

Stadt Wittingen
47. Änderung des Flächennutzungsplans
"OHE-Gelände"
Umweltbericht

Oktober 2021



Stadtlandschaft

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	3
1.2.1 Fachgesetze	3
1.2.2 Fachplanungen	3
1.2.3 Schutzgebiete	4
1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	4
1.4 Lage und Naturraum	4
2. Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung	4
2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	4
2.2 Schutzgut Boden/Fläche	5
2.3 Schutzgut Wasser	5
2.4 Schutzgut Klima / Luft	5
2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild	5
2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung	6
2.7 Schutzgut kulturelles Erbe	6
3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	6
3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden	7
3.3 Auswirkungen auf Wasser	7
3.4 Auswirkungen auf Klima / Luft	7
3.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild	7
3.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	7
3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung	7
3.8 Auswirkungen auf kulturelles Erbe	8
3.9 Wechselwirkungen	8
3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle	8
3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen	8
3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben	8
3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	8
4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung	8
5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen	9
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	9
5.2 Ausgleichsmaßnahmen	9
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
7. Zusätzliche Angaben	9
7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten	9
7.2 Maßnahmen zur Überwachung	9
8. Zusammenfassung	9

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans strebt die Stadt Wittingen an, auf dem ehemaligen Kleinbahnhof der OHE einen neuen Wirtschaftsstandort mit Gewerbegebieten und einem Urbanen Gebiet zu schaffen. Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „OHE-Gelände“ aufgestellt.

Es wird von folgenden Flächengrößen ausgegangen:

Tabelle 1 Flächengrößen m²

Gewerbliche Bauflächen			35.356
Gemischte Bauflächen			28.167
Flächen für Bahnanlagen			2.483
Öffentliche Grünflächen			20.165
	davon Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	11.246	
Plangebiet			86.171

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Fachgesetze

Das **Baugesetzbuch (BauBG)** strebt an, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung zu vermeiden. Die Bodenversiegelung soll auf das notwendige Maß begrenzt und die Erfordernisse des Klimaschutzes berücksichtigt werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Dafür ist das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** zu berücksichtigen. Für Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten und der streng geschützten Arten gelten die Vorschriften der §§ 44 und 45 BNatSchG.

Ziele des **Bodenschutzgesetzes** sind die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens, die Sanierung von Bodenverunreinigungen und die Vorsorge vor nachteiligen Einwirkungen auf den Boden.

Gemäß **Bundesimmissionsschutzgesetz** sind schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Als Orientierungswerte können die Grenzwerte der entsprechenden Verordnungen herangezogen werden. Für die Beurteilung der Lärmbelastung ist ergänzend die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Lärmschutz.

1.2.2 Fachplanungen

Der **Landschaftsrahmenplan** Landkreis Gifhorn (1994) hat als allgemeine Zielstellung, dass nicht mehr benötigte Straßen- und Bahntrassen zu entsiegeln und als naturbetonte Lebensräume mit Vernetzungsfunktion zu entwickeln sind.

Die Aussagen zu den Schutzgütern werden im Kapitel 2. dargestellt.

1.2.3 Schutzgebiete

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffenen. Die nächstgelegenen NATURA-2000 Gebiete liegen mehr als 7 km vom Plangebiet entfernt.

1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Für die Änderung des Flächennutzungsplans stellt der Umweltbericht die auf dieser Ebene relevanten Aspekte dar. Weitergehende Ausführungen erfolgen im Rahmen der Abschichtung auf der Ebene des Bebauungsplans.

1.4 Lage und Naturraum

Das Plangebiet liegt am DB-Bahnhof westlich des Stadtzentrums von Wittingen zwischen der Straße "Am Kleinbahnhof" im Osten und der Bahntrasse im Westen. Es handelt sich um das Gelände des ehemaligen Kleinbahnhofs, das im Süden bis zur Höhe der Reithalle Wittingen reicht.

Es liegt im Naturraum "(südliche) Ostheide" in der naturräumlichen Einheit "Wittinger Flottsandgebiet". Die potenziell natürliche Vegetation sind bodensaure Eichen-Buchenwälder bzw. Eichen-Birkenwälder.

2. Bestandsbeschreibung der Schutzgüter der Umweltprüfung

2.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Die Bestandsaufnahme des Schutzguts Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt erfolgte durch eine Erfassung der Biotoptypen und faunistische Kartierungen im Frühjahr und Sommer 2019 sowie im Frühjahr und Sommer 2020.

Die Flächen des ehemaligen Kleinbahnhofs liegen seit längerer Zeit brach. Die Gleisanlagen wurden weitgehend entfernt. Teilweise sind aber noch versiegelte Flächen und Gebäude erhalten. Im nördlichen Teil des Plangebiets ist bereits die Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes erfolgt (Parkplatz, Busbahnhof). Daran angrenzend befinden sich Bereiche mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien der natürlichen Vegetationsentwicklung von Magerrasen über Ruderalfluren zu Gebüsch- und Pionierwaldbeständen. Kleinflächig ist auch eine naturnahe Waldentwicklung zu beobachten. Ganz im Süden befinden sich Grünlandflächen und alte Eichenbestände.

Hervorzuheben ist der Sandmagerrasen als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG. Hier wurde mit dem Knöllchen-Steinbrech (*Saxifraga granulata*) auch eine Art nachgewiesen, die gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt ist. Streng geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet bislang nicht festgestellt.

Die faunistischen Kartierungen hatten folgende Ergebnisse:

Europäische Vogelarten

Im Plangebiet wurde eine artenreiche Brutvogelgemeinschaft kartiert, die mit dem Vorkommen gefährdeter Arten (Neuntöter, Bluthänfling, Baumpieper) von besonderer Bedeutung ist. Für eine Bewertung als Vogelbrutgebiet gemäß dem Bewertungsverfahren der Staatlichen Vogelenschutzbehörde ist das Gebiet jedoch zu klein.

Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie

Für **Fledermäuse** hat das Gebiet für zwei stark gefährdete und eine gefährdete Fledermausart eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet. Quartiere in Baumhöhlen wurden nicht festgestellt. Potenzielle Quartiere befinden sich in den noch vorhandenen Gebäuden.

Entlang der Bahnstrecke wurden ein bzw. zwei Exemplare der **Waldeidechse** beobachtet. Die Zauneidechse konnte nicht festgestellt werden.

Weitere gefährdete Arten:

- Blauflügelige Ödlandschrecke (Rote Liste Niedersachsen: stark gefährdet)
- Wiesen-Grashüpfer (Rote Liste Niedersachsen: stark gefährdet)
- Wegerich-Schneckenfalter (Schmetterling, Rote Liste Niedersachsen: vom Aussterben bedroht)
- Jakobskrautbär (Nachtfalter, Rote Liste Niedersachsen: stark gefährdet).

Weitere Beobachtungen erfolgten zu Arten, die nicht gefährdet sind, aber durch das Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützt sind: Kleines Wiesenvögelchen, Gewöhnlicher Bläuling, Dunkle Erdhummel, Waldameise.

2.2 Schutzgut Boden/Fläche

Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus den Flächen des Kleinbahnhofs, der durch Gleisanlagen, Gebäude und Lagerflächen stark versiegelt war. Die Fläche reicht vom südlichen Stadtrand Wittingens bis in das Zentrum.

Der geologische Untergrund wird durch eiszeitliche Sande und Geschiebedecksand gebildet. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird durch Gleyboden bestimmt. Die Funktionsfähigkeit ist durch die langjährige Bahnhofsnutzung stark überprägt.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt gemäß RROP Großraum Braunschweig in einem Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Als Oberflächenwasser sind ein Entwässerungsgraben, ein Straßengraben sowie ein kleines Regenrückhaltebecken vorhanden.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet hat ein Siedlungsrandklima. Angrenzend befinden sich locker bebaute Siedlungsgebiete mit guter Durchlüftung.

2.5 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt gemäß Landschaftsrahmenplan LK Gifhorn in der Landschaftseinheit "Süd- und Ostheider Sandgebiet". Das naturraumtypische Erscheinungsbild des Plangebiets wurde vor ca. 100 Jahren durch den Bau des Bahnhofs der Kleinbahn Wittingen-Oebisfelde stark verändert. Der Kleinbahnhof diente als Umschlagplatz für landwirtschaftliche Produkte und für den Personenverkehr und liegt seit der Umgestaltung des Bahnhofs Wittingens brach.

Für das Landschaftsbild hat ein Teil des Plangebiets mittlere bis hohe Bedeutung als vielfältiger und naturnah wirkender Bereich mit Hochstaudenfluren, Gebüsch und Vorwaldbeständen. Ganz im Süden stellt die Grünlandfläche mit den angrenzenden Eichenbeständen ein Relikt der historischen Kulturlandschaft dar. Andere Bereiche sind stark durch versiegelte Flächen geprägt und haben entsprechend geringe Bedeutung.

2.6 Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Das Plangebiet liegt südlich der Bahnhofstraße zwischen der Bahnstrecke Uelzen - Gifhorn und der Straße "Am Kleinbahnhof". Im Osten grenzen Mischgebiete, eine Schule und Sportplätze an. Südwestlich des Plangebiets liegt ein Betrieb zur Veredelung von Kartoffeln, südlich das Reitsportzentrum Wittingen.

Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Lärm- und Geruchsemissionen werden von dem Kartoffelverarbeitenden Betrieb verursacht.

Eine weitere Lärmquelle ist die Bahnstrecke der Deutschen Bahn, auf der jedoch nur Personenverkehr zu verzeichnen ist.

Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung als Erholungsraum. Dies gilt auch für die lokale Erholung, da das Gebiet nicht durch Wege erschlossen ist. Die Kleingärten an der Straße "Am Kleinbahnhof" sind bereits vor längerer Zeit aufgegeben worden.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe

Das alte Bahnhofsgebäude des ehemaligen Kleinbahnhofs ist ortsbildprägend (derzeit Prüfung auf Ausweisung als Einzeldenkmal). Archäologische Funde oder Befunde sind bisher nicht bekannt. Sie können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

3. Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Gemischten Bauflächen wird das Gelände des ehemaligen Kleinbahnhofs zum überwiegenden Teil in versiegelte Flächen umgewandelt. Gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel sind damit erhebliche Beeinträchtigungen verbunden, die durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, die teilweise innerhalb des Plangebiets, überwiegend jedoch auf externen Flächen erfolgen.

Ein gemäß § 30 BNatSchG geschütztes Biotop (Sandmagerrasen) wird auf einer geeigneten internen Ausgleichsfläche verpflanzt bzw. neu entwickelt. Dies betrifft auch die besonders geschützte Pflanzenart Knöllchen-Steinbrech.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten kommen im Plangebiet gefährdete Brutvogelarten vor. Auf der Ebene des Bebauungsplans werden deshalb geeignete Maßnahmen festgesetzt, um Verbotstatbestände gemäß § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden.

Weiterhin sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Lebensräumen für ungefährdete Brutvögel sowie gefährdete Libellen und Falter vorzusehen. Dies soll auf den insgesamt 6 ha Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebiets erfolgen.

3.2 Auswirkungen auf Fläche, Boden

Für die Entwicklung der gewerblichen und gemischten Bauflächen erfolgt die Revitalisierung einer relativ zentral gelegenen innerstädtischen Brachfläche. Dies entspricht dem Ziel der Umweltgesetzgebung.

Es werden ca. 3 ha neu versiegelt. Dafür sind auf der Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich vorgesehen.

3.3 Auswirkungen auf Wasser

Mit der Entwicklung gewerblicher Bauflächen und eines Mischgebiets geht eine großflächige Versiegelung einher. Damit ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Gleichzeitig erfolgt durch die Umwidmung des ehem. Bahnhofs eine Entlastung von Schadstoffen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Extensivierung der Flächennutzung auf externen Flächen.

3.4 Auswirkungen auf Klima / Luft

Durch die Umwandlung der Freiflächen in gewerbliche Bauflächen mit einem Stadtklima erfolgt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft.

Zum Klimaschutz werden Baumpflanzungen in den Straßenräumen festgesetzt. Zum weiteren Ausgleich dienen die internen und externen Ausgleichsmaßnahmen für die übrigen Schutzgüter. Für das Stadtklima sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, da keine Frischluftschneise betroffen ist und eine gute Durchlüftung des Stadtgebiets besteht.

3.5 Auswirkungen auf Landschaft, Landschaftsbild

Mit der Planung wird ein derzeit durch verschiedenartige Vegetationsbestände geprägtes Gebiet mit einer besonderen Eigenart in gewerblich genutzte Flächen mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen umgewandelt. Durch Festsetzung von Baumpflanzungen erfolgt eine Durchgrünung des Gebiets. Weiterhin wird das Landschaftsbild auf den externen Flächen aufgewertet.

Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

3.6 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Bevölkerung

Da davon auszugehen ist, dass die einschlägigen Normen und Richtlinien eingehalten werden müssen, sind insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen zu erwarten.

Die Umwandlung des brach liegenden ehemaligen Bahngeländes in ein Gewerbe- und Mischgebiet hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erholung, da das Gebiet keine entsprechende Bedeutung hat.

3.8 Auswirkungen auf kulturelles Erbe

Nach bisherigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine archäologischen Funde und Befunde vorhanden. Ggf. sind ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Wittingen unverzüglich zu melden. Das ortsbildprägende Bahnhofsgebäude (potenzielles Baudenkmal) bleibt erhalten. Historische Ortssilhouetten sind von der Planung nicht betroffen.

3.9 Wechselwirkungen

Die direkten Auswirkungen eines Vorhabens können Prozesse auslösen, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten), die zeitlich oder räumlich versetzt auftreten können. Innerhalb eines Schutzgutes wurden mögliche Wirkungsketten bereits dargestellt. Darüber hinaus sind durch die Entwicklung des Gewerbegebiets keine Wechselwirkungen zu erwarten.

3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Baubedingt werden keine Abfälle erzeugt. Unzulässige Emissionen sind nicht zu erwarten, da die einschlägigen Richtlinien zu Lärm und Geruch einzuhalten sind.

Die von den künftigen Nutzern verursachten Abfälle entsprechen den üblichen Mengen für Gewerbe- und Mischgebiete. Sie werden durch den für die Stadt Wittingen zuständigen Entsorgungsbetrieb entsorgt.

3.11 Risiken durch Unfälle oder Katastrophen

Durch die Entwicklung eines Gewerbe- und Mischgebiets sind keine besonderen Risiken zu erwarten.

3.12 Kumulierung mit den Auswirkungen anderen Vorhaben

Vorhaben benachbarter Plangebiete sind derzeit nicht vorgesehen, eine Kumulierung mit deren Auswirkungen auf die Umwelt ist deshalb nicht zu erwarten.

3.13 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 1a BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Entsprechend der geforderten Abschichtung erfolgt eine detaillierte Eingriffsbilanzierung auf der Ebene des Bebauungsplans. Diese hat zum Ergebnis, dass einschließlich des artenschutzrechtlichen Ausgleichs insgesamt ca. 6 ha Ausgleichsflächen erforderlich sind. Davon liegen 1,1 ha im Plangebiet, 4,9 ha liegen im Flächenpool der Stadt Wittingen an der Fulau. Hier soll Acker in extensives Grünland und Brachflächen mit Heckenstrukturen umgewandelt werden.

4. Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Entwicklung des Baugebiets würde die innerstädtische Brachfläche weiterhin ungenutzt bleiben. Die Entwicklung von Gewerbeflächen und gemischten Bauflächen müsste aufgrund des entsprechenden Bedarfs dann in der freien Landschaft erfolgen.

5. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Auf der Ebene des Bebauungsplans sind geeignete Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung einer erheblichen Störung vorzusehen.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebietes Baumpflanzungen entlang der Straßen vor. Im Süden sollen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen, z.B. die Entwicklung von mesophilem Grünland und Magerrasen.

Darüber hinaus sind externe Maßnahmen in der Größenordnung von 4,9 ha im Flächenpool an der Fulau vorgesehen, die gleichzeitig als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für gefährdete Vogelarten dienen. Die Fläche wird planungsrechtlich gesichert.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für die Entwicklung von gewerblichen und gemischten Bauflächen in unmittelbarer Bahnhofsnähe gibt es keine Alternative.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Technische Verfahren, Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Grundlagenermittlung sind nicht aufgetreten.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Geeignete Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind ggf. im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

8. Zusammenfassung

Mit der 47. Änderung des Flächennutzungsplans werden die zentral in der Innenstadt von Wittingen gelegenen Flächen des ehemaligen Kleinbahnhofs in gewerbliche Bauflächen und gemischte Bauflächen umgewidmet.

Durch die vorgesehene Entwicklung sind gemäß der naturschutzfachlichen Eingriffsregel Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten. Diese müssen durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. ausgeglichen werden. Ein Teil der Maßnahmen kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans kompensiert werden (ca. 1,1 ha). Hier kann auch der Ausgleich für den Verlust eines geschützten Biotops erfolgen. Weiterhin ist vorgesehen, Maßnahmen im Flächenpool an der Fulau in der Größenordnung von 4,9 ha durchzuführen. Diese dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Neuntöter und andere Vogelarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

Natura 2000-Gebiete oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen und seine Erholung sind nicht zu erwarten. Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung zu erwarten sind.

Verfasst im Auftrag Ackers und Partner, Braunschweig, Stand 08.10.2021:

Planungsgruppe Stadtlandschaft
Lister Meile 21, 30131 Hannover
Tel. 0511 – 14391
email@stadtlandschaft.de



Dipl.-Ing. Karin Bukies, Landschaftsarchitektin (SRL)