung als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Davon abgesehen ist im Plangebiet durch die derzeit fast flächendeckende intensive landwirtschaftliche Nutzung davon auszugehen, dass die geplanten Eingriffe nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren führen.

Mit der geplanten Bebauung zeichnet sich jedoch eine erhebliche Veränderung ab. Durch die Anlage von Hausgärten können die Lebensraumfunktionen für einige Arten erhalten werden. Sie tragen damit zur Verringerung der Eingriffsfolgen bei; es ist jedoch eine Verschiebung des Artenspektrums von Offenlandarten hin zu Arten der Siedlungsgebiete zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung blieben neben der Durchlässigkeit des Bodens die Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten in vorhandenem Umfang erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da das Planverfahren für den Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB durchgeführt wird, werden in diesem Zusammenhang auch keine Eingriffsbilanzierung und kein Umweltbericht erarbeitet. Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich jedoch durch die Vorgaben des Fachgutachtens zum Speziellen Artenschutz im Plangebiet. Sehr positiv ist die komplett innerhalb des Plangebietes zu gewährleistende Kompensation zu bewerten, womit sich die Anlage einer Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes verbinden wird.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung des Standortes durch die umgebende Wohnbebauung einerseits und die kleinteilige landwirtschaftliche Nutzbarkeit geben die bauleitplanerische Entwicklung des Plangebietes vor. Mit Verweis auf die im Stadtgebiet nur begrenzt verfügbaren Siedlungserweiterungsflächen zeichnen sich keine vertretbaren Nutzungsalternativen ab.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als von **mittlerer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.3 Schutzgut Boden

a. Bestand

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Plangebiet ist als intensiv landwirtschaftlich genutzt einzustufen. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich flächendeckend um Parabraunerde. Der Bodentyp ist in Niedersachsen verbreitet und die Bedeutung für die Landwirtschaft ist als mittel-hoch anzusehen. Ein besonderer Schutzbedarf für das Schutzgut Boden besteht somit nicht.

Bei der Bodenuntersuchung im Plangebiet wurde festgestellt, dass im anstehenden Oberboden sowie dem sandigen Auffüllungsmaterial die *Vorsorgewerte* gem. der *Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)* hinsichtlich *Polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoffe (PaK)* sowie *Benz(a)pyren (B(a)P)* knapp überschritten werden. Da die Konzentrationen jedoch die *Prüfwerte* der BBodSchV für Wohngebiete und Nutzgärten deutlich unterschreiten und zudem noch unter dem Prüfwert für die sensibelste Nutzung als Kinderspielflächen liegen, kann der Oberboden auf den Grundstücken verbleiben und für die Gartenanlage genutzt werden.

Aufgrund der im Plangebiet ermittelten Grundwasserabstände von 4,2 – 4,9 m liegt keine Grundwasserbeeinflussung vor. Das standortbezogene natürliche ackerbauliche Ertragspotenzial wird als „hoch“ eingestuft (Geozentrum Hannover, NIBIS® Kartenserver).

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch die gegebene Schadstoffbelastung ist als erhebliche Vorbelastung / Veränderung des natürlichen Bodens zu beurteilen.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit dem Planverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Plangebiet im Rahmen des folgenden Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

Aufgrund der unversiegelten Flächen besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung, der weiteren Veränderung der Bodenstruktur und der Bodenorganismen. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

Ohne die bauliche Entwicklung würde die Fläche ggfs. weiterhin als Ackerland bewirtschaftet werden oder - aufgrund ihrer geringen Größe und deshalb wegen der eingeschränkten rentablen Bewirtschaftung – sich zunehmend als Brachfläche entwickeln oder als Lagerfläche genutzt werden. Insbesondere die Durchlässigkeit des Bodens bliebe somit erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanungsebene mit kompensatorischen Maßgaben konkret reagiert. Gleiches gilt hinsichtlich der Vorgaben zum Umgang mit dem schadstoffbelasteten Boden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Vorprägung durch die anliegende Wohnbebauung, durch ihren Zuschnitt und ihre Lage erscheint die Fläche für eine geplante Nutzung als Wohnbaufläche prädestiniert. Andere Planungsüberlegungen bestehen wegen der Standortfaktoren nicht.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden als von **großer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.4 Schutzgut Wasser

a. Bestand

Es bestehen im Planungsgebiet keine Oberflächengewässer. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet fällt aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten gering aus.

Der Planbereich ist Teil des Trinkwassergewinnungsgebietes Wittingen und liegt zudem entsprechend des Antrages des Wasserverbandes Gifhorn in der Trinkwasserschutzzone III.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Im Plangebiet ist aufgrund der ursprünglich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche bzw. der vorliegenden intensiven Nutzung der umliegenden Flächen bereits im Bestand von einer gewissen Beeinträchtigung der Grundwassersituation auszugehen. Bei Nicht-Durchführung sind keine relevanten Änderungen der Bestands-situation zu erwarten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die bestehende geringe Grundwasserneubildungsrate ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten, wenn im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Neuversiegelung beschränkt und das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser eine Versickerung vor Ort zugeführt werden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung und die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für eine ergänzende bauliche Entwicklung erscheinen. Alternative Nutzungen sind nicht absehbar; außerdem stehen im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet

4.2.5 Schutzgut Luft und Klima

a. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima der Ortslage. Eine zeitweilige Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete durch Staubimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung. Aufgrund der geringen Vegetationsbedeckung trägt das Plangebiet nicht erheblich zur Frischluftentstehung bei. Auch das wohnbauliche Umfeld weist mit seiner relativ lockeren Bebauung kein belastetes Klima auf; eine Klimaausgleichsfunktion besitzt das Plangebiet für die Stadt Wittingen somit nicht.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Erschließung mit Verkehrsanlage und die neue Bebauung des Gebietes werden den Anteil wärmespeichernder Oberflächen erhöhen. Die Versiegelung von Offenbodenbereichen führt zu negativen kleinklimatischen Effekten, wie z.B. einer verstärkten Überwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch den Verlust von Verdunstungsflächen/-bereichen. Aufgrund der Erwartung eines höheren Verkehrsaufkommens innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Quartiere sind zusätzliche verkehrsbedingte Luftschadstoffemissionen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung bleiben die klimaökologischen Funktionen erhalten.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Um erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen zu vermeiden, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Beschränkung der geplanten Bebauung vorgesehen. Eine naturschutzfachliche Kompensation innerhalb des Plangebietes unterbleibt aber durch die Anwendung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB. Lediglich Beeinträchtigungen gem. § 44 BNatSchG werden im Gebiet ausgeglichen.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung lassen diesen Standort als gut geeignet für die geplante bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche erscheinen. Alternative Nutzungen sind im Plangebiet nicht absehbar; außerdem stehen im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft werden als von **geringer Erheblichkeit** bewertet.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

a. Bestand:

Für das Plangebiet ist die weitgehende intensive Landbewirtschaftung charakteristisch. Im Gegensatz zu den nördlich (Gärten) und südlich (Gehölzbestand) umgebenden Flächen befinden hier keine prägenden Strukturen. Gegenwärtig ist das Plangebiet insgesamt als geringwertig für das Landschaftsbild einzustufen.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Die Gestaltung des Baugebietes bietet eine Chance für das Landschaftsbild durch Ausprägung eines strukturreichen Siedlungsrandes. Dagegen würde bei Nicht-Durchführung die Fläche als freie Landschaft zwar erhalten bleiben, aber weiterhin von geringer Bedeutung sein.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Bauweisen sollen sich am vorhandenen Bestand des anliegenden Wohngebietes orientieren, was im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen wäre. Im Zuge der Entwicklung des neuen Baugebietes erfolgt keine Überplanung der umgebenden landschaftsbildprägenden Gehölzelemente. Der Charakter mit den o. g. Strukturen des Siedlungsrandes und die Funktionen für das Landschaftsbild können somit auch bei Umsetzung der Planung erhalten werden.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vorprägung durch die einseitig flankierende Wohnbebauung und die nach Süden hin gegebene Abschirmung durch den Gehölzbestand auf der Nachbarfläche lassen diesen Standort als gut geeignet für die geplante bauliche Entwicklung als Wohnbaufläche erscheinen. Alternative Nutzungen sind nicht absehbar. Entsprechende Flächen stehen für eine derartige Nutzungsmischung im Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a. Bestand

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet schließt mit der nördlichen Seite an vorhandene jüngere Wohnbebauung an. Kultur- oder Baudenkmale sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

b. Prognose bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung

Mit der geplanten Neubebauung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern verbunden. Bei Verzicht auf die Planung würde sich an der bestehenden Situation nichts ändern.

c. geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinsichtlich eines harmonischen Erscheinungsbildes der zu bebauenden Fläche ist auf die Festlegung von Höhenbegrenzungen und von einer Örtlichen Bauvorschrift im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinzuweisen.

d. anderweitige Planungsmöglichkeiten

Abgesehen von der bestehenden Nutzung zeichnen sich keine alternative Nutzungen ab. Außerdem sind im Stadtgebiet keine entsprechend nutzbaren Flächen verfügbar.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als **unerheblich** bewertet.

4.2.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlageeffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden und zu einem Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Speicherung von Niederschlagswasser kann durch die Maßgaben zur Versickerung des anfallenden Wassers auf den entstehenden öffentlichen und privaten Grundstücken weitgehend aufrechterhalten und ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss vermieden werden. Aufgrund der derzeit überwiegend intensiven Nutzung / Pflege der Böden und der nur teilweisen Neuversiegelung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet daher nicht zu erwarten.

4.3 Zusätzliche Angaben

Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf den Informationen der unter 4.1.b) genannten Planungen, sowie auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten zum Baugrund und zum Lärmschutz. Außerdem wurden absehbare Maßgaben zur Trinkwasserschutzzone berücksichtigt. Eine flächenhafte Biotoptypenkartierung und ein Gutachten zum Speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG wird im weiteren Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange eingebrachten umweltrelevanten Informationen werden anschließend abgewogen und tlw. eingearbeitet. Weitere konkrete Maßgaben in Bezug auf das Plangebiet ergeben sich im Rahmen der Eingriffsregelung, die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten ist.

Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt sind in diesem Planungsstadium noch nicht festgelegt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche, die im Zuge der ergänzenden Bebauungsplanung die Wohnbaunutzung am südlichen Ortsrand von Wittingen eröffnen soll. Die Fläche stellt eine sinnvolle Ergänzung der in dem Umfeld bereits erfolgten Siedlungsentwicklung dar. Die Vorprägung durch die nördlich bereits bestehende Wohnnutzung, die unmittelbare Erschließungsmöglichkeit über die *Kakerbecker Straße* im Zuge der K 18 sowie die nach Süden zur offenen Landschaft hin gegebene Abschirmung durch die auf dem Nachbargrundstück bestehenden Gehölzbestände prädestiniert eine entsprechende Ausweisung an dieser Stelle.

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Schutzgut	Bewertung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter
Boden	Umweltauswirkungen großer Erheblichkeit
Mensch	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit
Klima / Luft	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Wasser	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit
Landschaft	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Umweltauswirkungen ohne Erheblichkeit

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung. Hierdurch ergeben sich eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und ein Verlust an Lebensraum der freien Feldflur für Pflanzen und Tiere (intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen).

Nachteilige Auswirkungen für die vorhandenen Lebensraumtypen sowie Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima / Luft ergeben sich Veränderungen des örtlichen Kleinklimas infolge der Überbauung und Bodenversiegelung. Durch die Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes hin zur angrenzenden Ortslage sowie zur offenen Landschaft zu erwarten.

5 Begründung der Darstellung, Fazit

Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB

Die geplante, etwa 2 ha große Wohnbaufläche hat zum Ziel, der innerhalb des Stadtgebietes bestehenden Nachfrage nach Wohnbauland ein entsprechendes Angebot gegenüberzustellen.

Durch die unmittelbare Lagebeziehung zum Stadtgebiet ist die infrastrukturelle Versorgung der zukünftigen Wohnbevölkerung durch die Nähe bzw. durch die gute Erreichbarkeit der Kernstadt ausreichend gegeben. Zudem führt die Neubautätigkeit in der geplanten Größe nicht zu einer Überlastung der infrastrukturellen Einrichtungen.

Aufgrund der umgebenden Bebauung im Norden und der landschaftsseitigen Einfassung durch den Gehölzbestand auf der angrenzenden Fläche im Süden, aber auch wegen der gegebenen Möglichkeit einer Anbindung an die innerörtliche Erschließung ist das Plangebiet für eine ergänzende Wohnnutzung besonders geeignet.

Außerdem ergeben sich dadurch weder gravierende Beeinträchtigungen in Bezug auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen, noch wird die neue Siedlungserweiterung durch die umgegebene landwirtschaftliche Nutzung unverhältnismäßig beeinträchtigt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist auf einem großen Teil der Fläche anschließend eine entsprechende Konkretisierung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Da der durch den Verlust von Lebensraum nach dem Naturschutzrecht entstehende Kompensationsbedarf innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden soll, sind im Rahmen des Bebauungsplanes entsprechende Flächenausweisungen ergänzend vorzunehmen.

Fazit

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Überplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Während die Beeinträchtigungen von Lebensräumen nach dem Speziellen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG im Plangebiet ausgeglichen werden, unterbleibt eine Kompensation von weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Anwendung des § 13 b BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Der überplante Standort am südlichen Ortsrand vom Stadtgebiet Wittingen ist für eine ergänzende Wohnnutzung sehr geeignet. Seine Entwicklung ist als Teil der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung erforderlich und sinnvoll.

Aus den genannten Gründen ist als Fazit die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar und gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

6 Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss hat am 16.04.2016 die Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird der Bebauungsplan „An der Kakerbecker Straße“ mit örtlicher Bauvorschrift (ÖBV) aufgestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom __.__.2017 frühzeitig von der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes unterrichtet und mit Terminsetzung zum __.__.2018 zur Äußerung aufgefordert.

Nach Abwägung der Stellungnahmen und der Überarbeitung der Planunterlagen werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom __.__.2018 – __.__.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im gleichen Zeitraum erfolgt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.

Wittingen, __.__.2018

Bürgermeister