

# **Begründung zur 52. Änderung des Flächennutzungsplans**

Stand: 03/ 2024  
Verfahren § 3 (1) /§ 4 (1) BauGB

**Dr.-Ing. W. Schwerdt** Büro für Stadtplanung Partnerschaft mbB

---

Bearbeitung: Dipl. Ing. F. Schwerdt, B. A. M. Klütz  
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

	Seite
<b>1.0 Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung	3
1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform	5
1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans	6
<b>Planinhalt/ Begründung</b>	<b>7</b>
2.1 Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauNVO	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Altlasten/ Immissionsschutz	7
2.4 Natur und Landschaft	7
2.5 Kreisarchäologie	9
<b>3.0 Umweltbericht</b>	<b>10</b>
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Ziele des Umweltschutzes	10
3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	11
3.2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung	12
3.2.3 Entwicklungsprognose	19
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	19
3.3 Andere Planungsmöglichkeiten	20
3.4 Quellenangaben	20
3.5 Zusatzangaben	21
3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung	21
3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
<b>3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>21</b>
<b>4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur</b>	<b>22</b>
<b>5.0 Flächenbilanz</b>	<b>22</b>
<b>7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen</b>	<b>24</b>
<b>8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens</b>	<b>24</b>
<b>9.0 Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>25</b>
9.1 Planungsziel	25
9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung	25
<b>10.0 Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

## 1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Die aus 25 Ortsteilen bestehende Stadt hat zurzeit rd. 11.407 Einwohner (Stand 30.09.2023). Naturräumlich gesehen ist Wittingen der Lüneburger Heide (64)<sup>1)</sup> zuzuordnen. Der Ortsteil Hagen liegt ca. 3,8 km südlich der Stadt Wittingen.

## 1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)<sup>2)</sup>. Dieses legt aufgrund der zentralörtlichen Gliederung die Ober- und Mittelzentren fest. Gemeinsam mit den Grundzentren bilden sie die zentralen Orte, die im Sinne eines dauerhaften Erhalts ausgewogener Siedlungs- und Versorgungsstrukturen zu sichern und zu entwickeln sind (2.2.01). In der Funktion eines Mittelzentrums (2.2.05) hat die Stadt Wittingen zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten (2.2.03).

Für die ländlichen Regionen formuliert das Landes-Raumordnungsprogramm die Zielstellung, die gewerblich-industriellen Strukturen sowie die Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume in ihrer Eigenart zu erhalten und gleichzeitig den Anschluss an den internationalen Wettbewerb durch Entwicklung und Einsatz von innovativer Technik zu halten (01.01.07).

Neben der Sicherung und Entwicklung von Siedlungsstrukturen (2.1.02) und Versorgungsstrukturen (2.3.01) sind auch Natur und Landschaft (3.1.2 01) zu berücksichtigen. Wittingen liegt zudem im Gebiet für Trinkwassergewinnung (3.2.4). Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur 4.1.2 (Schienenverkehr) und 4.1.3 (Straßenverkehr) – darunter die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Wittingen ist als Vorranggebiet Binnenhafen festgelegt. Die trimodale Funktionalität der Schnittstelle von Wasser, Schiene und Straße des Hafens ist zu sichern und auszubauen.

### - Regionale Raumordnung

Als Mitglied des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen und so auch für Hagen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig<sup>3)</sup>. Die Ziele der Landes-Raumordnung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm übernommen und ergänzt.

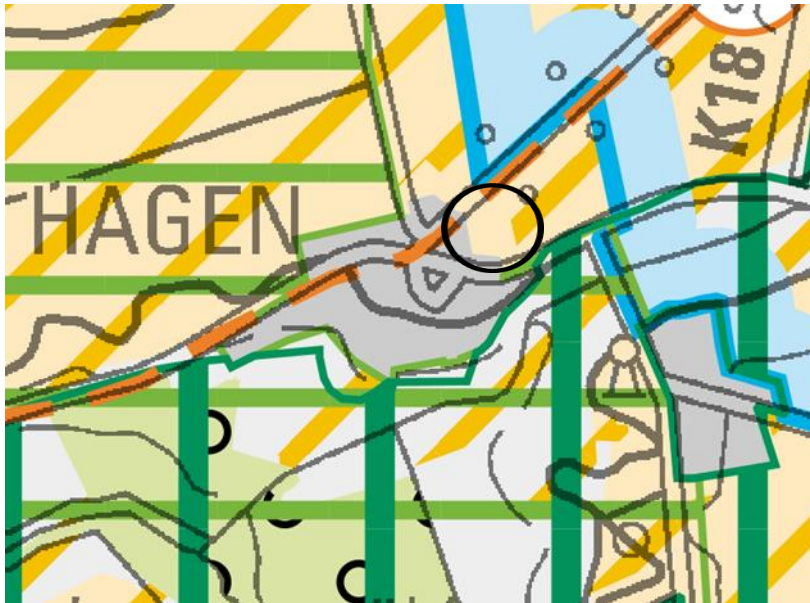
In dem Großraum Braunschweig sollen u. a. die Siedlungs- und Freiraumfunktion sowie die Verkehrsinfrastruktur gesichert und entwickelt werden. Dabei ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf das zentralörtliche System – dem System der dezentralen Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Durch das Stadtgebiet verläuft die elektrifizierte Bahntrasse Uelzen-Wittingen-Gifhorn-Braunschweig. Der nächstgelegene Bahnhof zur Einbindung in das Fernverkehrsnetz befindet sich in Wolfsburg, Gifhorn oder Uelzen.

<sup>1)</sup> Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Gifhorn, 1995

<sup>2)</sup> Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2008, Fortschreibung 2017

<sup>3)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig und die 1. Änderung des RROP 2020



*RROP 2008 Braunschweig, 1.Änderung, Ausschnitt Hagen*

Der nächst gelegene Hafen liegt westlich von Wittingen. Wittingen besitzt so einen direkten Anschluss an den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Elbe-Seitenkanal. Über den Elbe-Seitenkanal sind die regional und überregional verlaufenden Wasser- und Schifffahrtswege (z.B. Mittellandkanal, Elbe) zu erreichen.

In dem Ortsteil Hagen leben rd. 111 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Als überörtliche Erschließung ist von West nach Ost die K109 (Hagener Weg, später Krummühle) zu nennen, die die gesamte Ortslage durchzieht.

#### **- Plangebiet**

Das Plangebiet für die Neubebauung befindet sich im Nordosten des Ortsteils Hagen der Stadt Wittingen, nördlich der K 109 und südlich der Gemeindestraße (Wirtschaftsweg "Apfelstraße"). Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich gemischte Bauflächen (M). Im Norden und Osten beginnen Flächen für die Landwirtschaft. Das Plangebiet beinhaltet eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche. Nur im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen hier an das Plangebiet an. Die Flächen, die neu bebaut werden sollen, liegen alle nördlich der K 109 und sind daher als Flächen für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und sollen in Mischgebietsbauflächen geändert werden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das rd. 1,9 km entfernte "Bornbruchsmoor". Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist mit rd. 4,5 km Entfernung die "Ohreaue" (EU-Kennzahl 3230-381). Hagen ist zum großen Teil mit "Vorbehaltsgebieten Erholung" III 2.4 (5) [G]\* umgeben.

Im RROP ist die Fläche des Bebauungsplans momentan als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft aufgrund hohen, natürlichen, standortgebundenen, landwirtschaftlichen Ertragspotentials III 2.1 (6) [G]\*\* und III 3(3) [G]\*\* und aufgrund besonderer Funktionen der Landwirtschaft III 2.1 (7) [G]\*\* und III 3 (3) [G]\*\* gekennzeichnet. Letzteres Vorbehaltsgebiet ist auch im Norden, Süden, Westen und Osten von Hagen zu finden. Im Süden und Osten grenzen ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft III 1.4 (6) / (8) [Z]\* und III 1.4 (9) [G]\*\* und ein Vorbehaltsgebiet Erholung III 2.4 (5) [G]\*\* an den Ortsteil an. Von Hagen aus gesehen erstreckt sich das Vorbehaltsgebiet Erholung zudem auch nach Westen und Norden. Nordöstlich des Ortsteils beginnt ein großes Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung III 2.4 (12) / (13) [Z]\* und IV 1.5 (2) [Z]\*. Das Plangebiet liegt noch nicht innerhalb dieses Vorranggebietes. Durch Hagen, entlang

der Gemeindestraße (Wirtschaftsweg "Apfelstraße"), nördlich des Plangebietes, verläuft ein regional bedeutsamer Fahrradweg III 2.5.2 (6) [Z]\*, der unter anderem Wahrenholz, Knesebeck und Wittingen miteinander verbindet. Der Radweg durchquert Hagen von Norden nach Westen.

Der Darstellung im RROP als Vorbehaltsfläche der Landwirtschaft wird in der Planung nicht Folge geleistet um Wachstum für Hagen zu ermöglichen und die junge lokale Bevölkerung vor Ort zu halten. Die Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft und Erholung werden aufgrund ihrer Entfernung von der Planung nicht betroffen. Ebenso wird durch die vorbereitende Planung das Vorranggebiet Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigt. Auch der regional bedeutsame Fahrradweg beeinträchtigt die Planung nicht

Hagen ist ein landwirtschaftlich geprägter Ortsteil von Wittingen. Der historisch gewachsene Rundling mit seinen alten Hofanlagen liegt auf einem Gelände, welches zum Hagener Bach im Süden abfällt. Eine Bebauung nach Süden ist daher nicht möglich. So bliebe eine Bebauungsmöglichkeit in einer Bautiefe entlang der K109 nach Westen, hier besteht aber keine Flächenverfügbarkeit.

Aufgrund der anderweitigen Vorbehalts- bzw. Vorranggebiete, die Hagen umgeben, bleibt ein schmaler Korridor im Westen und nach Norden, der damit für die Ortsentwicklung geeignet ist. Eine Entwicklung nach Norden wäre eine fingerartige Entwicklung unter Umgehung eines im Zusammenhang bebauter Ortsteils. Insofern bleiben nur die ausgewiesenen Flächen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung über. Die Bodenzahlen liegen zwar bei 46 / 48 und gehören zu einer größeren zusammenhängenden Fläche, die mit einer gleichwertigen Bodenzahl die den Ort im Norden großflächig umgeben. Die niedrigeren Bodenzahlen liegen im Süden der Ortslage, hier ist aber keine Bebauung möglich.

Da in Hagen keine Bauplätze zur Verfügung stehen und auf keine andere Fläche in der Ortslage Zugriff besteht, soll auf den an die Ortslage angrenzenden Flächen eine Bebauung ermöglicht werden. Die Flächen können von Norden über die Gemeindestraße (Wirtschaftsweg "Apfelstraße") erschlossen werden. Daher erachtet die Stadt ein Herauslösen der Flächen aus den Zielen der Raumordnung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele als vertretbar.

## **1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform**

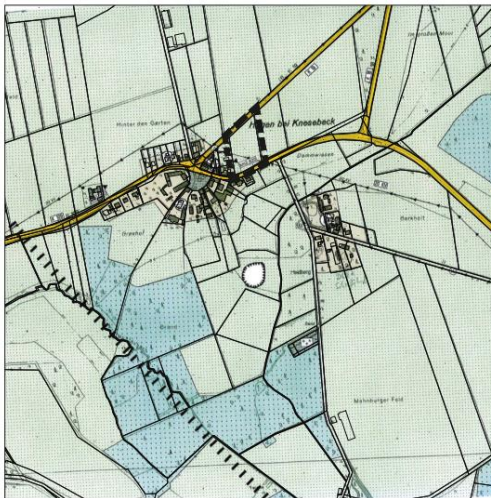
---

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen bezieht sich auf die Gemarkung Hagen bei Knesebeck und ist aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans (Stand 45a.Änderung).

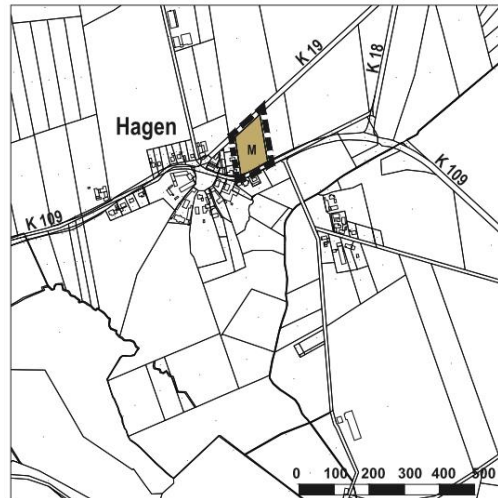
Gemäß den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans besteht für den Änderungsbereich eine Ausweisung als Flächen der Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB.

## Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan wirksame Fassung



Planzeichnung 52. Änderung



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan und 52. Änderung des Flächennutzungsplanes, Stadt Wittingen

Die derzeitige Darstellung als Flächen der Landwirtschaft sollen durch die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen in gemischte Bauflächen geändert werden umso Heranwachsende im Ort zu halten die dort bauen wollen.

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Ferner wird die Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990, in der Fassung der Änderung vom 31.08.1990 berücksichtigt. Dabei werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung gem. § 1 Abs. 1 BauNVO als Bauflächen dargestellt.

### 1.3 Notwendigkeit der Planaufstellung, Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Flächennutzungsplans

Die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans an die Anforderungen des Ortsteils anzupassen.

So soll die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M), dazu dienen eine Erweiterung des Ortsteils vorzunehmen umso Heranwachsende aus dem Dorf, die bauen wollen, im Dorf zu halten.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs unterzieht die Stadt das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans einer Umweltprüfung, die ihren Niederschlag im nachfolgenden, in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat. Innerhalb des Umweltberichts ist darüber hinaus auch die verbal argumentativ geführte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergebnisorientiert dargestellt.

---

**Planinhalt/ Begründung**

---

**2.1 Gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. Satz 1 Nr. 2 BauNVO**

---

Die Erweiterungsfläche wird entsprechend seiner angestrebten Nutzung als Dörfliches Wohngebiet (MDW), wie im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Im Dorfsfeld" festgesetzt ist, als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Es sollen später im Plangebiet die das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe im Nebenerwerb neben dem Wohnen errichtet werden. Damit gliedert sich die Fläche nahtlos in die anderen Flächen der Ortslage Hagen ein, die alle als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind. Die Fläche liegt am östlichen Ostrand der Ortslage Hagen.

**2.2 Erschließung**

---

Die straßenverkehrliche Erschließung ist über die bestehenden Kreisstraßen K 109 gegeben. Die OD Grenze wurde für die Planung bereits hierzu in Absprache mit dem Träger der Straßenbaulast verlegt. Somit erhält das neue Baugebiet einen Anschluss innerorts an die Haupterschließungsstraße.

**2.3 Altlasten/ Immissionsschutz**

---

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Eine Kampfmittelfreiheit kann für die Fläche nicht bescheinigt werden.

Die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr sind auch für die Maßnahmen der Gefahrenforschung zuständig.

Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsluftbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Luftbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten, die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltingformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden kostenpflichtig.

Um gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse zu gewährleisten sind im Bebauungsplan keine Tankstellen und Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da auch angrenzend an das Plangebiet eher Wohnhäuser stehen. Da die Fläche an eine landwirtschaftliche Nutzfläche angrenzt, sind Emissionen, die davon ausgehen, als ortstypisch hinzunehmen.

**2.4 Natur und Landschaft**

---

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts durch eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Da auf Flächennutzungsplanebene Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungs-

anlagen usw. fehlen, kann dieses nur überschlägig anhand von Programmen und allgemeinen Untersuchungen bezogen auf die allgemeinen Darstellungen des Plans erfolgen.

Nach den Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>4)</sup>, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn und des Flächennutzungsplans der Stadt sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Planbereich keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete bzw. Objekte oder Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.

Nach der Bodenübersichtskarte 1: 500.000 (BÜK500) befindet sich der Geltungsbereich in einer Zone des Bodentyps mittlere Pseudogley – Braunerde. Dieser Boden ist nicht hebungs- und setzungsempfindlich. Es handelt sich hierbei um Locker- und Festgesteine.

Des Weiteren wurde ein Bodengutachten<sup>5)</sup> durchgeführt in dessen Verlauf am 15.02 und am 16.02.2023 stichpunktartig acht Rammkernsondierungen, zur Bestimmung der Bodenschichtung und Grundwasserstände, und zwei Rammkernsondierungen mit leichten Rammsonden (DPL) bis in eine Tiefe von 4,00 m unter Geländeoberkante gebracht wurden. Damit ergibt sich eine Schichtung des Baugrundes, wie folgt:

- 30 cm dicke Mutterbodenschicht im Plangebiet
- Zwischen 0,5 m und 1,60 m unter der Geländeoberkante liegt eine schluffig bis stark schluffige, bisweilen auch schwach tonige Feinsandschicht
- Kiesiger Mittelsand bis 4,00 m unter der Geländeoberkante
- Unterkante des Sandes wurde nicht erreicht
- Die Rammsondierungen mittels DPL zeigen unter dem Mutterboden bis zur Erkundungstiefe von 4,00 m eine mindestens mitteldichte bis dichte Lagerung des Untergrundes an

Bei den Sondierarbeiten am 15. und 16.02.23 wurde Grundwasser in einer Tiefe von ca. 3,90 m bis 4,00 m unter GOK (77,50 m - 77,60 m NHN) in einer Jahreszeit mit erhöhten Grundwasserständen angetroffen. Ergebnisse langjährig beobachteter Grundwassermessstellen liegen nicht vor.

Das Bodeninformationssystem Niedersachsen zeigt auf dem Baugebiet einen mittleren höchsten Grundwasserspiegel MHGW von ca. 78,50 m NHN (ca. 3,00 m unter GOK) an. In der Karte BK50 wird die Grundwasserstufe mit 7 angegeben.

Die unterhalb der Mutterbodenschicht erkundete Schluffschicht ist gering durchlässig. Nach langanhaltenden Regenperioden, Starkregenereignissen oder der Schneeschmelze könnte kurzzeitig Stauwasser oberhalb dieser Schicht bis in Höhe der Geländeoberfläche auftreten.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ regelt die Ausführungs- und Baumöglichkeiten von Versickerungsanlagen. Danach ist die Versickerung in Lockergesteinen mit einer Durchlässigkeit zwischen 1·10<sup>-3</sup> und 1·10<sup>-6</sup> m/s möglich.

---

<sup>4)</sup> Zweckverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung

<sup>5)</sup> Bautechnisches Bodengutachten Flur 8, Flurstück 71/1 in 29379 Wittingen, OT Hagen, Projekt-Nr.: 180652, Büro für Baugrund + Gründung, Ewald Drögemüller, Oberholz, 20.02.2023



Diese Voraussetzung wird von den im Untersuchungsgebiet anstehenden Sanden erfüllt, jedoch nicht von der oberflächennah bis in eine Tiefe zwischen ca. 50 cm bis 160 cm unter GOK erkundeten schluffigen bis stark schluffigen Feinsandschicht. Diese wird im Bereich von Versickerungsanlagen gegen durchlässiges Bodenmaterial (Sand) ausgetauscht werden müssen.

Eine weitere Voraussetzung für die Versickerung von Niederschlagswasser ist ein ausreichender Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zur Grundwasseroberfläche (ausreichender Sickerraum). Damit wird eine ausreichend lange Aufenthaltszeit des Niederschlagswassers im Boden gewährleistet (Filterwirkung). I.a. ist ein Mindestabstand von ca. 1,0 m erforderlich. Für Schachtversickerungsanlagen beträgt der Mindestabstand 1,5 m. In Bereichen geplanter Muldenversickerungen ist der oberflächennahe, gering durchlässige schluffige bis stark schluffige Feinsand gegen durchlässigen Sand (z.B. Kiessand) auszutauschen.

Wesentliche Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft wird der Plan auf das Schutzgut Boden, Fläche und ggf. Grundwasser durch Versiegelungen vorbereiten. Diese sind im Rahmen der weitergehenden Planungsebenen anhand der konkreten Vorhaben zu bilanzieren und auszugleichen. Durch die dort getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes, wird eine teilausgleich im Plangebiet erzielt, so dass die externe Ausgleichsfläche entsprechen kleiner ausfallen kann.

Nach Auswertung der übergeordneten Planwerke sowie der Informationssysteme zur Umwelt, bestehen aktuell keine Anhaltspunkte dafür, dass die Planung besondere, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen in den Naturschutz und die Landschaftspflege vorbereitet (siehe auch Pkt. 3.0 Umweltbericht).

## **2.5 Kreisarchäologie**

---

Nach Unterlagen und Wissen der Kreisarchäologie Gifhorn sind in dem geplanten Bereich derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG) (Herr Dr. Eichfeld, Tel. 05371/3014; ingo.eichfeld@gifhorn.de).

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

---

### 3.0 Umweltbericht

---

#### 3.1 Einleitung

---

Gemäß § 2 Abs.4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinden legen dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht muss nach dem Katalog des § 2 a Abs. 1 und 2 BauGB und den in § 1 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Schutzgütern der Umweltprüfung gegliedert werden:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

#### 3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

---

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen betrifft die Gemarkung Hagen bei Knesebeck und hat die Darstellung von rd. 1 ha gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauNVO zum Inhalt.

Negative Auswirkungen sind durch die Planung grundsätzlich nicht zu erwarten.

Infolge der Planung wird es zukünftig voraussichtlich jedoch zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser durch die hier planungsrechtlich vorbereiteten Neuversiegelungen kommen.

#### 3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

---

Die Stadt berücksichtigt bei der Planänderung insbesondere folgende, in den einschlägigen Fachgesetzen und Normen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft <sup>6)</sup>
- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen <sup>7) 8)</sup>

---

<sup>6)</sup> Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

<sup>7)</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

<sup>8)</sup> DIN 18005

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms<sup>9)</sup>, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans der Stadt sowie den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) entnommen und dem vorgefundenen Bestand gegenübergestellt.

Ein Landschaftsplan für die Stadt Wittingen besteht nicht.

Der Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgt bezogen auf die grundsätzlichen Aussagen eines Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan, der nicht unmittelbar auf Vollzug ausgelegt ist. Detaillierte Anhaltspunkte wie der konkrete Versiegelungsbedarf durch Gebäude, Erschließungsanlagen usw. fehlen auf dieser Planungsebene. Gegenstand der Prüfung ist, ob die beabsichtigte Flächendarstellung mit Blick auf die umweltbezogenen Ziele zulässig ist und ob mögliche erhebliche Umwelteinwirkungen durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Gesamtschau zu keinen erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen führen können.

### **3.2 Bestandsaufnahme, Entwicklungsprognosen und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

---

#### **3.2.1 Bestandsaufnahme und Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

---

Der Änderungsbereich wird ausschließlich ackerbaulich genutzt. Im Süden und Westen grenzen im Flächennutzungsplan als Bauland überplante Flächen an.

Für den Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung bestehen keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen. In über 1,78 km Entfernung befindet sich Südwestlich das Bornbruchsmoor, welches das nächstliegende Naturschutzgebiet ist.

Für den Artenschutz besitzt das Plangebiet eine Grundbedeutung. Aufgrund der Bebauung unmittelbar westlich und südlich des Änderungsbereiches und der Gemeindestraße (Wirtschaftsweg „Apfelstraße“) im Norden und der Kreisstraße im Süden – und dem damit verbundenen Meidungsverhalten – ist mit dem Brutvorkommen von Offenlandarten nicht zu rechnen.

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nicht vor und sind aufgrund der Vornutzung als Acker auch nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen mit dem Bodentyp mittlere Pseudogley - Braunerde. Das Gebiet weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenzahl/Ackerzahl liegt bei 46/48. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens besteht nicht.

Gewässer bestehen innerhalb des Planbereiches nicht.

---

<sup>9)</sup> Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, sowie 1. Änderung

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Der Landschaftsrahmenplan sieht im Plangebiet "Bereiche geringer Vielfalt, Eigenart und Schönheit" z.B. durch gegliederte, überwiegend ackerbaulich genutzte Kulturlandschaften. Im Bereich "Wichtige Arten und Lebensgemeinschaften" sieht er im Plangebiet Bereiche mit Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften. Der Landschaftsplan trifft keine genauen Aussagen zu den Biotoptypen.

Baudenkmäler bestehen im Änderungsbereich nicht.

Bei Verzicht auf die Planung wäre eine Erweiterung der Wohnbebauung in der Ortslage Hagen nicht möglich und so können die Heranwachsenden Hagens auch nicht in Hagen bauen. Der Acker könnte weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der bisherige Umweltzustand würde sich nicht ändern.

### **3.2.2 Bestand und Entwicklungsprognose bei Durchführung der Planung**

---

#### **a) Schutzgut Mensch**

Das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wird durch folgende Teilaspekte abgebildet:

- Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen,
- Wohn- und Wohnumfeldfunktionen,
- Erholungs- und Freizeitfunktion.

Für den Teilaspekt Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind insbesondere die gesetzlichen Standards des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie der einschlägigen Bundesimmissionsschutzverordnungen heranzuziehen, die verbindliche Vorgaben für die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen, insbesondere Luft- und Lärmimmissionen, enthalten. Im Sinne des zu beachtenden Vorsorgegebotes sind darüber hinaus die Orientierungswerte zum Schallschutz im Städtebau relevant. Der Teilaspekt menschliche Gesundheit findet sowohl im Schutzbelang Wohnen/ Wohnumfeld als auch im Schutzbelang Erholung Berücksichtigung.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorhandenen Nutzung ohne Bedeutung für die Bevölkerung. Eine Erholungsfunktion ist aufgrund der Nutzung als Ackerfläche nicht gegeben. Wanderwege mit einer regionalen oder überregionalen Bedeutung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe.

Im Hinblick auf Lärmbelastungen bestehen im Änderungsbereich Grundbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm und die Emissionen der Landwirtschaft. Darüber hinaus können Geräusche aus dem bestehenden Siedlungsgebiet auf die Flächen einwirken.

Erhebliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet.

#### **b) Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt beinhaltet folgende Schutzbelange:

- Vorkommen Tier- und Pflanzenarten, insbesondere seltene/ bedrohte Arten,
- Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- Biotopverbundsystem, Zusammenhang der Lebensräume.

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Wesentliche Funktion der Landschaft einschließlich ihrer Strukturen und Standortgegebenheiten ist es, Lebensraum für spezialisierte und typische Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensgemeinschaften zu bieten. Entscheidend für das Vorkommen bestimmter Arten und Lebensgemeinschaften sind:

- die jeweils spezifische Ausprägung des abiotischen Milieus (Boden, Wasser, Klima/Luft), sowie
- die unterschiedliche Art und Intensität der Flächennutzung.

Die Vielfalt an Biotopen ergibt sich aus der speziellen Kombination charakteristischer Standortmerkmale (z.B. nass, trocken, sauer) und Nutzungsaspekte (z.B. intensiver Ackerbau wie Feldgemüseanbau, Obstbaukulturen, Schafbeweidung von Magerrasen-Standorten). Daher gibt es zwischen Biotopen, in denen allein die Flächennutzung bestimmend ist (z.B. Ackerflächen) und Biotopen mit einer nutzungsunbeeinflussten, in erster Linie milieubestimmten Eigendynamik ihrer Biozönose (z.B. Moore, Felsen) ein breites Spektrum unterschiedlicher Biotoptypen.

Grundsätzlich übernimmt jede Fläche eine bestimmte Biotopfunktion, indem sie den Lebensraum oder Teile eines Lebensraumes für bestimmte Pflanzen- und Tierarten darstellt.

Vom Schutzgut Pflanzen sind die wildlebenden Pflanzen sowie Biotope und Lebensraumtypen umfasst. Dies wird im Wesentlichen über die Erfassung und Darstellung der besonderen und geschützten Biotoptypen abgedeckt. Im Schutzgut Tiere werden frei lebende Tierarten einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften und Lebensräume betrachtet.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Nach den Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) bestehen für den Änderungsbereich oder seine relevante Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte und keine Gebiete oder Objekte, die die Kriterien für eine entsprechende Ausweisung erfüllen.

Der Änderungsbereich wird vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Biotoptyp liegt Acker (AM) vor. Die Fläche wird im Westen von Bauflächen begrenzt. Die Fläche des Änderungsbereiches ist gehölzfrei. Artenreiche Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet liegt in rd. 4,4 km Entfernung in Richtung Osten. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet "Ohreaue" (EU-Kennzahl 3230-331), das die Ohre begleitend verläuft. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich 1,78 km südwestlich des Planbereiches. Hierbei handelt es sich um das NSG BR 73 "Bornbruchsmoor". Auswirkungen auf diese Gebiete sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz besteht nach Auswertung des Landschaftsrahmenplans und des Kartenwerks des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) nicht. Im Plangebiet selbst und auch in seiner direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

Hinweise auf seltene, gefährdete, stark gefährdete oder geschützte Tierarten im Änderungsbereich sind nicht gegeben.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Plangebiet ist -bezogen auf das Schutzgut im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen- beeinträchtigt. Durch die Planung kommt es zu einer Versiegelung der Flächen und damit dem Entzug an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Das Schutzgut wird zusätzlich beeinträchtigt.

### **c) Schutzgut Fläche**

Das Schutzgut Fläche ist eine begrenzte Ressource, die starken Nutzungskonkurrenzen ausgesetzt ist. Ausgangspunkt für die Betrachtung des Schutzgutes Fläche in der Umweltprüfung ist die kontinuierliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche in ganz Deutschland. Aus der zunehmenden Flächeninanspruchnahme können negative Folgewirkungen in ökologischer, aber auch in sozialer und ökonomischer Hinsicht resultieren.<sup>10)</sup>

Unverbaute nicht versiegelte Flächen sind für nahezu alle Umwelt- und Landschaftsfunktionen unentbehrlich. Für wichtige Bodenfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen, Grundwasserneubildung, Erholung oder die Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten einschließlich ihrer Vernetzung sind Freiflächen eine grundlegende Voraussetzung. Ebenso bildet das Schutzgut Fläche die Grundvoraussetzung für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung.

Die o. g. Auswirkungen des Flächenverbrauchs auf Umwelt- und Landschaftsfunktionen werden in den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima/ Luft, Landschaft sowie Mensch (Erholung) schutzgutbezogen betrachtet. Für das Schutzgut Fläche werden deshalb folgende Schutzbelange betrachtet:

- Flächeninanspruchnahme allgemein
- Landwirtschaft
- Forstwirtschaft

Die Planung bereitet die Inanspruchnahme ein rd. 1 ha großer Acker für die weitere Siedlungsentwicklung vor. Maßnahmen zum Rückbau an anderer Stelle im Stadtgebiet stehen nicht zur Verfügung, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut als erheblich zu werten sind. Die Beeinträchtigung besteht in der Bauphase und ist dauerhaft (Betriebsphase).

### **d) Schutzgut Boden**

Der Boden ist in das komplexe Wirkungsgefüge des Naturhaushalts eingebunden und wirkt sich in vielfältiger Weise auf andere Naturgüter aus. Die Ansprüche an den Boden sind in den letzten Jahrzehnten unter den engen räumlichen Verhältnissen einer intensiven Industrie-, Agrar- und Siedlungswirtschaft enorm angestiegen. Der Boden ist ein nicht vermehrbares Gut. Er bedarf deshalb als natürliche Lebensgrundlage der Lebewesen, einschließlich des Menschen, eines besonderen Schutzes. Es gilt vor allem, den Gefahren langfristiger und zum Teil irreversibler Belastungen vorzubeugen, um die Lebensgrundlage für künftige Generationen zu erhalten und die Voraussetzungen für die weitere Evolution von Pflanzen und Tieren zu schaffen.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes – Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz (NBodSchG) ist der Schutz des Bodens funktionsorientiert ausgerichtet. Im Sinne von

---

<sup>10)</sup> Repp, A. & Dickhaut, W. (September 2017). "Fläche" als komplexer Umweltfaktor in der Strategischen Umweltprüfung? Begriffliche Komponenten, gegenwärtige Bewertungspraxis und Optionen einer Ausgestaltung als Schutzgut. UVP – Report, S. 136 - 144

§ 1 BBodSchG sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen, insbesondere seiner natürlichen Funktionen, vermieden werden.

Zum Schutz wertvoller Böden ist es erforderlich, den Verbrauch von Böden nach Quantität und Qualität zu minimieren. Dabei soll die Flächeninanspruchnahme insbesondere auf weniger leistungsfähige Böden gelenkt werden. Dies erfordert eine hinreichende Kenntnis über die Böden im jeweiligen Plangebiet.

Bei der Erfassung des Bodens sind sowohl die natürlichen als auch die nutzungsbezogenen Bodenfunktionen zu berücksichtigen, die sich in die zentralen Schutzbelange

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Boden als Lebensraum und Teil des Naturhaushalts (inkl. der Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen),
- Boden als natur- und kulturgeschichtliches Archiv,
- Boden in seiner natürlichen Nutzungsfunktion für eine nachhaltige Land- und Forstwirtschaft

untergliedern lassen.

Der Änderungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen mit dem Bodentyp mittlere Pseudogley - Braunerde. Das Gebiet weist eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenzahl/Ackerzahl liegt bei 46/48. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens besteht nicht.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Bodenübersichtskarte 1: 50.000

Baubedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen durch Bodenabtrag, Verdichtung und Bodenumlagerungen. Hierzu gibt die Begründung Hinweise auf die einschlägigen Regelwerke zum Schutz des Bodens, die bei der Realisierung zu beachten sind.

Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen betreffen die künftigen Versiegelungen. Diese sind dauerhaft und für den Änderungsbereich als erheblich zu werten. Durch die auf Grundlage der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen der Stadt erfolgt auch ein Ausgleich für die Bodenversiegelung (Verbesserung der Bodenfunktion durch Gehölzanpflanzungen, Flächenstilllegungen). Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen können insofern in der Gesamtschau auf ein nicht erhebliches Maß reduziert werden.

#### **e) Schutzgut Wasser**

Wasser übernimmt im Ökosystem wesentliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen
- Transportmedium für Nährstoffe
- belebendes und gliederndes Landschaftselement

Zudem stellt es eine entscheidende Wirtschaftsgrundlage für den Menschen (Nutzenfunktionen) dar, wie z.B. zur Gewinnung von Trink- und Brauchwasser, als Vorfluter für Abwässer, in der Fischerei, zur Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen und zur Freizeit- und Erholungsnutzung.

Die Betrachtung des Schutzgutes Wasser (Schutzbelange) bezieht sich auf

- das Grundwasser und
- das Oberflächenwasser

Beide –sowohl Grund- als auch Oberflächenwasser– sind hoch empfindliche Lebensgrundlagen bzw. Lebensräume, die langfristig zu schützen sind.

Die Ausbildung und Bedeutung der Grundwasservorkommen werden maßgeblich durch die geologischen Verhältnisse geprägt. Es gilt speziell die Quantität und Qualität des Grundwassers zu betrachten. Wesentlich sind hier Wasserschutzgebiete. Im Vordergrund des Aspektes Oberflächenwasser stehen der ökomorphologische Zustand der Oberflächengewässer sowie die Hochwasserrückhaltung durch Überschwemmungsflächen (Retentionsvermögen in Zuordnung zu Fließgewässern).

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn
- Map-Server Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz

Oberflächengewässer in Form von stehenden Gewässern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft ein Graben parallel zur Kreisstraße 109.

Die Sickerwasserrate liegt im mittleren Bereich, nach aktuellen Informationen des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie bei 250 – 300 mm/ Jahr. Die nutzbare Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes liegt zwischen 90 bis 140 mm im mittleren Bereich. Das pflanzenverfügbare Bodenwasser wird mit 100 – 150 mm als gering angegeben. Die Grundwasserneubildungsrate liegt bei >100 – 150 mm/ Jahr.

Durch die Neuversiegelung unversiegelter Flächen erhöht sich die Abflussrate von in dem Baugebiet anfallendem Oberflächenwasser.

Schadstoffeinträge gehen unter Einhaltung der bautechnischen Regelwerke weder bau- noch betriebsbedingt einher.

Anfallendes Abwasser wird der Klärung zugeführt, so dass sich hieraus keine Beeinträchtigungen ableiten.

#### **f) Schutzgut Klima / Luft**

Das Schutzgut Klima und Luft beinhaltet folgende Teilaspekte:

- Klimaschutz und Luftqualität
- Klimarelevante Freiräume

Klima und Luft wirken auf den Landschaftshaushalt, die Artenvielfalt sowie die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit des Menschen. Damit haben sie eine große Bedeutung für Gesundheit und Wohlbefinden der Bevölkerung, die Erholung sowie den Tourismus, für die Landwirtschaft sowie für die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Klimatische und lufthygienische Aspekte sind deshalb auch in der räumlichen Planung von großer Bedeutung. Dabei lassen sich folgende klimarelevante Raumkategorien unterscheiden:

- Der klimaökologische Ausgleichsraum ist einem benachbarten, belasteten Raum zugeordnet und trägt dazu bei, die in diesem Raum bestehenden klimahygienischen Belastungen aufgrund von Lagebeziehungen und Luftaustauschvorgängen abzubauen.



- Der klimaökologische Wirkungsraum ist ein bebauter Raum, der einem klimaökologischen Ausgleichsraum zugeordnet ist und in dem die im Ausgleichsraum erzeugten Leistungen zum Abbau von klimahygienischen und lufthygienischen Belastungen führen.

Auch hier ist eine gezielte Auswahl der zu erfassenden Parameter unter dem Aspekt der Möglichkeit einer Beeinträchtigung durch die regionalplanerischen Festlegungen vorzunehmen. Es werden demnach nicht alle klimatisch wirksamen Strukturen erfasst, sondern nur diejenigen, die durch den Regionalplan beeinflussbar sind.

Die Schutzgüter Luft und Klima stehen naturgemäß in einem engen Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch. Insbesondere in besiedelten Bereichen sowie in Bereichen, die der Erholungsnutzung dienen, ist die Luftgüte ein entscheidender Faktor für Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen.

Bauartbedingt verschwindet die bisherige Ausgleichsfunktion der Ackerfläche.

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird die Verdunstungsrate und durch die Schaffung stark hitzereflektierender Flächen die Luftfeuchtigkeit gesenkt. Die staubfilternde Wirkung einer zumindest zeitweise geschlossenen Vegetationsdecke der Ackerflächen geht bauart- und betriebsbedingt auf versiegelten Flächen gänzlich verloren.

Durch Grünbereiche entstehen dauerhaft geschlossene Vegetationsdecken, die nicht nur staubfilternde Funktion besitzen, sondern auch zu einer Reduzierung der Temperatur und zur Sauerstoffbildung beitragen. Die erheblichen Beeinträchtigungen für das Kleinklima werden betriebsbedingt hierdurch minimiert. Die verbleibenden Beeinträchtigungen sind dennoch als erheblich zu werten.

Durch die auf Grundlage der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB zu bestimmenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auch ein Ausgleich für Klima/Luftveränderungen (Verbesserung durch Gehölzanpflanzungen, Flächenstilllegungen). Die zunächst erheblichen Beeinträchtigungen können insofern in der Gesamtschau auf ein geringes Maß reduziert werden.

### **g) Schutzgut Landschaft**

#### **allgemein**

Das Schutzgut Landschaft beinhaltet folgende Teilaspekte:

- Naturräumlicher Aspekt: Ausdruck des spezifischen, strukturellen und funktional-ökologischen Zusammenspiels der Einzelkomponenten des Naturhaushalts, der sich als Einheit geografisch abgrenzen lässt
- Ästhetischer Aspekt: ästhetischer Zusammenhang der Landschaft, der durch die Wahrnehmung des Menschen erlebbar wird
- Kulturhistorischer Aspekt: Landschaft als Zeugnis historischer Landnutzungsformen

Thematisiert wird zudem die Unzerschnittenheit von Räumen in der Region. Der ästhetische Aspekt beinhaltet auch die natürliche Eignung der Landschaft für die Erholung des Menschen, deren Grundlage Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft sind. Neben dem Schutz des Eigenwertes der Landschaft sieht das BNatSchG auch die Sicherung der Qualität der Landschaft als Ressource der naturgebundenen Erholung des Menschen vor.

Die durch Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert beschriebene Landschaft lässt sich zudem nicht als von den anderen Schutzgütern unabhängige

Komponente auffassen, da das Erscheinungsbild ursächlich mit den physischen Strukturen der Natur zusammenhängt. Gegenstand der Bewertung ist der über alle Sinne als Einheit erlebbare Beziehungszusammenhang zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern einschließlich des Menschen. So stellt auch die Erfassung der anderen Schutzgüter eine wesentliche Grundlage für die Bewertung des Schutzgutes Landschaft dar.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die naturraumtypische Vielfalt und Eigenart.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Landschaftsrahmenplan Landkreis Gifhorn

Der Änderungsbereich und seine Umgebung werden im Hinblick auf das Landschaftsbild zum einen durch die offene Feldflur und andererseits durch die von Süden und Westen an den Änderungsbereich heranreichende Bebauung bestimmt. Im Norden dominiert der Wirtschaftsweg und im Süden die Kreisstraße.

Der Änderungsbereich selbst ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Es handelt sich daher um einen Bereich mit eingeschränkter Eigenart, Vielfalt und Schönheit. Für das Schutzgut ist er von allgemeiner Bedeutung. Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.

Betriebs- und bauartbedingt findet eine weitere Überformung der landwirtschaftlich und durch Siedlungen geprägten Kulturlandschaft durch Gebäude statt, die dauerhaft ist. Wegen der Vorbeeinträchtigungen liegen diese im gering erheblichen Bereich.

## **h) Schutzgut Kultur und Sachgüter**

### **allgemein**

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter beinhaltet folgende Teilaspekte:

- Bau-, Boden- und Kulturdenkmale,
- (Historische) Kulturlandschaften und Kulturlandschaftselemente,
- Sachgüter.

Die im BNatSchG formulierten Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beziehen sich außer auf den Naturhaushalt und die Naturgüter auch auf die Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und von Landschaftsbestandteilen mit besonderer Eigenart, einschließlich solcher mit besonderer Bedeutung für geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmale (BNatSchG § 1 Abs. 4 Nr. 1). Schutz, Erhaltung und Pflege der Kulturgüter im Einzelnen werden darüber hinaus in den Denkmalschutzgesetzen der Länder geregelt.

Es ist nicht auszuschließen, dass bei späteren Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologen gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz – NDSchG). Möglicherweise auftretende Funde und Befunde sind zu sichern, die Fundstelle unverändert zu belassen und vor Schaden zu schützen (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes bildet die Schutzbedürftigkeit von Objekten und Ensembles.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

- Denkmallisten des Landkreises Gifhorn

Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter, die schützens- oder erhaltenswert wären, bekannt. Eine Bedeutung ist hier nicht gegeben.

#### **i) Wechselwirkungen**

Der Umweltbericht umfasst nicht nur die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die einzeln genannten Schutzgüter (Menschen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sondern auch auf die Wechselwirkungen zwischen ihnen. Dies verdeutlicht, dass neben der Behandlung der Schutzgüter für sich auch deren Wirkungsgefüge untereinander, also das „Gesamtsystem Umwelt“ Gegenstand der Betrachtung sein soll. Demnach werden unter Wechselbeziehungen die strukturellen und funktionalen Beziehungen innerhalb und zwischen den einzelnen Umweltschutzgütern und ihren Teilkomponenten sowie zwischen und innerhalb von Ökosystemen verstanden.

Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/ Klima und Landschaft. In Beziehung stehen insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser durch Betrachtung des Boden-Wasserhaushaltes (Versiegelung- Grundwasserneubildung/ Retention, Puffer- und Filtereigenschaften).

Zudem treten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch auf. Der Siedlungsrand wird in Richtung Landschaft verschoben. Die Ausprägung des Siedlungsrandes fließt in die Einstufung des Landschaftsbildes mit ein.

### **3.2.3 Entwicklungsprognose**

---

Die Fläche ist bauplanungsrechtlich noch nicht erfasst. Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Fläche, Boden und ggf. Wasser zu erwarten. Diese werden überwiegend aus den planerisch vorbereiteten Versiegelungen im Rahmen der Ausführung resultieren. Dabei würde die Regenerationsfähigkeit des Bodens eingeschränkt und es würden künstliche Biotoptypen (Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Neben dem Verlust des Landschaftsraumes verursacht die bauliche Inanspruchnahme in geringen Maße die Zerstörung von Nahrungshabitaten; der Verlust von Bruthabitaten von Offenlandbrütern ist aufgrund der umliegenden Strukturen und dem einhergehenden Meidungsverhalten nicht zu erwarten.

### **3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation**

---

#### **Vermeidung/ Minimierung**

Um dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung tragen zu können, wird ein bereits durch die angrenzende Bebauung und der landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastete Fläche in Anspruch genommen. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Maßnahmen im Rahmen der weiteren Planungsebenen festgeschrieben werden.

### Kompensation

Die allgemeinen naturräumlichen Beeinträchtigungen sind auf der weiteren Planungsebene, die konkrete Grundlagen liefert, gem. § 1a Abs. 3 BauGB anhand der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzuhandeln und durch die Stadt auszugleichen.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sowohl Kultur- und Sachgüter als auch das Schutzgut Mensch zukünftig nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt es im Wesentlichen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, Fläche und damit auch des Schutzgutes Wasser. Die Beeinträchtigungen werden durch die planungsrechtlich vorbereiteten Versiegelungen verursacht werden, die im Zuge der Umsetzung der Planung zu versiegelten Flächen für Erschließungsanlagen führen werden.

Im Rahmen der Umsetzung werden auf Grund der gebietstypischen Nutzung erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

### 3.3 Andere Planungsmöglichkeiten

Mit Blick auf das vorrangige Ziel der Flächennutzungsplanänderung, die bestehenden Bauflächen im Flächennutzungsplan zu erweitern sowie eine bestehende Nutzung zu sichern, bestehen keine Alternativen zu dem bestehenden Standort.

Da dieser Standort eine sinnvolle Arrondierung des Ortes darstellt. Zudem liegt dieser Bereich außerhalb des Auengebietes des "Hagener Baches". Des Weiteren ist der Bereich bereits durch die Kreisstraße und den Wirtschaftsweg zerschnitten, damit werden die Flächen im Norden von Hagen vor einer Zerschneidung der Landschaft geschützt. Auch wird so der gewachsene Rundling in seiner Natürlichkeit bewahrt.

Bei Verzicht auf die Planung wäre die bauliche Entwicklung der Fläche für eine Erweiterung beschränkt. Hier wären nur nach § 35 BauGB privilegierte Vorhaben zulässig.

### 3.4 Quellenangaben

- Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig, 1. Änderung
- Landkreis Gifhorn: Landschaftsrahmenplan 1994
- Stadt Wittingen: Flächennutzungsplan
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz:  
Interaktive Niedersächsische Umweltkarten der Umweltverwaltung
- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- Leitfaden „Berücksichtigung des Feldhamsters in Zulassungsverfahren und in der Bauleitplanung“, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen, Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN), Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen Heft 4/2016
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)
- Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):  
Technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm)

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

- Runderlass des Niedersächsischen Sozialministeriums vom 10.02.1983 (14.11.1 Begriffsbestimmungen)
- DIN 18005
- Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG): NIBIS®-Kartenserver
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz- WHG)
- Niedersächsisches Wassergesetz (NWG)
- Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG ND)
- Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft-TA Luft)

### **3.5 Zusatzangaben**

---

#### **3.5.1 Verwendete Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung**

---

In der Umweltprüfung wurden die umweltrelevanten Aussagen von Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Regionales Raumordnungsprogramm) und städtebaulichen Planungen (Flächennutzungsplan) zum Geltungsbereich mit Blick auf die Vorgaben des Baugesetzbuches ausgewertet. Es erfolgte eine Datenabfrage bei den interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz) sowie dem NIBIS®-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG).

Es wurde ein Fachgutachten für den Boden erstellt. Ein Fachgutachten für den Schall wurde aufgrund den örtlichen Verhältnissen als nicht Notwendig angesehen.

Da der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn von 1994 nicht weiter fortgeschrieben wurde, werden hier keine aktuellen Aussagen zum Plangeltungsbereich aufgezeigt. Die Plangrundlage ist nur eingeschränkt heranzuziehen.

#### **3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

---

Im Hinblick auf die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen wird die Stadt Wittingen in Ergänzung der behördlichen Überwachungsstrukturen die Beachtung der Planfestsetzungen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens und ihre Auswirkungen auf die Umwelt durch Vor-Ort-Begehungen nach der vollständigen Planrealisierung prüfen, da erst dann die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt in vollem Umfang wirksam werden. Ein entsprechendes Konzept wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet.

#### **3.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

Durch die vorliegende Planung wird den lokal Heranwachsenden die Möglichkeit gegeben auf den entstehenden gemischten Bauflächen Wohnbebauung zu errichten. Zudem wird nicht störendes Gewerbe sowie Land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerb dort ermöglicht, was den ortstypischen Verhältnissen entspricht.

Die Aufstellung der 52. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um für die benannte Planung die Darstellungen des wirksamen Plans als gemischte Baufläche anzupassen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1 ha.

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Gemäß § 2 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Umweltprüfung bezieht sich u. a. auf das, was nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Wegen der generalisierten Aussagen des Flächennutzungsplans – es wird nicht zwischen Baugebieten, Verkehrsflächen oder privaten Freiflächen differenziert – wurde die Umweltprüfung auf die generelle Zulässigkeit und Durchführbarkeit der Planung im Hinblick auf die umweltrelevanten Belange beschränkt.

Gegenstand der Prüfung waren die Schutzgüter Mensch (Bevölkerung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Landschaft, Kultur und Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander.

Es wurden Planwerken, Informationssystemen und die Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung ausgewertet.

Der Planbereich wird landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Süden grenzt Bebauung an.

Durch die Realisierung des Vorhabens sind auf den noch nicht versiegelten Flächen erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, die sich vordringlich auf die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser beziehen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander werden im Rahmen bei der Eingriffsbilanzierung mit betrachtet. Kumulative Vorhaben, die bei der Prüfung einzubeziehen wären, sind der Stadt nicht bekannt.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird dadurch Rechnung getragen, dass ein durch die angrenzende Nutzung bereits überwiegend stark überprägter und durch die umgebenden Nutzungen vorbelasteter Bereich in Anspruch genommen wird. Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (z. B. Eingrünung, Baumpflanzungen) festgeschrieben werden.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden direkt keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst. Insofern ist ein Monitoring nicht erforderlich. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden geeignete Maßnahmen festgelegt werden.

#### **4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur**

---

Durch die Ergänzung der Baufläche treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ein. Die Einbindung der Nutzung in die technischen Infrastrukturen der Stadt ist, falls erforderlich, über Erweiterungen der bestehenden Netze für Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Abwasser usw. möglich.

#### **5.0 Flächenbilanz**

---

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplans weist auf insgesamt rd. 1 ha gemischte Baufläche aus.

## 6.0 Nachweis über die Wohnbauflächen

Für den Bedarf an Bauflächen für die Wohnbebauung sind verschiedene Faktoren maßgeblich. Neben der Bevölkerungsprognose stellt die Entwicklung der Haushalte und in diesem Zusammenhang auch der Wohnflächenbedarf je Person einen wichtigen Anhaltspunkt dar. Weiterhin ist der Bestand an verfügbaren Bauplätzen von Bedeutung.

In der Stadt Wittingen wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,3 Personen/Haushalt in Bezug auf die Gesamtbevölkerung zugrunde gelegt.

### – Bruttobauland

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird die Lage der Samtgemeinde in den ländlichen Regionen berücksichtigt. Demgemäß wird von einem relativ hohen Maß an Bruttobauland (BBL) je Wohneinheit (WE) ausgegangen:

- durchschnittlich 1.400 m<sup>2</sup> innerhalb von dem dörflichen Wohngebiet.

Die genannten Bruttobaulandumfänge dienen als Anhaltswerte und verstehen sich inklusive eines durchschnittlichen Flächenbedarfs für Erschließung und Ausgleichsmaßnahmen. Sie können jedoch aufgrund von besonderen Verhältnissen innerhalb der Flächen, z. B. Grünbeständen, bestehende Bebauung nicht durchgängig angenommen werden.

Der Geltungsbereich besteht aus drei Zusammenhängen:

- a) Dem MDW 1 im Norden über rd. 1,01 ha (Flurstück 71/1, Gemarkung 034116). Die Fläche wird momentan landwirtschaftlich benutzt und ist unbebaut. Hier sollen im Zuge der Planung u. a. neue Wohnflächen entstehen.
- b) Ein Teil der K109 mit einer Größe von 0,11 ha ist Teil des Bebauungsplans, um den nördlichen und südlichen Teil der Planung zu vereinen.
- c) Das MDW 2 im Süden des Plangebiets (Flurstück 29/10, Gemarkung 034116) ist 0,26 ha groß und hauptsächlich mit Gebäuden einer ehemaligen Hofstelle mit Pferdehaltung bebaut. Dieser Teil wurde hinzugezogen, um den Bestand der Pferdehaltung rechtlich durch das Dörfliches Wohnen (MDW) gem. §5a Abs.2 Nr.4 abzusichern.

Die Bestandsplanung und die bestehende Straße werden für die Berechnung der planerisch vorbereiteten Wohneinheiten aufgrund der Bestandssituation nicht mit betrachtet.

### – Aufstellung der Flächen, die für die Bevölkerungsentwicklung relevant sind

Ortsteil	Darstellung	BBL (ha)	WE	EW
Hagen	Ackerfläche → Dörfliches Wohngebiet MDW	1,01 ha	8	19

## 6.1 Bauflächenentwicklung

Mit dem dargestellten Planbereich werden in Hagen insgesamt 8 neue Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet. Dies entspricht einem Wohnraumzuwachs für rd. 19 Einwohnerinnen und Einwohnern.

In Kapitel 1.3 "Eigenentwicklung" formuliert das RROP 2008 die Grundsätze der Eigenentwicklung, wonach ein Orientierungswert von 3,5 Wohneinheiten pro Jahr und pro 1.000 Einwohner zugrunde gelegt werden sollen. In der Begründung zum RROP 2008 wird erläutert, welche Komponenten dabei abgedeckt werden:

- Ersatzbedarf für abgängigen Wohnraum,
- Bedarf aus Haushaltsneugründungen ortsansässiger Bevölkerung,
- Bedarf für zuwandernde Bevölkerung, wobei die Zuwanderung der Ortsgröße angemessen sein muss.

Die Stadt Wittingen hat im Ortsteil Hagen laut gemeindeeigener Zählung mit Stichtag 31.12.2023 111 gemeldete Einwohnerinnen und Einwohner (Haupt- und Nebenwohnung).

$$\frac{111}{1.000} \times 3,5 = 0,4 \text{ WE/Jh.}$$

Damit entstehen in Hagen Bauplätze für die nächsten 20 Jahre.

Da es sich die den festgesetzten Bauflächen um ein dörfliches Wohngebiet (MDW) handelt, in dem auch land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören neben dem Wohnen zulässig sind, sind hier entsprechend größere Grundstücke geplant. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen betragen um die 1000 m<sup>2</sup>, nur ein Grundstück mit einer Größe von rd. 825 m<sup>2</sup> liegt deutlich unter den anderen Grundstückszuschnitten. Gleichzeitig ist noch im Osten des Plangebietes der 20 m breite von Bebauung freizuhaltende Streifen vom befestigten Fahrbahnrand zu berücksichtigen, da hier das Baugebiet außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt und in dem Bereich nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht. Gleichzeitig wird im Plangebiet schon ein Teil des erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in den Naturhaushalt erbracht, so dass sich die externe Ausgleichsfläche erheblich verringert.

Da es sich bei der Planung um eine Erschließungsstraße mit beidseitig angrenzenden Bauflächen handelt und für das neue Plangebiet auch noch eine Verlagerung der Ortsdurchfahrtsgrenze in Abstimmung mit dem Träger der Straßenbaulast erwirkt werden konnte, konnte das Baugebiet nicht kleiner geschnitten werden. Außerdem ergibt der Zuschnitt der geplanten neuen Bauflächen eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage nach Osten.

## 7.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

---

*(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)*

## 8.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

---

### - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Auslegung vom ..... bis einschließlich ..... statt.



**- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum ..... aufgefordert. Die in diesem Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden bei der weiteren Bearbeitung der Planunterlagen berücksichtigt.

**- Öffentliche Auslegung/**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) fand vom ..... bis einschließlich ..... statt.

**- Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum ..... aufgefordert.

**9.0 Zusammenfassende Erklärung**

Dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

**9.1 Planungsziel**

Die Aufstellung der vorliegenden 52. Flächennutzungsplanänderung erfolgt, um für die Heranwachsende Bevölkerung dringend benötigte Bauplätze im Ort zur Verfügung zu stellen um sie so im Ort zu halten und dem Demographischem Wandel so entgegen zu wirken. So soll die Ausweisung einer gemischten Baufläche (M) dazu beitragen, flächenhafte Entwicklungsmöglichkeiten für den gewerblich landwirtschaftlichen Betrieb und zur Wohnbebauung zu eröffnen, damit sich Hagen entwickeln kann und Heranwachsende aus Hagen in Hagen gehalten werden können.

1 ha Änderungsflächen mit der bisherigen Darstellung (Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) wird in eine gemischte Baufläche geändert.

**9.2 Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligungsverfahren/ Abwägung**

*(wird nach dem Planverfahren ergänzt)*

---

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

### **10.0 Verfahrensvermerk**

---

Die Begründung war mit dem dazugehörigen Beiplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis ..... In das Internet eingestellt und hat parallel in der Stadt Wittingen öffentlich ausgelegen.

Sie wurde in der Sitzung am ..... durch den Rat der Stadt unter Berücksichtigung und Einschluss der Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren beschlossen.

Wittingen, den .....

.....

(Bürgermeister)