

# Entwurf der Begründung

zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen  
in der Ortschaft Knesebeck

---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1.0 Allgemeines

- 1.01 Vorbemerkung
- 1.02 Rechtsgrundlage
- 1.03 Geltungsbereich
- 1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 36. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes

### 1.1 Inhalt der Planänderung

### 2.0 Flächennachweis

### 3.0 Verkehr

### 4.0 Maßnahmen der technischen Infrastruktur

### 5.0 Altlasten

### 6.0 Immissionsschutz

### 7.0 Kreisarchäologie

### 8.0 Naturschutz- und Landschaftspflege

### 9.0 Plandarstellung

### 10.0 Nachrichtliche Übernahmen

### 11.0 Hinweise aus der Fachplanung

### 12.0 Umweltbericht

### 13.0 Verfahrensvermerk

## 1.0 Allgemeines

### 1.01 Vorbemerkung

Die Stadt Wittingen liegt im Nordosten des Landkreises Gifhorn und besteht aus 25 Ortschaften. Sie grenzt östlich an den Altmarkkreis Salzwedel, nördlich schließt der Landkreis Uelzen an. Westlich befindet sich die Samtgemeinde Hankensbüttel, südwestlich die Samtgemeinde Wesendorf und südlich die Samtgemeinde Brome.

Nach den Darstellungen des Landes-Raumordnungsprogramms Niedersachsen (LROP) ist die Stadt Wittingen Mittelzentrum und dem ländlichen Raum zugeordnet. Diese Vorgaben aus dem LROP wurden als verbindliche Festlegungen in das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 (RROP 2008) des Zweckverbandes Großraum Braunschweig übernommen (II 1.1 (8) [Z]\*). Das Mittelzentrum Wittingen besteht aus den Ortschaften Wittingen und Glüsing.

Dem Hafen Wittingen kommt ebenfalls mittelzentrale Bedeutung zu. Die Ortschaft Knesebeck übernimmt Versorgungsfunktionen innerhalb des Stadtgebietes Wittingen und bietet aufgrund der vorhandenen Gewerbebetriebe weitere Entwicklungsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich.

Im RROP 2008 sind die Stadt Wittingen und die Ortschaft Knesebeck als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung (III 2.4(10) [Z]\*) festgelegt.

Im RROP 2008 sind westlich an das Plangebiet angrenzend ein Vorranggebiet für den Schienenverkehr – sonstige Eisenbahnstrecke mit Regionalverkehr (IV 1.3 (2) [Z]\*) und im Süden angrenzend ein Vorranggebiet für die Wasserwirtschaft (III 2.5.2 (6) [Z]\*) dargestellt.

Für das direkte Plangebiet sind keine besonderen zeichnerischen Darstellungen (Siedlungsflächen) enthalten. Die Standorte ohne besondere Funktionszuweisung unterliegen der Eigenentwicklung. Diese orientieren sich am örtlichen Entwicklungsstand.

In Vorranggebieten ([Z]\*) müssen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen mit der vorrangigen Zweckbestimmung vereinbar sein.

In der Stadt Wittingen sind 12.383<sup>1)</sup> Einwohner mit Haupt- und Nebenwohnsitz gemeldet (Stand 31.12.17), wovon 2.853 Einwohner auf die Ortschaft Knesebeck entfallen.

### 1.02 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplanänderung liegt der Inhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wittingen zugrunde.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der durch die Änderung erfasste Bereich als Gemische Baufläche (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und als Fläche für Bahnanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 Baugesetzbuch - BauGB) dargestellt. Diese Darstellung stimmt jedoch nicht mit der tatsächlichen Nutzung überein. Durch die Neuordnung soll der seit 1989 genehmigte Schrottplatz gesichert werden. Entsprechend der bisherigen und zukünftigen Nutzung wird im Flächennutzungsplan die Fläche als Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt.

\* [Z] = Ziel der Raumordnung (nach § 3 Nr. 2 ROG)

\*\* [G] = Grundsatz der Raumordnung (nach § 3 Nr. 3 ROG)

Gleichzeitig mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) aufgestellt. Damit wird sichergestellt, dass das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten wird.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kommt die Stadt Wittingen ihrer Verpflichtung aus den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) nach, wonach sie Bauleitpläne aufzustellen hat, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB - Planungserfordernis).

### **1.03 Geltungsbereich**

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Fläche erfasst, die zu der Ortschaft Knesebeck gehört. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem anliegenden Planunterlagen ersichtlich.

### **1.04 Veranlassung, Ziele und Zwecke der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Einem bisher planungsrechtlich nicht abgesicherten Betrieb, der seit vielen Jahren seinen Betriebssitz in Knesebeck hat, soll die Möglichkeit zur Fortführung gegeben werden. Ein Teilbereich der durch den Flächennutzungsplan erfassten Fläche wird vorwiegend als Lagerplatz zur Sammlung und Weiterverarbeitung von Metallen aller Art, vorwiegend Stahl, Eisen und Nicht-Metalle genutzt. Hierfür werden sporadisch je nach betrieblichen Erfordernissen kurzzeitig Sammelcontainer aufgestellt. In Zukunft soll eine Halle als Lkw-Garage entstehen. Der Flächennutzungsplan greift die Flächen auf und bereitet sie für eine planerische Weiterentwicklung im Bebauungsplan vor.

### **1.1 Inhalt der Planänderung**

Mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die Stadt Wittingen für ihre Ortschaft Knesebeck die Möglichkeit zur Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Darstellung als Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO).

### **2.0 Flächennachweis**

Die Gesamtgröße der erfassten Fläche beträgt ca. 0,3 ha.

### **3.0 Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen. Die Einbindung des Plangebietes in das öffentliche Verkehrsnetz ist damit gewährleistet.

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

Durch die vorgesehene Flächennutzungsplanänderung treten keine wesentlich geänderten Bedingungen gegenüber dem bestehenden, wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wittingen ein.

Die Versorgung der erfassten Fläche kann über die bestehenden Verbundnetze für Wasser, elektrische Energie usw. weitergeführt werden.

Die evtl. Ableitung von Niederschlagswasser ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen und ggf. auf das natürliche Maß zu drosseln.

Durch die Art der Nutzung entsteht kein Abfall, der von der Müllabfuhr zu entsorgen wäre.

## 5.0 Altlasten

Möglicherweise könnten durch die seit vielen Jahren existierende betriebliche Nutzung den Boden belastende Materialien vorhanden sein.

Um jeglichen Verdacht eines möglichen Gefährdungspotenzials ausräumen zu können, wurde im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanes, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, mit der Untersuchung des Bodens und des Grundwasser auf dem Schrottplatz und der Umgebung des Schrottplatzes beauftragt. Umfang und Vorgehensweise erfolgten in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn.

Das Untersuchungsergebnis hat das Institut für Geologie und Umwelt GmbH wie folgt zusammengefasst:

„Das Grundwasser ist hinsichtlich der untersuchten Parameter sauber, lediglich in der östlichen Grundwassermessstelle RP 3 ist der Kupferwert auffällig, jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Schrottplatz zu sehen. Die Bodenwerte aus den Rammkernsondierungen RKS 5-7 sind für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ebenfalls ohne Auffälligkeiten, dass heißt, aus dem hier erfassten Boden werden keine Schadstoffe ausgelaugt.

Lediglich die Chrom- und Nickelwerte aus der Oberflächenprobe MP 4 (die Fortsetzung vom eigentlichen Betriebsgelände hin zu den Glascontainern) sind deutlich oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung für Industriegelände. Auch wenn hier im Moment kein Metall herumliegt, ist diese Fläche in der Vergangenheit offensichtlich vom Transport und der Behandlung des Schrottes beeinflusst worden. Dieser Oberboden ist dann bei einer Sanierung zusammen mit dem Material vom eigentlichen Betriebsplatz zu entsorgen.

Öle, Fette, leichtflüchtige Komponenten oder andere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt.“

Der abzutragende Boden wird vom Institut für Geologie und Umwelt GmbH begleitet. Von dem Ergebnis wird die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Gifhorn unterrichtet.

Im verbindlichen Bauleitplan wird detailliert auf die durchgeführten Untersuchungsschritte und deren Ergebnis eingegangen, so dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung darauf verzichtet wird.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen umgehend zu benachrichtigen.

## 6.0 Immissionsschutz

Um ausschließen zu können, dass durch die betriebliche Nutzung Emissionen für die bestehende Wohnbebauung ausgehen, wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen durch die DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse werden in den verbindlichen Bauleitplan durch entspre-

chende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt. D.h., für das Gewerbegebiet werden Festsetzungen in Form einer Gewerbelärmkontingentierung getroffen.

In der Begründung zum Bebauungsplan, der parallel aufgestellt wird, wird detailliert auf die durchgeführte schalltechnische Untersuchung eingegangen, so dass im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung auf weitere Ausführungen zum Immissionsschutz verzichtet wird.

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange unter- und gegeneinander unter Berücksichtigung der zu erwartenden Geräuschsituation einerseits und dem Aspekt, so wenig wie möglich in der vorbereitenden Bauleitplanung aber soviel wie nötig zu regeln, um der Planungshoheit der Stadt Wittingen nicht vorzugreifen, wird die gewählte Vorgehensweise als angemessen erachtet.

## **7.0 Kreisarchäologie**

In dem geplanten Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Denkmale auftreten, die dann unverzüglich der Kreisarchäologie oder dem ehrenamtlich Beauftragten für archäologische Denkmalpflege gemeldet werden müssen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

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

## **8.0 Naturschutz und Landschaftspflege**

Im Südwesten der bebauten Ortslage von Knesebeck ist seit vielen Jahren ein Betrieb zur Sammlung und Wiederverwertung von Metallen aller Art, vorwiegend Stahl, Eisen und Nicht-Metalle Eisen ansässig. Auf dem Grundstück stehen mehrere Container, die der kurzzeitigen Zwischenlagerung des anfallenden Materials dienen. Ergänzt werden soll die vorhandene Nutzung zukünftig durch den Bau einer Lkw-Halle. Um den Betrieb in seiner Existenz zu sichern, bereitet die Stadt Wittingen mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung die rechtliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Nach § 1 Abs. 6 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind bei Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ebenso zu berücksichtigen wie gemäß § 1 a Abs. 2 EAG Bau die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Hierzu wurde die Biodata GbR, Braunschweig, mit der Erstellung eines landschaftsplanerischen Fachbeitrages beauftragt, in welchem die zu berücksichtigenden Aspekte der Eingriffsregelung nach §§ 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) dargestellt werden.

Eine genaue Zuordnung von Eingriff zu Ausgleich soll jedoch im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes erfolgen, da erst hier der genaue Umfang des Eingriffs ermittelt werden kann. Auf dieser Ebene werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen dann beispielsweise durch Festsetzungen im Bebauungsplan und / oder Regelungen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages rechtsverbindlich gesichert und zugeordnet.

Um Wiederholungen zu vermeiden, wird zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter auf den Umweltbericht (siehe Punkt 12 der Begründung) verwiesen.

## 9.0 Plandarstellung

Planungsgrundlage für die Änderung bilden Ausschnitte aus der topographischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 und Ausschnitte aus der AK5.

Die Nutzungsdarstellungen entsprechen den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanZV) – .

## 10.0 Nachrichtliche Übernahmen

Mit den nachrichtlichen Übernahmen weist die Stadt Wittingen als Träger der Bauleitplanung auf bestehende, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene und damit rechtsverbindliche planerische Festsetzungen hin, die sich auf die städtebauliche Entwicklung auswirken können.

So liegen die geplanten Gewerbeflächen außerhalb der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Schönewörde.

## 11.0 Hinweise aus der Fachplanung

### Stellungnahmen § 4 (1) BauGB

#### **Nds. Landesbehörde f. Straßenbau u. Verkehrsgesellschaft Geschäftsbereich Wolfenbüttel - vom 29.09.16**

Ggf. erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen bitte ich unter Angabe von Gemarkung, Flur u. Flurstück spätestens im B-Plan in der Übersicht zum Geltungsbereich mit darzustellen.

**Anmerkung:**

Wird zur Kenntnis genommen.

#### **LSW Netz GmbH & Co. KG - vom 05.10.16**

Auf dem Flurstück 118/15 befindet sich eine dinglich gesicherte Gashochdruckleitung. Stromversorgungskabel befinden sich außerhalb der Planfläche in der Breiten Straße.

**Anmerkung:**

In der zeichnerischen Darstellung des F-Plans ist der Leitungsverlauf der Gashochdruckleitung bereits enthalten.

#### **Wasserverband Gifhorn - vom 10.10.16**

Die evtl. Ableitung von Niederschlagswasser ist mit dem Wasserverband Gifhorn abzustimmen und ggf. auf das natürliche Maß zu drosseln.

**Anmerkung:**

Der Hinweis wird durch Aufnahme in die Begründung zum F-Plan beachtet.

#### **Landkreis Gifhorn - vom 13.10.16**

##### **Ortsplanung**

In der Präambel und allen Verfahrensvermerken sollte der Begriff „Flächennutzungsplan“ in „Flächennutzungsplanänderung“ geändert werden.

**Anmerkung:**

Die Verfahrensvermerke entsprechen den Vorgaben der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB).

##### **Untere Boden- und Immissionsschutzbehörde**

Aufgrund der bekannten Tätigkeiten zur Förderung von Erdöl/Erdgas in der Region wird empfohlen, das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie zu beteiligen.

**Anmerkung:**

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.

**12.0 Umweltbericht****12.1 Einleitung**

Im Südwesten der bebauten Ortslage von Knesebeck ist seit vielen Jahren ein Betrieb zur Sammlung und Wiederverwertung von überwiegend eisenhaltigen Materialien ansässig. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Betriebes hat die Stadt Wittingen beschlossen, hierfür die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der wirksame Flächennutzungsplan enthält für den zu beplanenden Bereich Gemischte Bauflächen und Flächen für Bahnanlagen. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert. Parallel dazu wird der Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung aufgestellt.

**Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

- **Sparsamer Umgang mit dem Boden**

Vorrangiges Ziel des Flächennutzungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen betrieblichen Nutzung einer ortsansässigen Firma. Um den Anforderungen des BauGB in § 1 a Abs. 2 Satz 1 entsprechen zu können, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, werden im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, verbindliche Festsetzungen zur betrieblichen Nutzung festgesetzt.

- **Schutzvorkehrungen gegen Gewerbelärm**

Um den Schutzansprüchen der umliegenden, schutzbedürftigen Nachbarschaft nachkommen zu können, wird aufgrund der Geräuschemissionen der vorhandenen betrieblichen Nutzung eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden dann ggf. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB berücksichtigt, so dass im Flächennutzungsplan auf detaillierte Aussagen zum Immissionsschutz verzichtet werden kann.

- **Schutzvorkehrungen gegen Bodenverunreinigungen**

Um den Nachweis erbringen zu können, dass es durch die vorhandene Betriebsnutzung zu keinen schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des BBodSchG gekommen ist, wurde das Institut für Geologie und Umwelt GmbH, Sehnde, mit der Durchführung einer orientierenden Untersuchung beauftragt. Die Erkundung ergab, dass das Grundwasser hinsichtlich der untersuchten Parameter sauber ist. Auch die Bodenwerte sind für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ohne Auffälligkeiten, d.h., aus dem hier erfassten Boden werden keine Schadstoffe ausgelaugt.

Lediglich auf der nördlich an den Schrottplatz anschließenden Brachfläche liegt eine schädliche Bodenveränderungen vor. Eine Sanierung erfolgt durch Aushub der obersten ca. 10 cm mächtigen Bodenschicht.

## 12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung bau- und anlagebedingte Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner Nutzung eine besondere bis allgemeine Bedeutung für die angrenzenden Wohnbebauungen dar.

Lärmbelastungen durch Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnbebauungen bis heute von prägender Bedeutung.

Das Plangebiet selbst wird durch einen ortsansässigen Betrieb seit vielen Jahren als Lagerplatz zur Sammlung und Weiterverarbeitung von Metallen aller Art, vorwiegend Stahl, Eisen und Nicht-Metalle genutzt. Weitere Gewerbe- und Industriegebiete sind südlich in mehr als 100 m Entfernung zum Plangebiet gelegen. Die städtebauliche Situation der außerhalb des Plangebietes liegenden wohnbaulich genutzten Grundstücke ist als vorbelastet einzustufen.

Eine schalltechnische Untersuchung bei der DEKRA Automobil GmbH, Hamburg, ist zu dem Ergebnis gekommen, dass durch eine Begrenzung der Geräuschimmissionen Immissionskonflikte mit umliegenden schutzbedürftigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden können. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen, so dass auf Basis des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung darauf verzichtet werden kann.

Gleiches gilt für eine mögliche Belastung durch schädliche Bodeneinträge. Durchgeführte Untersuchungen im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung durch IGU GmbH 2016, Sehnde, im Bereich des Plangebietes und deren unmittelbarer Umgebung zeigen im Ergebnis, dass das Grundwasser sauber ist und die Bodenwerte keine Auffälligkeiten aufweisen. Lediglich in einem Bereich außerhalb des Schrottplatzes ist der Kupferwert auffällig; dieser erhöhte Wert steht jedoch nicht im Zusammenhang mit dem Schrottplatz. Zwischen der eigentlichen Gewerbefläche und den Glascontainern wurden erhöhte Chrom- und Nickelwerte festgestellt. Hier wird der Oberboden im Rahmen einer Sanierung entsorgt.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wieder herzustellen.

Nach den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsprogramms liegt das Plangebiet in keinem faunistisch wertvollen Bereich.

Die unmittelbar von der Planung betroffene Fläche wird bereits über viele Jahre hinweg als „Schrott- / Lagerplatz“ genutzt. Lückenhaft sind Bereiche mit einer trockenen Ruderalflur bestanden, die von störungsunempfindlichen Arten dominiert wird. Weiter südlich ist der Bestand lichter ausgeprägt. Die intensiver Befahrung des Areals bedingt allerdings, dass der Großteil der Fläche vegetationslos ist. Direkt an das Schrottplatzgelände schließen Bahngleise an die Verladerampe des ehemaligen Bahnhofs an.

Nachweise von Tierarten, die dem gesetzlichen Artenschutz unterliegen oder in einer der einschlägigen Roten Listen verzeichnet sind, liegen das das Plangebiet nicht vor. Nach Datenerhebung erlangt das Plangebiet ein geringes Potenzial als Tierlebensraum. Möglich sind Vorkommen von landesweit ungefährdeten Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink oder Blau-meise, da diese die Nähe zu Menschen nicht scheuen. Populationsrelevante Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.



Die Belange des gesetzlichen Biotopschutzes nach Bundes- wie Landesrecht bleiben vom Vorhaben unberührt, da sich im räumlichen Geltungsbereich des F-Plans keine dem gesetzlichen Schutz unterliegenden Biotope befinden.

Nach Datenlage befinden sich keine dauerhaft genutzten Lebensstätten gesetzlich geschützter Tierarten im Plangebiet, so dass ein Konfliktpotenzial als nicht gegeben angenommen werden kann.

### **Schutzgut Boden**

Im Plangebiet wird seit vielen Jahren gewerbliche Nutzung (Sammlung und Weiterverarbeitung von Metallen aller Art, vorwiegend Stahl, Eisen und Nicht-Metalle) betrieben. Solche Betriebe sind als eingeschränkt, aber auch als uneingeschränkt altlastrelevant einzustufen. Um jeglichen Verdacht einer Altlast ausschließen zu können, wurden durch IGU GmbH 2016 orientierende Bodenerkundungen vorgenommen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass die Prüfwerte für einige Schwermetalle, wie Chrom und Nickel deutlich oberhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch der Bundesbodenschutzverordnung für Industriegelände liegen. Öle, Fette, leichtflüchtige Komponenten oder andere Auffälligkeiten wurden nicht festgestellt. Die vorgefundene schädliche Bodenveränderung auf der nördlich an den Schrottplatz anschließenden Fläche ist durch Sanierung (Aushub der obersten Bodenschicht) zu beseitigen.

Unter Berücksichtigung der bewirtschaftungsbedingten Beeinträchtigungen ergibt sich bezüglich des Schutzgutes Boden eine »allgemeine bis geringe Bedeutung« (Wertstufe II).

### **Schutzgut Wasser**

Die im Plangebiet vorkommenden Sande bilden einen Porengrundwasserleiter mit einer hohen Durchlässigkeit der oberflächennahen Gesteine. Das Grundwasser ist frei von organischen Verunreinigungen. Eine Gefährdung des Grundwassers durch den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nicht gegeben (IGU GmbH 2016).

Natürliche Oberflächengewässer (Quellen, Bäche, Tümpel etc.) sind im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

Direkt südlich an das Plangebiet grenzt die weitere Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzbereiches Schönewörde an.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Der Bereich ist durch unterschiedliche Strukturtypen und Flächennutzungen wie Wohnbebauung, landwirtschaftliche Nutzfläche und Schrottplatz als anthropogen stark überformt gekennzeichnet. Eine Ausstattung mit zumindest naturnahen Landschaftselementen fehlt in diesem engeren Landschaftsausschnitt nahezu völlig. Die Tier- und Pflanzenwelt ist dementsprechend stark verarmt. Quellen hoher Lärmemissionen befinden sich in südöstlicher Richtung in Form einer metallverarbeitenden Firma. Anlagen, die durch Geruchsimmissionen die Landschaft erheblich belasten, sind in Form einer Kläranlage mit Absetzbecken in etwa 600 m südlicher Richtung vorhanden.

### **Wechselwirkungen**

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden und Wasser andererseits sind in dem bereits gewerblich genutzten Bereich nicht zu erwarten; lediglich die Überbauung einer 300 m<sup>2</sup> Fläche durch eine Halle führt zu einem Eingriff in das Schutzgut Boden, der zu kompensieren ist.

Ein besonderes Augenmerk sollte jedoch weiterhin bei der Nutzung des Schrottplatzes darauf liegen, keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe zu lagern, zu nutzen oder zu verarbeiten, da ein Trinkwasserschutzgebiet direkt angrenzt.

### **Prognose**

#### **Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei der Realisierung der Planung kann die bestehende Situation von Natur und Landschaft erhalten werden. Insbesondere besteht durch die Planung die Möglichkeit, die dort wohnenden Menschen vor dem Lärm der gewerblichen Nutzung zu schützen.

#### **Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtzustandekommen der Planung würde die betriebliche Existenz des seit vielen Jahren ortsansässigen Betriebes zerstört. Die Flächen würden nach Aufgabe des Betriebes entsiegelt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Die ohnehin schon vorhandenen Beeinträchtigungen aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung werden dann noch verstärkt.

#### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen.

#### **Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Durch die bereits vorhandene Nutzung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Eine Verlagerung des Betriebes kommt schon allein aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Die Stadt Wittingen hat sich für die Änderung des Flächennutzungsplanes entschieden, um den vorhandenen Betrieb zu erhalten und ihm eine Zukunft zu geben.

#### **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Es wurden Fachbüros mit der Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages, in welchem die Belange von Natur und Landschaft erfasst wurden, sowie mit der Ermittlung der Immissionen aus der Gewerbenutzung und mit der Untersuchung einer möglichen Belastung des Bodens durch schädliche Materialien betraut. Die Untersuchungsergebnisse wurden im Umweltbericht dokumentiert und fließen in den Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung ein, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

### **12.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um die Darstellungen des wirksamen Planes den tatsächlichen Nutzungen anzupassen.

Fachplanungen in Bezug auf Lärmbeeinträchtigungen, einer möglichen Bodenbelastung durch schädliche Materialien und auf Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben Aufschlüsse gebracht, auf die im Bebauungsplan „Am Bahnhof“, 2. Änderung, der parallel zum Flächennutzungsplan aufgestellt, erforderlichenfalls mit konkreten Festsetzungen zur Vermeidung oder Verminderung reagiert wird.

Eingriffe in vorhandene Natur- und Landschaftspotenziale sind durch die Umsetzung der mit dem Flächennutzungsplan vorbereiteten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

### **13.0 Verfahrensvermerk**

Die Begründung hat mit der dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom                    bis                    öffentlich ausgelegen. Die Begründung wurde unter Berücksichtigung/Behandlung der zum Bauleitplanverfahren eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung am                    durch den Rat der Stadt Wittingen beschlossen.

Wittingen, den

Siegel

Ridder  
Bürgermeister