

Begründung zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 08 / 2023
§§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

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

Bearbeitung: Dipl.-Ing. H. Schwerdt
Mitarbeit: A. Körtge, K. Müller

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn**Inhalt:**

	Seite
1.0 Vorbemerkung	3
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
2.0 Planinhalt/ Begründung	7
2.1 Bauflächen	7
2.2 Verkehrliche Belange	8
2.3 Natur und Landschaft	8
2.4 Immissionsschutz	9
2.5 Altlasten/Bodenschutz	9
3.0 Umweltbericht	10
3.1 Einleitung	10
3.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans	10
3.1.2 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten 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	20
3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zur Kompensation	21
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	21
3.4 Quellenangaben	21
3.5 Zusatzangaben	22
3.5.1 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
3.5.2 Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	22
3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur	24
5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen	24
6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens	24
7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB	25
7.1 Ziel der Planung	25
7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung	25
8.0 Verfahrensvermerk	25

1.0 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn. Sie ist durch die Gebiets- und Verwaltungsreform von 1974 durch einen Zusammenschluss der ehemaligen Samtgemeinden Wittingen, Knesebeck und Schneflingen sowie der Gemeinden Ohrdorf und Radenbeck zur neuen "Stadt Wittingen" entstanden. Die Stadt besteht aus 25 Ortschaften und hat eine Katasterfläche von ca. 225 km². Mit Stand vom 31.12.2021 hat die Stadt eine Einwohnerzahl, nach Hauptwohnsitz, über 12.208 Einwohnern¹⁾.

1.1 Landes- und regionalplanerische Einordnung; Ziele der Raumordnung

Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortsteilen Wittingen und Glüsing. Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes und bietet weitere Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe; Wittingen und Knesebeck kommt zudem auch die besondere Entwicklungsaufgabe Erholung zu.

Die Stadt Wittingen liegt nordöstlich im Landkreis Gifhorn. Nordwestlich grenzt die Samtgemeinde Aue, im Osten die Verbandsgemeinde Beetzendorf–Diesdorf, im Süden die Samtgemeinde Brome, im Südwesten die Samtgemeinde Wesendorf und westlich die Samtgemeinde Hankensbüttel.

Für die Stadt Wittingen gilt das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)²⁾. Das Landes-Raumordnungsprogramm 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 Landesraumordnungsprogramm 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 (1.1.07).

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. Zeichnerisch stellt das LROP neben den Haupteinrichtungen der Verkehrsinfrastruktur (4.1.2 und 4.1.3) – darunter auch die Verlängerung der A 39 – auch den Hafen Wittingen (4.1.4) am Elbe-Seiten-Kanal dar. Zusätzlich werden für die Gebietseinheit Vorranggebiete Natura 2000 (3.1.3) und Gebiete für die Trinkwassergewinnung (3.2.4) u. a. auch in der bebauten Ortslage der Ortschaft Wittingen dargestellt.

Als Bestandteil des Regionalverbandes Großraum Braunschweig gilt für die Stadt Wittingen das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig³⁾.

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

1) Quelle: Einwohnerstatistik Stadt Wittingen

2) Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017

3) Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig sowie 1. Änderung

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Konzentration folgend – auszurichten, u. a. mit der Aufgabe für die Stadt in ihrer Funktion als Schwerpunktraum der Siedlungsentwicklung, Gewerbe- und Einzelhandel, zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten.

Als überörtliche Erschließung führt die Bundesstraße 244 von West nach Südost durch die Ortslage.

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

Der westlich der Stadt gelegene Hafen besitzt 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.

Der Hafen liegt rd. 3 km westlich der Ortslage von Wittingen. Zwischen Hafen und der Ortslage Glüsing verläuft die geplante Trasse der A 39 als Vorranggebiet Autobahn. Durch die als Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherte Flächen gekennzeichneten Bereiche des Hafens verläuft sowohl die als Vorbehaltsgebiet Hauptverkehrsstraße dargestellte südliche Ortsumgehung Wittingen (B 244) als auch das als Vorranggebiet Schienenverkehr gekennzeichnete Anschlussgleis für Industrie- und Gewerbe. Parallel zu den Gleisflächen verläuft eine Gasleitung, welche als Vorranggebiet Rohrfernleitung gekennzeichnet ist.

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft Flächen östlich und südöstlich des Hafens.



Ausschnitt aus dem RROP, ohne Maßstab

Die Änderungsfläche im Westen ist bereits als vorhandener Siedlungsbereich gekennzeichnet. Für die östlichen Erweiterungsflächen grenzen Vorbehaltsgebiete für die

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Landwirtschaft aufgrund der hohen, natürlichen Standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotentials sowie der besonderen Funktion der Landwirtschaft.

ÖPNV

Die nächste Haltestelle befindet sich rd. 300 m nördlich des Plangebietes in Mannhagen und in rd. 1.300 m Entfernung in Alt Isenhagen, östlich des Hafens. Die Haltestellen werden von der zwischen Wittingen und Alt Isenhagen verkehrenden Buslinie 120 der Verkehrsgesellschaft des Landkreises Gifhorn angefahren. Zusätzlich besteht Anschluss an den Schienenverkehr am Bahnhof Wittingen (RB 47) in Richtung Braunschweig und Uelzen.

Generell achtet die Stadt in der vertiefenden Umsetzung darauf, dass die neu ausgewiesenen Flächen auch durch ÖPNV erschlossen werden. Ggf. kann auch mit den Betreibergesellschaften verhandelt werden, neue Haltepunkte mit einzuplanen oder Strecken geringfügig zu erweitern. Jedoch handelt es sich bei der Stadt Wittingen um eine großflächige Einheitsgemeinde in den ländlichen Regionen. Bei den ausgewiesenen Flächen kann ein Anschluss an das ÖPNV-Netz gewährleistet werden, obwohl die Anzahl der Fahrten sehr gering ist. Daher sind hier zum Teil größere Wegstrecken und eine geringe Busfrequenz des ÖPNV in Kauf zu nehmen.

Grundsätzlich beträgt die Nähe zu Haltepunkten des ÖPNV idealerweise 300 bis 500 m für eine fußläufige Anbindung. Diese Werte sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen historischen Entwicklung sowie Lage der Erschließungsstraßen nicht immer einhaltbar. Da für die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ein Radius von 3.000 m zumutbar ist, wird auch eine größere Entfernung –wie im vorliegenden Falle– aufgrund der noch gegebenen Nähe in Kauf genommen.

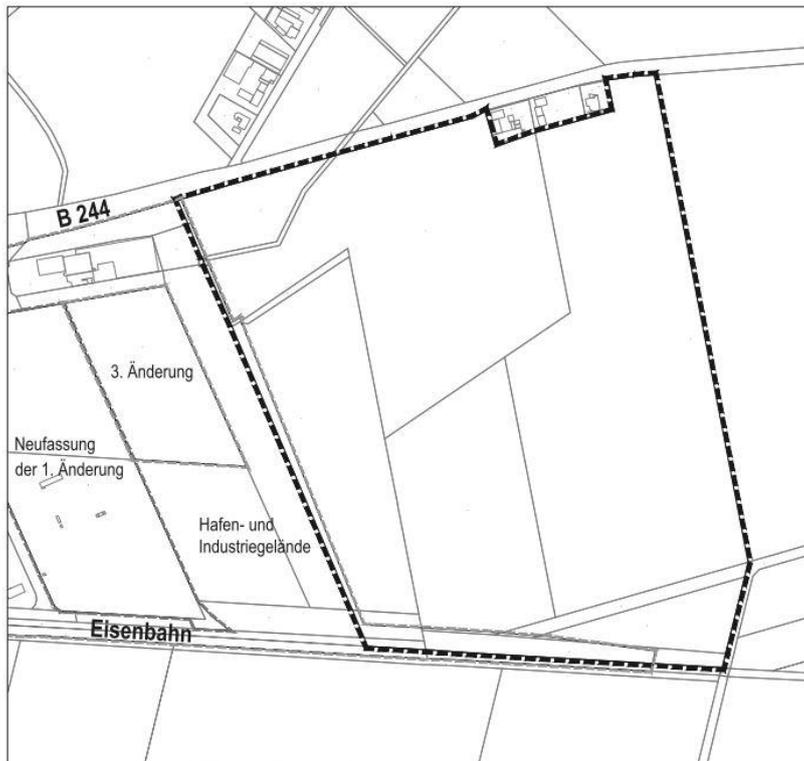
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung resp. der weiteren Umsetzung wird eine Anbindung der gewerblichen Bauflächen an den ÖPNV mittels Errichtung eines neuen Haltepunktes zu prüfen sein.

1.2 Entwicklung des Flächennutzungsplans/ Rechtslage/ Darstellungsform

Die 49. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen entwickelt. Die Planung betrifft Flächen im Westen der Ortslage von Wittingen und Glüsing. Gemäß den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplans ist die Fläche im Westen als Fläche für Aufschüttungen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB und die im Osten als Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB ausgewiesen. Diese werden in gewerbliche Bauflächen nach § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB, nach ihrer allgemeinen Art der baulichen Nutzung, geändert.

Ansonsten grenzen überwiegend gewerbliche Bauflächen an. Im Osten, in Richtung Glüsing, bestehen weiterhin landwirtschaftliche Flächen.

Die 49. Flächennutzungsplanänderung erfolgt zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Am Hafen Ost", welcher in einem ersten Schritt die östlich, zwischen Bahntrasse und B 244 gelegenen Flächen überplant. (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).



Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Am Hafen Ost", Gebietsabgrenzung

Dabei umfasst die vorliegende 49. Änderung des Flächennutzungsplanes einen kleineren Geltungsbereich als den des Bebauungsplanes, aufgrund der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Erweiterungsabsichten.

Mit dem Bebauungsplan soll auch die Erschließung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes gesichert sowie eine neue Anbindung an die Bundesstraße 244 vorbereitet werden.

Die Planzeichendarstellung erfolgt nach der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021. Ferner wird die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), berücksichtigt.

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

Die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet am Hafen zu erweitern. Dazu müssen die bisherigen Darstellungen (Fläche für die Landwirtschaft) entsprechend in gewerbliche Baufläche geändert werden. Im Rahmen der wirksamen Darstellung Landwirtschaft lässt sich dieses großflächige Erweiterungsvorhaben nicht realisieren. Die Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen, mit direktem Anschluss an den Mittellandkanal sowie die zukünftige BAB 39, dient der Erhaltung und Erweiterung der Wirtschaftskraft der Stadt Wittingen und des Landkreises Gifhorn. Aufgrund der Anbindung der Flächen an die Wasserstraße, das Industriegleis sowie die zukünftige Autobahn, kann der Lieferverkehr über drei unterschiedliche Verkehrswegearten erfolgen. Mit dieser Grundvoraussetzung besitzen die Flächen einen besonderen Standortvorteil.

Dazu werden in Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen am Hafen gewerbliche Bauflächen (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Umfang von rd. 14,7 ha anstelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft planerisch dargestellt. Die Änderung dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für einen Teilabschnitt im Osten, um hier in einem ersten Schritt den aktuellen Bedarf an nachgefragten Flächen zu decken.

Bei einer gebietstypischen Nutzung sind Geräuschbelastungen mit negativen Auswirkungen für die bebauten Ortslagen von Wittingen, Glüsing und Alt Isehagen nicht zu erwarten, da sich das Plangebiet in größerer Entfernung befindet. Hier werden die zahlreichen Splittersiedlungsbereiche im Außenbereich nördlich und östlich der geplanten Flächen für eine Lärmentwicklung maßgebend sein. Auf die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte schalltechnische Untersuchung wird im weiteren Planungsverlauf zurückgegriffen.

Den schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB und den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (kostensparendes Bauen) trägt die Baulandausweisung dadurch Rechnung, dass hier nur Bauland für den mittelfristigen Bedarf ausgewiesen wird. Dabei wird die bestehende Infrastruktur des angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes genutzt.

Die Eingriffsregelung im Sinne von § 1a BauGB beschränkt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans auf die Frage, ob die Planung grundsätzlich durchführbar ist. In der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG wird dabei auch auf eine Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet Am Hafen - Ost" zurückgegriffen. Gleiches gilt für eine schalltechnische Untersuchung.

Die abschließende Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Bebauungsplan.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuchs hat die Stadt die Änderungsabsicht einer Umweltprüfung unterzogen, die ihren Niederschlag im nachfolgenden in die Begründung integrierten Umweltbericht gefunden hat.

Unterschiedliche Auswirkungen auf die Belange und Bedürfnisse verschiedener Bevölkerungsgruppen im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB bereitet die Flächennutzungsplanänderung nicht vor. Partizipationsmöglichkeiten sind im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mit zwei Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren (gem. § 3 Abs. 1 u. § 3 Abs. 2 BauGB) gegeben.

2.0 Planinhalt/ Begründung

2.1 Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (G) gem. § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des Änderungsbereiches wird anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft nunmehr eine Darstellung als gewerbliche Baufläche nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung vorgenommen.

Insgesamt sind rund 14,7 ha Fläche von der Änderung betroffen.

Grundvoraussetzung für die Standortsuche war hierbei die räumliche und funktionale Nähe zu den Bestandsflächen des Gewerbe- und Industriegebietes am Hafen. Dabei

ist das bestehende Erschließungssystem bereits auf eine Erweiterung in östlicher Richtung ausgelegt. Zwar bestehen südlich des Gewerbe- und Industriegebietes weitere gewerbliche Bauflächen. Diese sind jedoch zum einen durch das Gewerbegeleis voneinander getrennt, zum anderen hat die verkehrstechnische Erschließung ausschließlich von Norden zu erfolgen. Insofern erfolgt zuerst die vorgesehene Erweiterung nach Osten, um in Folge über diese Flächen auch eine leistungsfähige Erschließung der südlichen Flächen sicherstellen zu können.

Da am gewählten Standort die Darstellungen des Flächennutzungsplanes derzeit entgegenstehen (Fläche für die Landwirtschaft) führt die Stadt Wittingen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Die Maßnahme dient der Sicherung der wirtschaftlichen Interessen der Stadt und gleichzeitig der Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze bzw. der Sicherung bestehender Arbeitsplätze. Unter diesen Gesichtspunkten werden die Belange der Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet) für den Änderungsbereich zugunsten der weiteren Entwicklung zurückgestellt.

2.2 Verkehrliche Belange

- Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereichs soll über den weiter westlich bereits bestehenden Knotenpunkt mit der B244 sowie eine weitere neue Anbindung des Plangebietes auf Höhe des vorliegenden Geltungsbereiches an die B 244 erfolgen.

Die innere Erschließung des Gebietes wird durch neu zu errichtende öffentliche Straßen mit Anbindung an die bereits bestehenden Gewerbegebiete erfolgen.

2.3 Natur und Landschaft

Bestand

Der Änderungsbereich wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Dabei bestehen ausgeprägte Ackerrandstreifen nicht. Ackerflächen zählen hinsichtlich ihrer Naturnähe zu den bedingt naturfernen Biotoptypen.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Nach Auswertung der interaktiven Niedersächsischen Umweltkarten der Umweltverwaltung (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, ArcGIS-Viewer) bestehen für den Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen.

Eingriffsregelung

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 Flächennutzungsplanenebene Anhaltspunkte wie eine genaue Gliederung der Bauflächen in Baugebiete sowie Erschließungs- und Grünflächen fehlen, ist auf dieser Ebene nur eine allgemeine Prüfung möglich, ob die Planung unter Beachtung der Belange von Natur und Landschaft durchführbar ist.

Eine abschließende Bilanzierung des Eingriffs mit Regelungen zum Ausgleich bleibt der Planung im parallel aufgestellten Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Am Hafen Ost" überlassen.

Bilanzierung/Ausgleich

Durch Überbauung von Ackerflächen findet ein Verlust des freien Landschaftsraumes zugunsten der gewerblichen Nutzung statt. Durch Baumaßnahmen erfolgen Versiegelungen des Bodens, die dauerhaft sind.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung kommen Entsiegelungen, flächenhafte Gehölzanzpflanzungen oder auch Flächenstilllegungen in Betracht. Möglichkeiten für eine Entsiegelung stehen in der Stadt aktuell nicht zur Verfügung. Um eine größere Wirkung für die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu erhalten, wird die Stadt die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bündeln. Da hiervon zumeist Flächen innerhalb der freien Landschaft umfasst werden, tragen die Maßnahmen zu einer größeren Vielfalt in der Landschaft bzw. deren Gliederung bei. Damit können in den Baugebieten selber die notwendigen Erschließungen intensiver und damit kosten- und bodensparender ausgenutzt werden. Der Landschaftsverbrauch wird hierdurch minimiert.

Artenschutz

Zur ausreichenden Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Sinne von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen im Zuge des Planaufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Am Hafen Ost".

2.4 Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung sowie der Nähe zu der B244, des Schienenverkehrs und dem Wasserweg im Westen wurde ein Schallgutachten angefragt, welches sowohl die Lärmimmissionen auf das Gebiet als auch die Emissionen des Gewerbegebietes und der daraus erfolgenden Nutzungen auf die Nachbarschaft untersucht. Die Ergebnisse werden in die weitere Planung einfließen.

2.5 Altlasten/Bodenschutz

Erkenntnisse zu Belastungen des Bodens liegen der Stadt nach einer Datenabfrage beim NIBIS-Kartenserver des Landesamts für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) nicht vor und sind aufgrund der Vornutzung als Acker auch nicht zu erwarten.

Sollten bei Eingriffen in den Boden ungewöhnliche Bodenverhältnisse angetroffen werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend zu benachrichtigen.

Der Änderungsbereich zählt zur Bodengroßlandschaft Geestplatten und Endmoränen mit dem Bodentyp Parabraunerde. Das Gebiet weist eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Die Bodenzahl/Ackerzahl liegt bei 47/49.

Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sind die Pflichten zur Gefahrenabwehr nach § 4 Abs. 1 BBodSchG und die Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG zu beachten.

In dem Sinne, dass Mutterboden, der abgetragen wird, gemäß § 202 BauGB vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen und einer geeigneten Nutzung zuzuführen ist, wird zur Gewährleistung eines vorsorgenden Bodenschutzes die frühzeitige Implementierung eines Bodenmanagements empfohlen. Ziel eines Bodenmanagements ist die weitgehende Minimierung von schädlichen Bodenveränderungen und der möglichst weitgehende Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen auf den verbleibenden Freiflächen. Dies beinhaltet unter anderem die Erstellung eines Verwertungskonzeptes für die anfallenden Bodenmassen (z. B. Vermeidung von Durchmischung, Vermeidung

von Erosion bei Zwischenlagerung etc.) sowie eines Umgangskonzeptes für die schonende Benutzung des Bodens (z. B. Vermeidung von Bodenverdichtung und Zerstörung der Bodenprofile durch geeignete Maßnahmen) während der Bautätigkeit.

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 Prüfmethoden 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

Anlass für die vorliegende 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen ist die zur Verfügung Stellung von gewerblichen Bauflächen südwestlich der Ortschaft Glüsing. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 14,7 ha.

Die Erschließung der neuen Flächen wird über die Bundesstraße 244 und in Folge über das bestehende (geplante) Straßensystem erfolgen.

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 Darstellung und Berücksichtigung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ⁴⁾

⁴⁾ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

- Schutz vor und Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen ⁵⁾ ⁶⁾
- Schutz des Bodens ⁷⁾ ⁸⁾ ⁹⁾
- Schutz von Kulturgütern ¹⁰⁾

Konkrete Ziele und Bewertungsmaßstäbe wurden aus den umweltbezogenen Darstellungen und Festlegungen des Regionalen Raumordnungsprogramms ¹¹⁾, des Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Gifhorn, des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen 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 Norden verläuft die Bundesstraße B244. Im weiteren nördlichen Verlauf handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzung, mit Bebauung. Im Westen grenzen im Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen an und im weiteren westlichen Verlauf besteht bereits das Gewerbe- und Industriegebiet am Hafen.

Für den Änderungsbereich oder seiner unmittelbaren Umgebung bestehen keine ausgewiesenen naturräumlichen Schutzgebiete oder Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete oder Objekte, die die entsprechenden Schutzkriterien erfüllen

Für den Artenschutz erfolgen Untersuchungen, welche in die weitere Planung einfließen werden.

⁵⁾ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

⁶⁾ DIN 18005-1:2002-07 "Schallschutz im Städtebau – Teil 1: Grundlage und Hinweise für die Planung".
DIN 18005-1 Beiblatt 1:1987-05 "Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.).
Beuth Verlag GmbH, Berlin

⁷⁾ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

⁸⁾ Bund/Länder - Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA):
Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen;
Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden).

⁹⁾ Baugesetzbuch (BauGB)

¹⁰⁾ Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NI).

¹¹⁾ Regionalverband Großraum Braunschweig: Regionales Raumordnungsprogramm 2008
sowie 1. Änderung für den Großraum Braunschweig

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

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 den Bodentypen mittlere Pseudogley-Braunerde/ Parabraunerde. Das Gebiet weist eine hohe Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Bodenzahl/Ackerzahl liegt bei 47/49. Ein besonderer Schutzbedarf des Bodens besteht nicht.

Gewässer bestehen innerhalb des Planbereiches nicht. Westlich des Plangebietes liegt der Elbe-Seitenkanal, sonst sind keine Offengewässer in der näheren Umgebung vorhanden.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Gifhorn (Übersichtskarte 5: Wichtige Bereiche für Vielfalt, Eigenart und Schönheit I) misst dem Planbereich in der Bewertung eine geringe Wertigkeit zu.

Baudenkmäler bestehen im Änderungsbereich nicht.

Bei Verzicht auf die Planung stehen der Stadt Wittingen nur noch eingeschränkt Flächen zur Verfügung, welche von einem Mittelzentrum zur Vorsorge an gewerblichen und industriellen Entwicklungsflächen vorzuhalten sind. 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.

Die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ist ein wesentliches Kriterium für die Lebensqualität und das Wohlbefinden des Menschen. Bewohnten Siedlungsbereichen einschließlich des siedlungsnahen Umfeldes kommt als primären Aufenthaltsorten des Menschen deshalb eine besondere Bedeutung zu, insbesondere als Naherholungsraum sowie als Bewegungsraum für Spiel, Sport und Freizeit. Hinsichtlich dieser Erholungsfunktionen ist eine inhaltliche Abgrenzung zum Schutzgut Landschaft, dass den Teilaspekt der natürlichen Erholungseignung der Landschaft beinhaltet, erforderlich. Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Mensch werden vor allem erholungsrelevante Freiflächen im Siedlungsraum, siedlungsnah sowie ausgewiesene Erholungsräume sowie Erholungszielorte und Elemente der freizeitbezogenen Erholung betrachtet.

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 Gewerbelärm und die Emissionen der Landwirtschaft. Darüber hinaus können Geräusche von der bestehenden Bundesstraße B244 auf die Flächen einwirken.

Von der geplanten gewerblichen Fläche werden Störungen auf die im Norden angrenzende privilegierte Nutzung im Außenbereich ausgehen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes auf ein verträgliches Maß zu reduzieren sind. Vorgaben hierzu werden über eine schalltechnische Untersuchung ermittelt, welche auch weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sicherstellen wird.

Anhaltspunkte für eine besondere Beeinträchtigung durch die umgebend weiterhin bestehende Ackerbewirtschaftung bestehen nicht.

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.

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.

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.

Die Beurteilungen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Gifhorn werden in den nachfolgenden Kapiteln erörtert.

Informationsbasis für die Bestandsdarstellung des Schutzgutes sind nachfolgende Quellen:

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

Der Änderungsbereich wird vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Als Biototyp liegt Sandacker (As) vor. Die Fläche wird im Südwesten von einem Kiefernforst begrenzt.

Die Fläche des Änderungsbereiches ist gehölzfrei. Artenreiche Ackerrandstreifen sind nicht vorhanden.

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 momentan nicht gegeben. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist im Plangebiet mit Offenlandbrütern zu rechnen.

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. ¹²⁾

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.

¹²⁾ 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.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

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 einer rd. 14,7 ha großen Außenbereichsfläche (Acker) für die weitere gewerbliche Entwicklung 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 § 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.

Die unterschiedlichen Ansprüche an den Boden stehen vielfach in Konkurrenz zueinander. Angesichts der anhaltenden Funktionsbeeinträchtigungen und Funktionsverluste der Böden verpflichtet der Bodenschutz zu einer sparsamen und schonenden Nutzung.

Als Ausgangspunkt für die Bewertung der Bodenfunktionen dient die Bestimmung wesentlicher bodenkundlicher Parameter, wie z.B. Bodenart und Bodentyp. Zur Einschätzung der natürlichen Bodenfunktionen sind repräsentative Teilfunktionen auszuwählen. Die Erfassung der Nutzungsfunktion beschränkt sich auf den Aspekt der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung im Sinne der Charakterisierung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Auf Grund des engen Funktionszusammenhanges zwischen den Medien Boden und Wasser sind die spezifischen Wirkungszusammenhänge (z. B. Schutz eines Grundwasserleiters durch überlagernde Bodenschichten, Schutz von Moorböden vor Entwässerung) zu erfassen.

Kriterium für die Bearbeitung des Schutzgutes stellt der Natürlichkeitsgrad dar.

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. Westlich des Plangebietes, in rd. 900 m Entfernung, verläuft der Elbe-Seitenkanal

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.

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.

Die Grundwasserneubildungsrate ist innerhalb des geplanten Baugebietes eingeschränkt. Anfallendes Regenwasser wird aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse überwiegend aus dem Baugebiet abgeführt. Bezogen auf die Vorbelastung durch Entwässerungsgräben ist mit gering erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

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. Die Luft Güte ist 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 die geplante Überbauung ist mit der Verschlechterung der mikroklimatischen Situation durch lokale Temperaturerhöhung zu rechnen. Generell wird durch die Überdeckung das Areal seiner klimatischen Funktion als Kaltluftentstehungsfläche beraubt. Durch die großflächige Überbauung von Flächen ist mit lokalklimatischen Veränderungen auszugehen.

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.

Die naturräumliche Qualität der Landschaft für die Erholung des Menschen wird innerhalb des Schutzgutes Landschaft abgehandelt, da sie sich unter anderem aus den Parametern Landschaftsästhetik und Ungestörtheit ableitet, wohingegen der Aspekt der Erholungsinfrastruktur sowie die siedlungsnaher Erholung innerhalb des Schutzgutes Menschen thematisiert wird.

Eine Thematisierung der nach BNatSchG ausgewiesenen Schutzgebiete innerhalb des Schutzgutes Landschaft erfolgt nur, wenn die Landschaft bzw. deren kulturhistorischer Aspekt oder Erholungseignung explizit in der Schutzgebietsverordnung als Grund für die Ausweisung genannt ist. Dies ist bei Landschaftsschutzgebieten, Biosphärengebieten und bei Naturparks der Fall.

Die Behandlung des kulturhistorischen Aspektes der Landschaft hat in jüngerer Zeit an Bedeutung gewonnen, da erkannt wurde, dass in der Landschaft sichtbare Relikte historischer Landnutzungsformen von besonderer Bedeutung für die Eigenart der Landschaft und damit das Heimatempfinden der Menschen sind.

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 Westen an den Änderungsbereich heranreichendes Gewerbegebiet bestimmt. Aufgrund der geringen Reliefenergie des Geländes gibt es keine gliedernden Elemente, die zu einem positiven Landschaftseindruck beitragen könnten.

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 wesentlichen Beeinträchtigungen.

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.

Unter Kulturgütern werden insbesondere denkmalschutzrelevante Flächen und Objekte, wie z. B. historische Gebäude und Ensembles, architektonisch/ingenieurtechnisch wertvolle Bauten, archäologische Schätze oder kunsthistorisch bedeutsame Ge-

genstände verstanden. Des Weiteren werden kulturhistorisch bedeutsame Landschaften sowie Kultur- und Naturlandschaften, die in die "Liste des Erbes der Welt" der UNESCO eingetragen sind, als Kulturgüter erfasst.

Unter dem Begriff der Sachgüter ist zunächst rechtlich alles gefasst, was § 90 BGB unter Sache versteht. Die Sachgüter werden im Rahmen der im planerischen Verfahren angewendeten Kriterien berücksichtigt bzw. im Rahmen der übrigen Schutzgüter thematisiert. Mögliche Wüstungen und Grenzsteine können in Form von Bau- und Bodendenkmälern in der Bauphase betroffen sein.

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.

3.2.3 Entwicklungsprognose

Bei der Umsetzung der Planung sind jeweils erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Fläche, Boden und 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 Biototypen (Verkehrsfläche) bzw. Siedlungsbiotope (Schnitthecken, Scherrasen etc.) entstehen.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Bei Nichtumsetzung der Planung würde der Änderungsbereich weiterhin, wie bisher auch, durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt sein. Planungen anderer Art sind derzeit für die Fläche nicht vorgesehen. Veränderungen der Umweltsituation würden nicht eintreten.

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 überwiegend überprägter und durch die vorhandenen Nutzungen vorbelasteter Bereich 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 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der grundsätzliche Planungsansatz besteht in der Erweiterung eines vorhandenen Industrie/Gewerbe Gebietes. Der vorliegende Standort ist durch seine sehr gute Verkehrliche Anbindung an die Bundesstraße B244, den Mittelland Kanal sowie die im Süden verlaufene Bahntrasse gegeben.

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

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

- Bekanntmachung der EU-Vogelschutzgebiete im Niedersächsischen Ministerialblatt (Nds. MBl. Nr. 44/2009 v. 11.11.2009, S. 961)
- 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)
- 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 Beschreibung der technischen Verfahren/ Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Stadt Wittingen verzichtet auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Erstellung bzw. Beauftragung technischer Fachgutachten (z. B. Schall, Boden, Wasser etc.). Dies wird einerseits mit dem Maßstab der Planung und andererseits mit dem Planungsansatz des Flächennutzungsplanes, die mittelfristige beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt in den Grundzügen darzustellen, begründet. Bei der Thematik Schall und Artenschutz wird auf im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Gutachten zurückgegriffen. Die grundsätzliche Vollziehbarkeit des Flächennutzungsplanes wird sichergestellt.

Darüber hinaus wird durch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan kein direktes Baurecht geschaffen. Dies erfolgt vielmehr auf der Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf der Genehmigungsebene.

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 Maßgaben der Baugenehmigung 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.

3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Plans den Bedürfnissen des Mittelzentrums Wittingen Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck werden rd. 14,7 ha gewerbliche Bauflächen auf Ackerflächen ausgewiesen.

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.

Neben der Auswertung von Planwerken, Informationssystemen und der Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung erfolgt eine Vor-Ort-Begehung.

Von erhebliche Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung (Schutzgut) Mensch wird z.Zt. nicht ausgegangen. Wohnnutzungen befinden sich zwar im unmittelbaren Einflussbereich durch Gewerbelärm; auf diese Beeinflussung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu reagieren sein. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird hierbei auf ein zu erstellendes schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanes zurückgegriffen, um die Vollziehbarkeit sicher zu stellen.

Nach Auswertung der allgemeinen Informationssysteme und der Untersuchung zu planungsrelevanten Tierarten besitzt der Planbereich eine geringe Bedeutung für die natürlichen Schutzgüter und für diese Tierarten (Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt). Beeinträchtigungen der allgemeinen Schutzgüter können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen so ausgeglichen werden, dass in der Gesamtschau nicht erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben.

In Bezug auf das Schutzgut Fläche bestehen aktuell keine Möglichkeiten für eine Rücknahme von Bauflächen an anderer Stelle im Stadtgebiet. Die Umweltprüfung ermittelt hier eine erhebliche Beeinträchtigung durch den zusätzlichen Flächenverbrauch der Siedlungserweiterung.

Die Versiegelungen im Baugebiet verursachen zunächst erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden. Einen Ausgleich für Bodenversiegelungen schaffen die allgemeinen Maßnahmen zum Naturschutz und der Landschaftspflege. Für das Baugebiet ermittelte erhebliche Beeinträchtigungen werden damit in der Gesamtschau der Maßnahmen auf ein nicht erhebliches Maß reduziert. Hinsichtlich des allgemeinen Schutzes des Bodens bestehen Hinweise in der Begründung zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut bei der Planumsetzung.

Die Versiegelungen im Baugebiet rufen auch Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate (Schutzgut Wasser) hervor. Diese Beeinträchtigungen liegen allerdings aufgrund der Vorbeeinträchtigung durch den drainierten Acker im geringen Bereich.

Die Veränderungen des Kleinklimas durch Bebauung lassen sich durch dauerhaft begrünte Flächen (Gärten, Dachflächen) und die Pflanzung von Gehölzen minimieren.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

Der Ausgleich hierfür erfolgt über die Mehrfachwirkung der allgemeinen naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahmen. Es verbleiben nicht erhebliche Beeinträchtigungen.

Für eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Siedlungsteils in die freie Landschaft können Gehölzbepflanzungen am künftigen Siedlungsrand sorgen. Zusätzlich tragen Ausgleichsmaßnahmen für eine weitere grünräumliche Gliederung der Landschaft bei.

Belange des Denkmalschutzes (Schutzgut Kultur) sind nicht betroffen.

Dem Acker als Sachgut ist die künftige Bedeutung als Bauland gegenüberzustellen. Beeinträchtigungen ergeben sich hierdurch nicht.

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.

4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

5.0 Hinweise aus Sicht der Fachplanungen

(wird im weiteren Planverfahren ergänzt)

6.0 Ablauf des Planaufstellungsverfahrens

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom bis stattgefunden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden/ Nachbargemeinden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum aufgefordert.

Öffentliche Auslegung

Zum Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat die Veröffentlichung im Internet vom bis zum stattgefunden. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Datum vom angeschrieben und von der Auslegung benachrichtigt.

Stadt Wittingen, Landkreis Gifhorn

7.0 Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB

7.1 Ziel der Planung

Die Aufstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wittingen wird erforderlich, um das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet am Hafen zu erweitern. Dazu müssen die bisherigen Darstellungen (Fläche für die Landwirtschaft) entsprechend in gewerbliche Baufläche geändert werden. Im Rahmen der wirksamen Darstellung Landwirtschaft lässt sich dieses großflächige Erweiterungsvorhaben nicht realisieren. Die Vorbereitung von gewerblichen Bauflächen, mit direktem Anschluss an den Mittellandkanal sowie die zukünftige BAB 39, dient der Erhaltung und Erweiterung der Wirtschaftskraft der Stadt Wittingen und des Landkreises Gifhorn. Aufgrund der Anbindung der Flächen an die Wasserstraße, das Industriegleis sowie die zukünftige Autobahn, kann der Lieferverkehr über drei unterschiedliche Verkehrswegearten erfolgen. Mit dieser Grundvoraussetzung besitzen die Flächen einen besonderen Standortvorteil.

Dazu werden in Erweiterung der bestehenden gewerblichen Bauflächen am Hafen gewerbliche Bauflächen (G) nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung im Umfang von rd. 14,7 ha anstelle der bisherigen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft planerisch dargestellt. Die Änderung dient der Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung für einen Teilabschnitt im Osten, um hier in einem ersten Schritt den aktuellen Bedarf zu decken an nachgefragten Flächen.

7.2 Beurteilung der Umweltbelange/ Abwägung

(wird nach dem Planverfahren ergänzt)

8.0 Verfahrensvermerk

Die Begründung wurde mit dem Umweltbericht und den zugehörigen Beiplänen gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich im Internet veröffentlicht.

Sie wurde in der Sitzung am durch den Rat der Stadt Wittingen unter Behandlung/ Berücksichtigung der zu den Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise beschlossen.

Wittingen, den

.....
(Bürgermeister)