

STADT WITTINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

48. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB	gemäß § 3 (2) BauGB gemäß § 4 (2) BauGB	
8.5.2020			

1. Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadt Wittingen hat die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich am südlichen Ortsrand der Ortschaft Radenbeck östlich der Bundesstraße 244.

2. Ziel und Zweck der Planung (Planungsabsicht)

Durch diese Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Ansiedlung eines SB-Discounters ermöglicht werden, der die Nahversorgung der Bevölkerung in der Ortschaft Radenbeck mit Gütern des allgemeinen täglichen Grundbedarfs mit sicherstellen soll.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP) für den Großraum Braunschweig, zu dem die Stadt Wittingen gehört, stellt für den Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanänderung zeichnerisch aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dar. Der Zweck eines Vorbehaltsgebietes ist grundsätzlich beachtlich; es kann aber in Abwägungsentscheidungen abgewichen werden.

Es wird ein Sondergebiet für einen Discountmarkt dargestellt. Eine andere Nutzungsfestsetzung erscheint hier nicht sinnvoll. Diese Fläche soll ausdrücklich nur für den einen genannten Zweck zur Verfügung gestellt werden, weil die geplante Nutzung in besonderem Maße im öffentlichen Interesse liegt. Die Ausweisung eines allgemein nutzbaren Baugebietes würde diesem Ziel widersprechen. Beispielsweise ein Mischgebiet wäre nicht zielführend, weil dann hier eine Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe verwirklicht werden müsste, für die an dieser Stelle kein Bedarf besteht. Die ausdrücklich gewollte Beschränkung auf eine Nutzung ausschließlich durch einen Lebensmittelmarkt rechtfertigt die Darstellung als Sondergebiet, weil es sich insofern entsprechend der Forderung des § 11 (1) BauNVO von allgemein nutzbaren Baugebieten wesentlich unterscheidet.

Die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht beachtlich, weil im parallel aufgestellten Bebauungsplan verbindlich festgelegt wird, dass mit einer zulässigen Verkaufsfläche von unter 800 m² die Schwelle zur Großflächigkeit nicht überschritten wird.

Der Planbereich stellt nur einen sehr kleinen Anteil des erheblich größeren Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft dar, so dass diesem Belang weiterhin ausreichend Raum gegeben wird. Dem Belang der Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird für den Planbereich dagegen der Vorrang eingeräumt.

Eine Alternativfläche innerhalb der bebauten Ortslage für einen Markt ist nicht verfügbar. Wenn auf den Markt verzichtet würde, müssten die Bewohner Radenbecks, in der Regel mit dem Auto, sich weiterhin in anderen Ortsteilen versorgen und damit zum allgemeinen Verkehrsaufkommen weiter beitragen.

Die Fläche zwischen Änderungsbereich und dem nördlich verlaufenden Niedersachsenring wird nicht einbezogen, weil der Landwirt als Eigentümer sie weiter für eigene Zwecke benötigt.

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt direkt von der westlich angrenzenden Bundesstraße 244 aus.

Die nächste Bushaltestelle, die von mehreren Buslinien unter anderem nach Wittingen und Wolfsburg bedient wird, liegt direkt neben dem Marktgrundstück.

Zum erforderlichen Immissionsschutz wurde mit Datum 25.10.2019 ein schalltechnisches Gutachten durch das Büro Lauterbach, Hameln, erstellt. Danach wird der notwendige Schallschutz für benachbarte Nutzungen eingehalten, wenn bestimmte Auflagen für den Betrieb beachtet werden. Hierzu zählen:

- maximal 7 LKW- Anlieferungen tags (6 – 22 Uhr), keine Anlieferungen nachts (22 -6 Uhr)
- keine Nachtnutzung (Fahrbewegungen) des Parkplatzes
- maximal 2 LKW / Tag mit lärmrelevantem Kühlaggregat

Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung hat mitgeteilt, dass für das Sondergebiet derzeit vorliegende Luftbilder nicht vollständig ausgewertet wurden. Es wurde keine Sondierung und keine Räumung durchgeführt, so dass der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel bestehe. Für die westlich angrenzende Verkehrsfläche wurde dagegen eine Auswertung von Luftbildern durchgeführt, nach der dort keine Kampfmittelbelastung vermutet wird und der Kampfmittelverdacht sich nicht bestätigt hat.

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes kann über einen herzustellenden Anschluss an den nördlich verlaufenden Niedersachsenring sichergestellt werden. Die ausreichende Löschwasserversorgung ist entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu garantieren. Anhaltspunkte dafür, dass dies nicht möglich wäre, sind nicht erkennbar. Entsprechend eines vorliegenden Bodengutachtens ist vorgesehen, das Regenwasser durch Versickerung schadlos zu beseitigen. Im Detail ist dies im Entwässerungsantrag nachzuweisen. Eine vorhandene Elt-Leitung wird dargestellt.

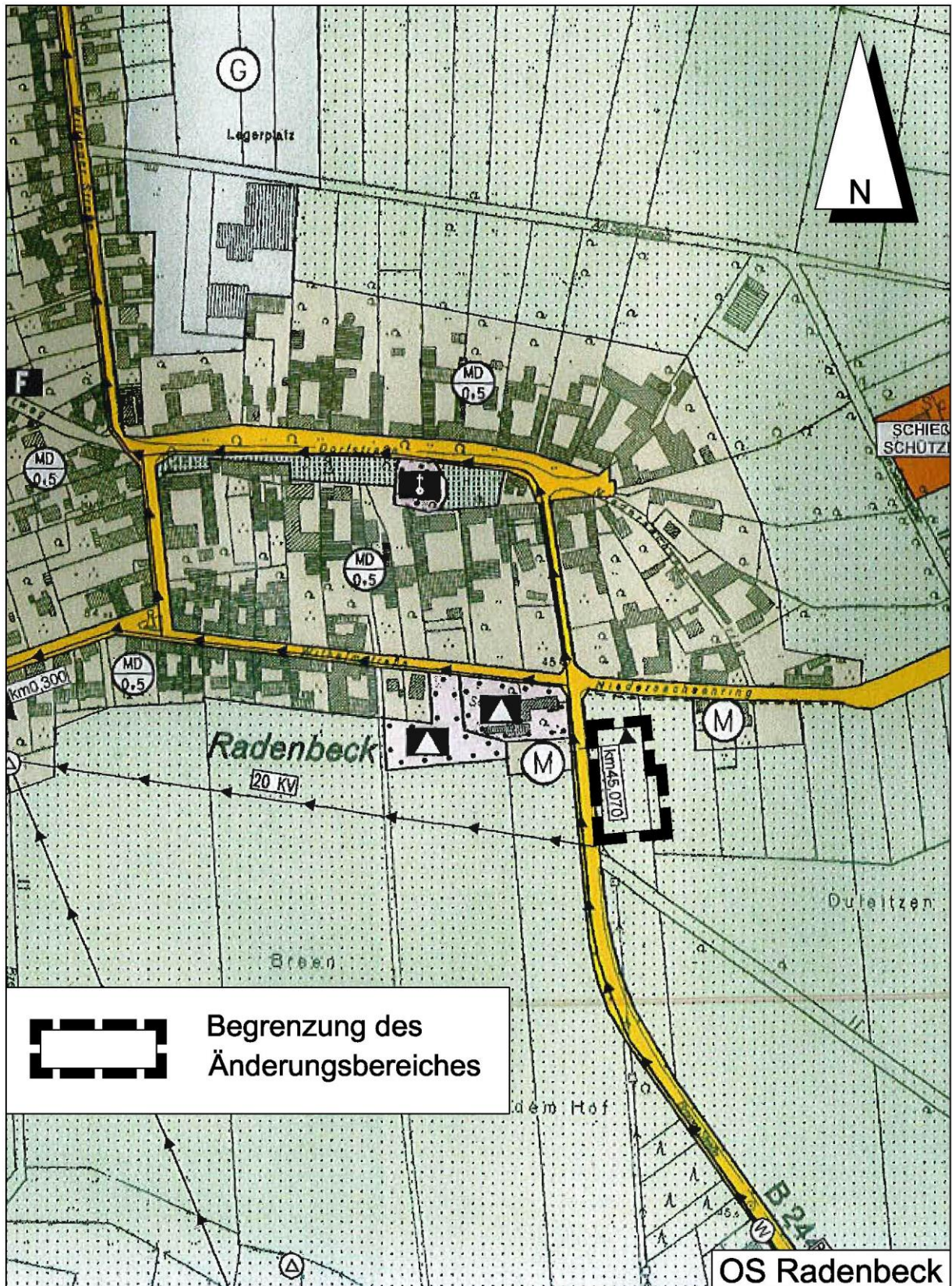
Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 0,39 ha und wird bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3. Umweltbericht

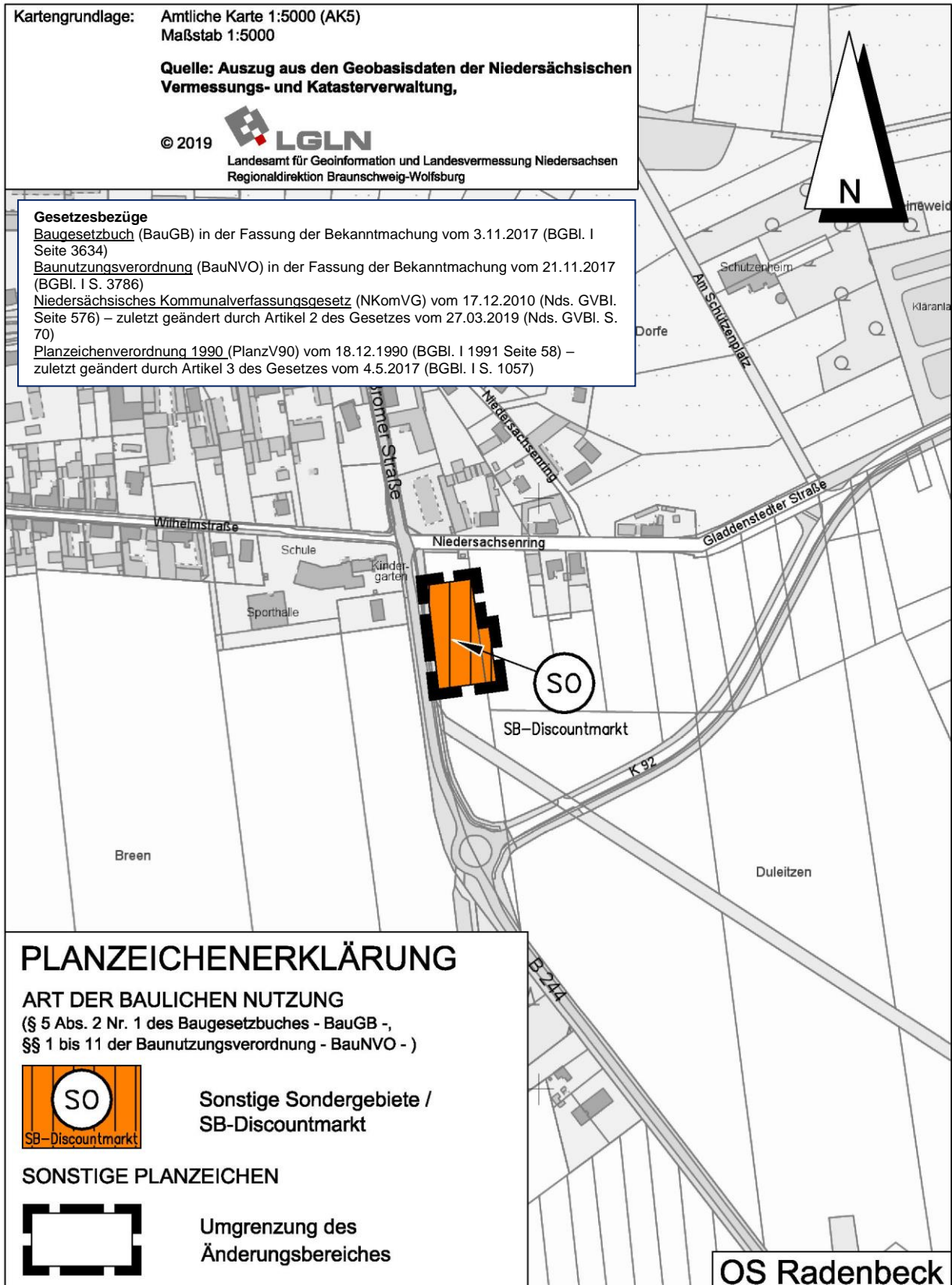
Der Zustand von Natur und Landschaft, die Auswirkungen der geplanten Anlagen sowie die zur Kompensation der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden im Umweltbericht, der der dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird, ausführlich dargestellt.

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass zwar mit der Errichtung und dem Betrieb eines SB-Discountmarkts mit den dazugehörigen Stellplätzen mit Auswirkungen auf einige der unterschiedlichen Umwelt-Schutzgüter wie Vegetation, Tiere, Boden, Gewässerpotenziale, Klima und Luft, Landschafts-/Ortsbild, Landwirtschaft, Menschen wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter gerechnet werden kann, aber es besteht die Möglichkeit, grünordnerische und landschaftsgestaltende Maßnahmen innerhalb der Fläche im noch folgenden Bebauungsplanverfahren festzusetzen. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie sind innerhalb des Bebauungsplanverfahrens bzw. über einen städtebaulichen Vertrag rechtsverbindlich durch Baulast oder Grundbucheintrag abzusichern. Aus Umweltschutzgründen bestehen keine Beweggründe, die gegen die Planung sprechen.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 48. Änderung, Maßstab 1 : 5.000



Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634) und des § 58 Abs. 2 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576 in der jeweils zuletzt geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Wittingen die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung, beschlossen.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am 18.7.2019 die Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. 3) Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000



Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Hannover im Januar 2020

BÜRO KELLER
Büro für städtebauliche Planung
30559 Hannover Lothringer Straße 15
Telefon (0511) 52 25 30 Fax 52 96 82

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung hat vom bis zum öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung hat vom bis zum erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Wittingen hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB beschlossen. 4) Den Beteiligten im Sinne von § 13 Nr. 2 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wittingen hat nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit Verfügung vom heutigen Tage unter Auflagen/mit Maßgaben 2) gem. § 6 BauGB teilweise genehmigt 2). Die kenntlich gemachten Teile sind gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der Stadt Wittingen aus der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. 2)

Gifhorn, den

(Siegel)

Landkreis Gifhorn
Der Landrat

Der Rat der Stadt Wittingen ist den in der Genehmigungsverfügung vom / Az.:) aufgeführten Auflagen/Maßgaben 2) in seiner Sitzung am beigetreten. 4) Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben 2) vom bis öffentlich ausgelegen. 4) Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. 4) Wegen der Auflagen/Maßgaben 2) hat die Stadt Wittingen zuvor eine eingeschränkte Beteiligung gem. § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. 4)

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am wirksam geworden.

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

1. Eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. ~~eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und~~
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

sind nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Wittingen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden (§ 215 BauGB).

Wittingen, den

(Siegel)

Bürgermeister

Anmerkung

- 1) Bei Änderung, Ergänzung oder Aufhebung sind Präambel und Verfahrensvermerke sinngemäß zu fassen.
- 2) Nichtzutreffendes streichen
- 3) Nur wenn ein Aufstellungsbeschluss gefasst wurde
- 4) Nur soweit erforderlich