

STADT WITTINGEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

48. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG MIT BEGRÜNDUNG

Stand der Planung	gemäß § 3 (1) BauGB gemäß § 4 (1) BauGB		
3.1.2020			

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.

Die Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel sind für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung nicht beachtlich, weil 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.

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

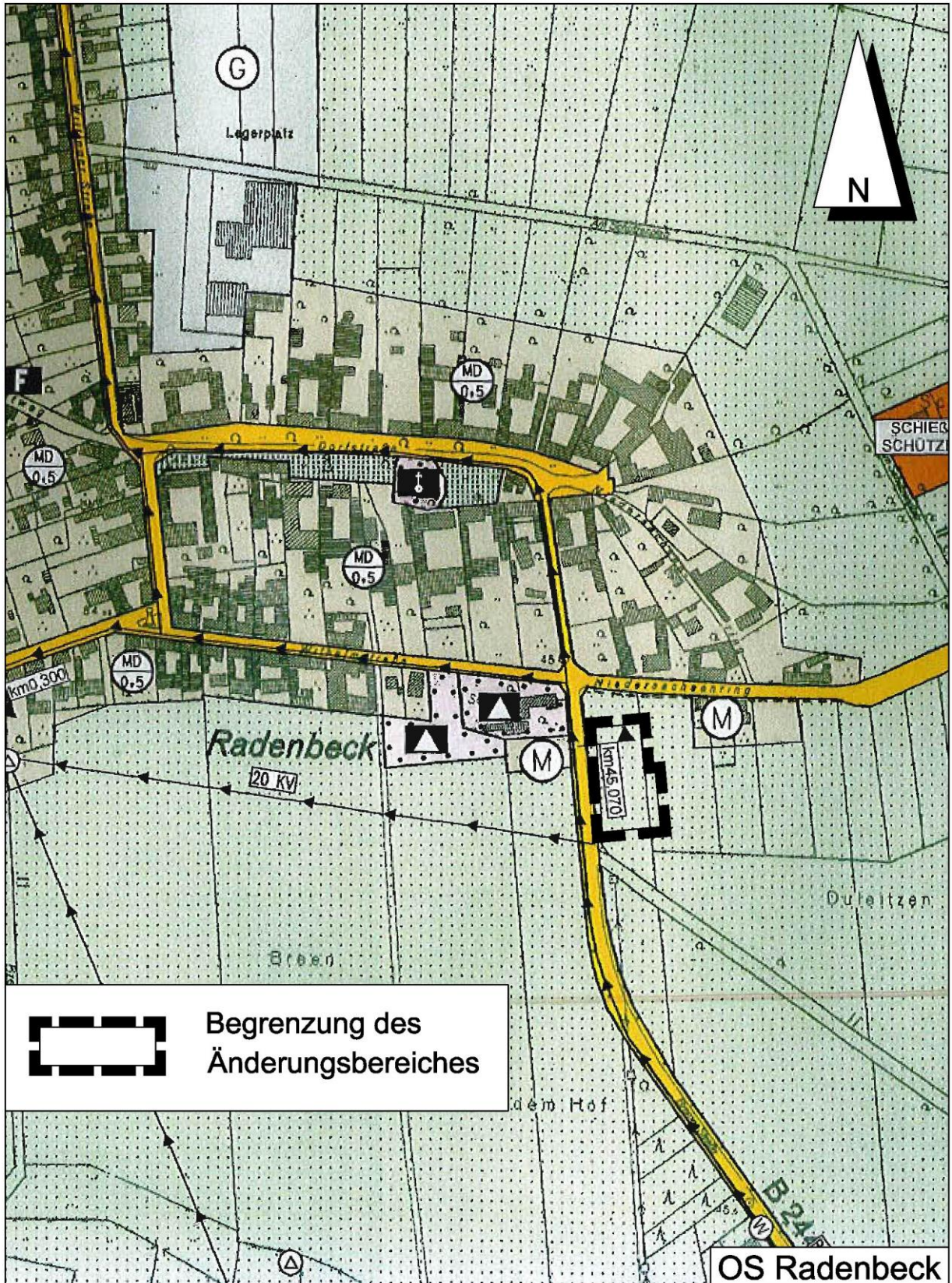
Altablagerungen und Bodenverunreinigungen sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

Der 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 dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt wird, ausführlich dargestellt.

Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1 : 5.000



Flächennutzungsplan, 48. Änderung, Maßstab 1 : 5.000

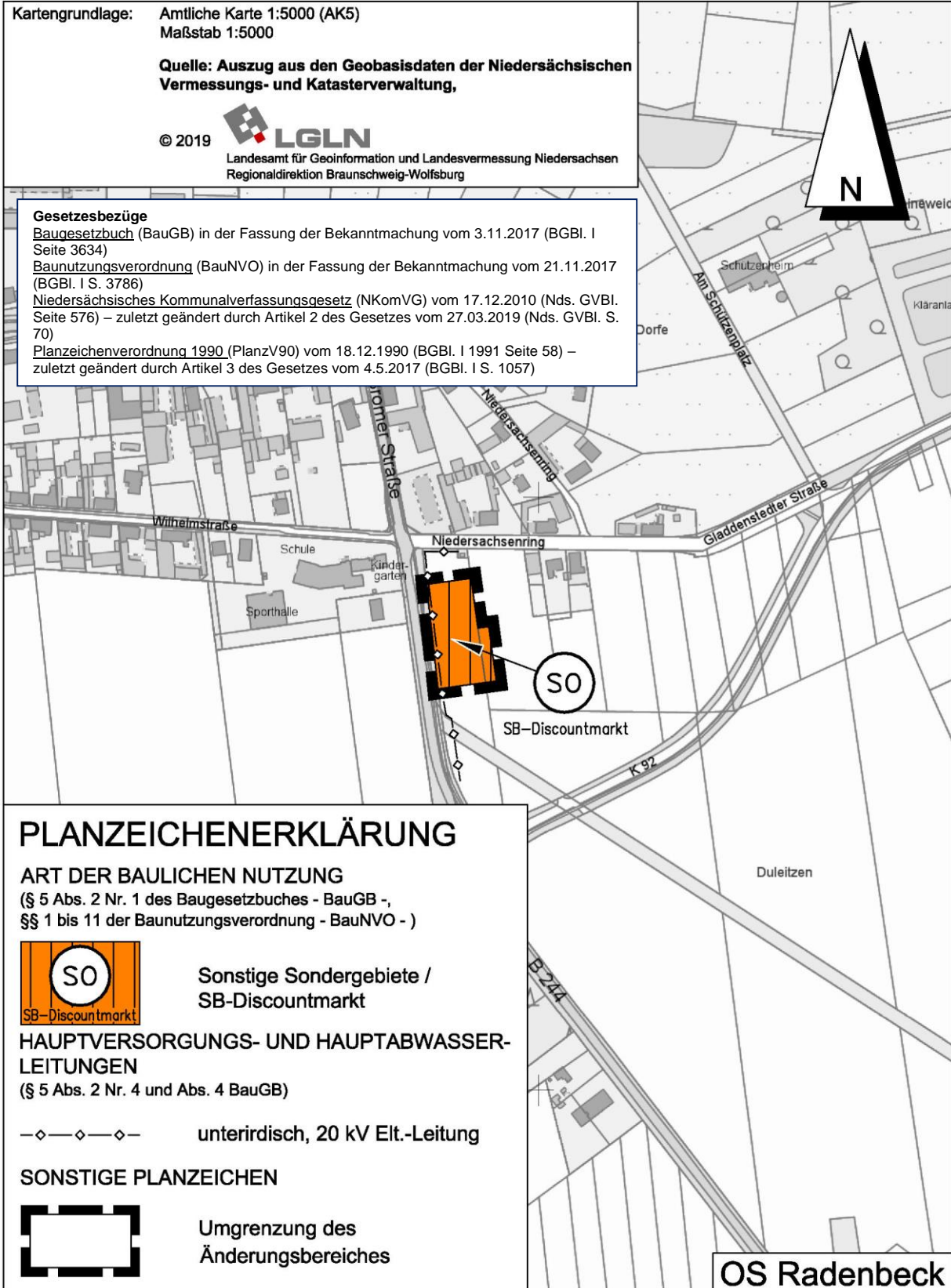
Kartengrundlage: Amtliche Karte 1:5000 (AK5)
Maßstab 1:5000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2019  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Gesetzesbezüge

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) – zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.03.2019 (Nds. GVBl. S. 70)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 Seite 58) – zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057)



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) 522530 Fax 529682

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

SB-Discountmarkt an der Bromer Straße (B 244) in Radenbeck

Umweltbericht

zur

**48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen
für das „Sondergebiet SB-Discountmarkt“ in der OS Radenbeck
(Landkreis Gifhorn)**

Auftraggeber:

VSP Development & Consulting GmbH

Hans-Böckler-Weg 31

31141 Hildesheim

FON Büro Braunschweig: 0531 / 343735

AGunkel@VSP-Gruppe.de

FAX: 0531 / 21919712

Bearbeitung:

Freiraum-, Garten-, Landschafts- u. Umweltplanung

BISCHOF-GERHARD-STR. 20

I-NET: WWW.UWE-MICHEL-PLANT.DE

E-MAIL: UWE_MICHEL@T-ONLINE.DE

UWE MICHEL
LANDSCHAFTSARCHITEKT

31139 HILDESHEIM

FON: 0 51 21 / 2 25 26

FAX: 0 51 21 / 2 47 49

Hildesheim, den 02.01.2020



Inhaltsübersicht

		Seite
1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2	Beschreibung des Vorhabens	3
3	Ziele des Umweltschutzes	3
4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme	4
4.1	Vorh. Flächennutzungsplan-Festsetzung	4
4.2	Realer Bestand - Biotoptypen	4
4.3	Morphologie und Böden	5
4.4	Gewässer	5
4.5	Tierarten - Fauna	5
4.6	Landschaftsbild	5
4.7	Kultur- und Sachgüter	5
4.8	Wohlbefinden des Menschen	6
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
6	Erhaltungsziele	6
7	Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	7
8	Schlussbemerkung	7

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Wittingen beabsichtigt in der Ortschaft Radenbeck die Errichtung eines SB-Discountmarkts zu ermöglichen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung wird der Bebauungsplan Nr. 5 „SB-Discountmarkt Radenbeck“ aufgestellt und im Parallelverfahren erfolgt dafür die 48. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen „Sondergebiet SB-Discountmarkt“.

Zum Aufstellungsverfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans hat durch den Auftraggeber/Vorhabenträger eine Auseinandersetzung zu Varianten des Standorts stattgefunden. Dabei hat sich der aktuell hier beschriebene Standort herauskristallisiert.

Für die formelle Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2) und zur Auslegung der FNP-Änderung ist als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan ein Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Im Rahmen der in das Bauleitplanverfahren integrierten Umweltprüfung übernimmt der Umweltbericht die Aufgabe, die erheblichen Umweltauswirkungen der durch die vorbereitende Bauleitplanung möglichen Veränderungen zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird hiermit zur umfassenden Berücksichtigung der Belange des Natur-, Arten-, Landschafts- und Umweltschutzes als Grundlage der Abwägung für die 48. Änderung des Flächennutzungsplans vorgelegt.

Eine grünordnerische Wertstufenbilanzierung, die sich speziell auf die primär möglich betroffenen Arten und Lebensgemeinschaften, den damit ggf. in Verbindung stehenden Veränderungen des Landschafts-/Ortsbilds wie auch der Bodenpotenziale bezieht wird zum Bebauungsplan vorgelegt. Darin findet dann eine Auseinandersetzung zwischen dem Bestand und den B-Planfestsetzungen und der dadurch ermöglichten Planung bzw. Nutzung statt.

2 Beschreibung des Vorhabens

Im Flächennutzungsplan ist der 0,39 ha großen Änderungsbereich östlich der Bromer Straße aktuell als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ festgesetzt. In der 48. FNP-Änderung werden folgende Haupt-Festsetzung dargestellt:

- ca. 0,39 ha „Sondergebiet SB-Discountmarkt“

Im Bebauungsplan-Verfahren finden darauf aufbauen differenziert Festsetzungen statt, zu denen im Umweltbericht zum Bebauungsplan intensive Auseinandersetzungen erfolgen, wie z. B. zum Maß der baulichen Nutzung, zu Baugrenzen, zur maximalen Oberkante baulicher Anlagen, zu Bauverbotszonen, Zufahrten, Verkehrsgrün, Parkplatzflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, anzupflanzende Einzelbäume wie auch dem Maß und die Art ggf. erforderlicher externer Ausgleichsmaßnahmen.

3 Ziele des Umweltschutzes

Sowohl allgemeine wie auch spezielle Ziele des Umweltschutzes sind in den Bauleitplanverfahren Sondergebiet „SB-Discountmarkt Radenbeck“ zu berücksichtigen. Zur Beachtung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auch folgende (allgemeine) Fachgesetze, Verordnungen und Fachpläne berücksichtigt, die für den Planungsraum von Bedeutung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen
- Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) Regionalverband Großraum Braunschweig
- Landschaftsrahmenplan des Regionalverbands Großraum Braunschweig

Gem. § 17 UVPG wird die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 sowie den §§ 3 bis 3f im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan im Sinne des § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG, insbesondere bei Vorhaben nach den Nummern 18.1 bis 18.9 der Anlage 1 UVPG, als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt. Bei dem Planungsgebiet für das der Flächennutzungsplan geändert wird und auch dafür dieser Umweltbericht vorgelegt wird, handelt es sich nicht um ein UVPG-pflichtiges Vorhaben gem. der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. dem Niedersächsischen Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (NUVPG).

Die Festsetzungen im FNP-Änderungsverfahren erfolgen nach den einschlägigen Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme

Die B-Planfläche liegt am südlichen Ortsrand der Ortschaft Radenbeck, östlich der Bromer Straße (B 244) im aktuellen baurechtlichen „Außenbereich“.

Das Plangebiet liegt am Südostrand der Naturräumlichen Region „Lüneburger Heide“ und kontinentalen Klimabeeinflussungen.

Es sind keine geschützten Gebiete betroffen und grenzen auch nicht unmittelbar an den Planbereich. Das Plangebiet liegt aus regional-/landschaftsplanerischer Betrachtungsweise außerhalb wichtiger Bereiche, die im Landschaftsrahmenplan und RROP des Regionalverbandes Großraum Braunschweig dargestellt sind.

Nach Süden, Osten wie auch Westen schließen weitläufige Ackerflächen an.

Die Zufahrt zum geplanten Sondergebiet wird von Westen über eine neue Ein-/Ausfahrt nördlich des OD-Steins von der B 244 geplant.

4.1 Vorh. Flächennutzungsplan-Festsetzung

Gemäß dem aktuell für den Planbereich gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet darin als ‚Flächen für die Landwirtschaft‘ dargestellt und wird entsprechend auch in der weitläufigen Umgebung so genutzt.

4.2 Realer Bestand - Biotoptypen

Das direkte Plangebiet stellt – wie die Umgebung nach Osten, Süden und Westen intensiv genutzte Sandackerflächen ohne besondere Ausprägungen und ohne auffällige Vegetation bzw. Tierartenvorkommen dar.

An der Bromer Straße (B 244) wie auch dem Niedersachsenring stehen straßenbegleitende, hochstämmige Laubbäume. Weitere Gehölzbestände gibt es im direkten Planungsbereich und seiner unmittelbaren Umgebung nicht.

Die Bromer Straße begleitet ein kraut-/grasbewachsener Straßenseitengraben, in dem das Oberflächenwasser des Straßenkörpers versickert. Weitere Kraut-/Grasstreifen begleiten den Niedersachsenring und den Wirtschaftsweg im Süden.

4.3 Morphologie und Böden

Morphologisch betrachtet ist das Plangebiet sehr eben. Es fällt sehr leicht von Südwest nach Nordosten. Es gehört zur Geest und die stark sandige Bodenauflage ist gem. der Bodenkarte v. Niedersachsen (BK 50; NIBIS-Kartenserver) Mittlerer Pseudogley aus Sandlössen über glazifluvialen. Die Fläche liegt im Übergangsbereich der sie sonst umgebenden Mittleren Braunerde.

Die Böden sind grundsätzlich schutzwürdig und haben eine natürliche Bodenfruchtbarkeit mit mittlerem Ertragspotenzial.

Zum direkten Plangebiet bestehen keine Altlastenerkenntnisse.

4.4 Gewässer

Im Plangebiet wie auch seiner Umgebung selber gibt es keine offenen Fließ- bzw. Stillgewässer. Die nächstgelegenen Teichanlagen liegen in einer Entfernung von ca. 400 m.

Parallel der Bundesstraße gibt es einen Straßenseitengraben, in dem das Oberflächenwasser der befestigten Flächen versickert.

Das Grundwasser steht oberflächennah an.

4.5 Tierarten - Fauna

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens stellt sich prinzipiell auch die Aufgabe einer Tierartenbetrachtung. Die intensiv bewirtschafteten Ackerflächen stellen sich wie schon die Biotoptypenausstattung hinsichtlich vorkommender Tierarten ebenfalls als monoton und nicht als Lebensraum besonders vorkommender Arten dar. Bei Begehungen konnten keine besonderen Vorkommen festgestellt werden. Auch wurden keine Feldlerchenvorkommen festgestellt. Somit sind Konflikte mit den Verboten des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG]) ausgeschlossen.

4.6 Landschaftsbild

Die o. g. Beschreibungen des realen Bestands vom B-Plangebiet zeigen bereits auf, dass das direkte Plangebiet im starken Zusammenhang mit der Ortslage von Radenbeck und ihrer verkehrlichen Erschließung u. a. über die Umgehungsstraße zusammenliegen. Dieses bedingt u. a. auch den gewählten Standort des geplanten SB-Marktes.

Das Plangebiet stellt aktuell den strukturarmen Übergangsbereich von der Bestandsbebauung westlich der Bromer Straße und am Niedersachsenring zu den weitläufig umgebenden Ackerflächen (gen Süden, Westen und Osten) dar. Ausschließlich die straßenbegleitenden Bäume beleben das Landschaftsbild.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Erkenntnisse zum Vorkommen von Kultur- und Sachgütern bzw. Erkenntnisse zu kulturgeschichtlicher Bedeutung liegen keine vor. Historische Funde können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Bodenarbeiten für die Bebauung ist ein Augenmerk auf Veränderungen im Bodengefüge zu legen und im Fall sich dabei ggf. zeigender Verdachtsmomente eine archäologische Begleitung heranzuziehen.

4.8 Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet ist ohne Bedeutung für das Wohlbefinden des Menschen, speziell auf Grund der sie umgebenden Verkehrsflächen mit den Verkehrsgeräuschen.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands - Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die planungsrechtliche Absicherung des Sondergebiets ‚SB-Discountmarkt‘ ist bei der Anwendung der B-Plan-Festsetzungen mit einer Bebauung und differenzierten Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter zu rechnen. Vorbereitend bzw. parallel dafür erfolgt die 48. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen, zu der hier der Umweltbericht vorgelegt wird. Darin werden ausschließlich folgende Festsetzungen getroffen:

- ca. 0,39 ha „Sondergebiet SB-Discountmarkt“

Für einen SB-Discountmarkt eignet sich im räumlichen Zusammenhang ein Standort entlang etwas übergeordneter Straßen. Dieses ist am gewählten Standort der Fall.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Befestigung von Stellplätzen und der inneren Erschließung etc. werden weniger als die 0,39 ha Fläche des Sondergebietes „SB-Discountmarkt“ sein. Diese bebaubaren Flächen, deren genaues Maß im Bebauungsplan festgesetzt werden, werden weder der Vegetation noch dem Boden- und Wasserhaushalt zur Verfügung stehen und sind als Eingriff/Verlust zu bewerten.

Die Restflächen des Plangebiets werden somit unversiegelte Flächen bleiben. Sie sind aus der Bewirtschaftung zu nehmen und vollumfänglich dem Bodenhaushalt und einer dauerhaften Vegetation zur Verfügung zu stellen.

Für das Schutzgut Mensch bzw. das Wohlbefinden des Menschen sind die zu erwartenden Veränderungen am Baustandort als gering zu bewerten. Die ohnehin geringe Erholungsnutzung der Umgebung wird durch die gepl. FNP-Festsetzung möglichen Nutzungen gegenüber dem Bestand nicht eingeschränkt.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung eine Veränderung erfahren. Zum Ausgleich und der Anreicherung des Landschafts-/Ortsrandbildes, der Verbesserung des Kleinklimas und als Lebensraum angepasster Tierarten sind Einzelbäume zu pflanzen und werden im späteren B-Plan festgesetzt, ebenfalls werden flächige Strauchpflanzungen festgesetzt

Im vorliegenden Fall wird sich der primäre Eingriff durch die zu erwartende Versiegelungen mit dem Verlust der Bodenfunktion und den damit einhergehenden allgemeinen Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts, der möglichen Vegetationsentwicklung, der Tierwelt, dem Landschaftsbild und dem Kleinklima (Verringerungen der Luftschadstoffbindung und Luftfeuchtigkeit) darstellen.

Auf die Wertigkeit der Veränderungen wird im Bebauungsplanverfahren in einer Wertstufenbilanzierung näher eingegangen, aus der sich das Maß ggf. innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs notwendige externe Ausgleichsmaßnahmen ergeben wird.

6 Erhaltungsziele

Übergeordnete Erhaltungsziele bzw. Schutzzwecke von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung, wie z. B. der Europäischen Vogelschutzgebiete bzw. im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die über die Festsetzungen der 48. FNP-Änderung Sondergebiet „SB-Discountmarkt“ hinsichtlich der Vorbereitung des über den Bebauungsplan möglichen Entwicklung nicht beeinträchtigt.

Die geplante Nutzungsstruktur widerspricht nicht den im Landschaftsrahmenplan und regionalen Raumordnungsprogramm des Regionalverbandes Großraum Braunschweig für die Umgebung der betroffenen Flächen dargestellten Zielkonzepten.

Basierend auf diesen Erkenntnissen erfolgten die Bestandsdarstellung, die Ermittlung der Konflikte wie auch der daraus sich ergebenden notwendigen grünordnerischen Maßnahmen, aber auch der Planungsoptimierungen im B-Plan-Verfahren.

7 Grünordnerische Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Oberstes Leitziel einer landschaftspflegerischen Planung ist die Vermeidung von Eingriffen. Ist diese nicht komplett möglich sollen neben Verringerungsmaßnahmen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds geeignete grünordnerische/landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen angewendet werden.

Die detaillierte Auseinandersetzung dazu erfolgt jedoch (erst) im Bebauungsplanverfahren mit dem dazu gehörenden Grünordnerischen Fachbeitrag bzw. Umweltbericht. Im Einzelnen erfolgt dabei eine intensive Auseinandersetzung zu z. B. ggf. möglich, Versiegelungsminimierung der PKW-Stellplätze und deren Gliederung, Baukörper-Bauhöhen, Bodenschutz, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen, Einzelbäumen wie auch externen Ausgleichsmaßnahmen. Dieses erfolgt u. a. auch unter den Gesichtspunkten des Landschaftsbildes bei der Lage am Ortsrand.

8 Schlussbemerkung

Im hier vorliegenden Fall der 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen mit der Zielsetzung zur Ermöglichung der Errichtung und den Betrieb eines SB-Discountmarkt mit den dazugehörigen Stellplätzen etc. kann mit Auswirkungen auf einige der unterschiedlichen Umweltschutzgüter wie Vegetation, Tiere, Boden, Gewässerpotenziale, Klima und Luft, Landschafts-/Ostbild, Landwirtschaft, Menschen wie auch Kultur- und sonstige Sachgüter gerechnet werden.

Es besteht die Möglichkeit grünordnerische und landschaftsgestaltende Maßnahmen innerhalb der Fläche im noch folgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Darüber hinaus werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sie können dann z. B. über einen städtebaulichen Vertrag o. glw. rechtsverbindlich vom Vorhabenträger durch Baulast oder Grundbucheintrag abgesichert werden.

Somit bestehen aus Umweltschutzgründen keine Beweggründe, die gegen die geplante 48. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen sprechen.

- Ende vom Textteil -