Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 177. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 i.V.m. §6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem 177. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll die ehemalige Freiherr-von Fritsch-Kaserne, deren militärische Nutzung Mitte des Jahres 2001 aufgegeben wurde, einer zivilen und städtebaulich sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund soll der Änderungsbereich für eine überwiegende Wohnbaunutzung entwickelt werden, welche durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug gegliedert werden soll. Dieser Grünzug soll die im Norden des Änderungsbereichs liegenden Grünflächen des ehemaligen Segelfluggeländes mit den im Süden liegenden Grünflächen der Bienenweide und am Wiesengrund verbinden.

Im östlichen Randbereich entlang der Ada-Lessing-Straße ist eine Gemischte Baufläche vorgesehen, um die Nachfrage an Büro- und Verwaltungsnutzungen abzudecken aber auch einen der Nahversorgung der zukünftigen Anwohner dienenden Lebensmittelmarkt am südlichen Rand des Änderungsbereiches zu ermöglichen. Dazu soll in diesem Bereich eine Sonderbaufläche mit der näheren Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ dargestellt werden.

Um das dringend erforderliche Angebot an Flächen für den Wohnungsbau zu ergänzen, werden im restlichen Änderungsbereich Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Rahmen der angestrebten städtebaulichen Entwicklung definiert. Darauf aufbauend trifft der parallel aufzustellende Bauungsplan Nr. 1673 die näheren Festsetzungen zur Schaffung von Baurechten sowie der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Besondere Wertigkeiten für Pflanzen und Tiere sind wie folgt zu verzeichnen:
Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes Kugelfangtrift / Segelfluggelände“ (LSG-HS 16) berücksichtigt bildet die nördliche Grenze des Änderungsbereiches, so dass die mit dem 177. Änderungsverfahren vorgesehene Wohnbauflächenentwicklung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen ist. Innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes befinden sich auf mehreren Flächen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotope (GB-HS: 3524/002), davon grenzt eine Fläche unmittelbar an das Kasernengelände an.

Im Zuge der artenschutzrechtlichen Begutachtung wurden diverse schützenswerte Pflanzen- und Tierarten gefunden, die Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene CEF-Maßnahmen erforderlich machen, um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszulösen. Diese Maßnahmen sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1673 gesichert worden.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**
  fand nach Bekanntmachung in der HAZ/NP vom 26.05.2010 in der Zeit vom 03.06.2010 bis 02.07.2010 statt

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden:

Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)
fand nach Bekanntmachung in der HAZ/NP vom 25.05.2022 vom 02.06.2022 bis 04.07.2022 statt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  fand in der Zeit vom 09.04.2010 bis 12.05.2010 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt vier Stellungnahmen vor, von denen eine umweltbezogene Anmerkungen beinhaltet. Die folgende zusammengefasste Stellungnahme bezieht sich auf Umweltbelange, die nach Prüfung in das weitere Verfahren eingeflossen sind:

Region Hannover Stellungnahme vom 11.05.2010

"…

1. ***Bodenschutzbehördliche Belange***
Auf dem ehemaligen Kasernengelände sind zwei Einzelfälle verzeichnet. Die Vorgänge werden unter den Aktenzeichen 36.12-7.4.748.1 und 36.12-7.4.748.2 Freiherr-von-Fritsch-Kaserne, General-Wever-Straße bei der Region geführt. Bei den Einzelfällen handelt es sich um zwei Tankstellen, die im Rahmen des Rückbauprogramms von Tankstellen auf Bundeswehrliegenschaften zurückgebaut worden sind. Programmgemäß wurden nur die technischen Anlagen und Bodenverunreinigungen im Nahbereich der Tankstellen entfernt. In den baubegleitenden Untersuchungsberichten ist belegt, dass schadstoffhaltiger Boden im Untergrund verblieben ist. Massive Grundwasserverunreinigungen im Nahbereich der Tankstellen wurden seinerzeit nicht festgestellt. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Restbelastungen im Untergrund punktuell zu nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser gekommen sein könnte.
Nach Aussage eines am Projekt beteiligten Gutachters sind weite Bereiche des ehemaligen Kasernenstandortes flächenhaft aufgefüllt. Punktuell wurden bereits erhöhte Schadstoffgehalte in der Auffüllung festgestellt. Die detaillierte Grundstücksnutzung wird erst auf eine der nachfolgenden Planungsstufen festgelegt. Da gegenwärtig die tatsächliche Nutzung, d.h. wo befinden sich zukünftige Gebäude, wo Freiflächen oder Gärten, noch nicht feststeht, ist für alle Flächen der Vorsorgegedanke anzusetzen und es ist u.E. nicht ausreichend, bei der Überplanung des ehemaligen Kasernengeländes nur reine Gefahrenabwehrmaßnahmen vorzusehen.
In diesem Zusammenhang kann dem Vorschlag, dass eine Erkundung auf Kampfmittel erst baubegleitend erfolgen soll, nicht zugestimmt werden. Aus meiner Sicht ist im Vorfeld zu prüfen, ob das Grundstück für die geplante Nutzung überhaupt geeignet ist und es sollte vorher geklärt werden, ob auf dem jeweiligen Grundstück Kampfmittel, Munitionsrest o.ä. vorhanden sind.
Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass selbst wenn man durch das Aufbringen von sauberem Boden die geplante Nutzung ermöglichen könnte, der zukünftige Grundstückeigentümer nicht automatisch von seiner „abfallrechtlichen" Verantwortung für das Grundstück freigestellt wäre. Bei zukünftigen Bodenbewegungen oder behördlichen Anordnungen wäre der Grundstückseigentümer heranzuziehen.
Es wird empfohlen, für das Gelände ein Bodenmanagement vorzusehen.
Bezogen auf die ehemaligen Tankstellenstandorte ist vorher abzuklären, ob die vorhandenen Restbelastungen (Boden, Bodenluft, Grundwasser) Auswirkungen auf die geplante Nachnutzung haben. Generell sollte für den Standort überprüft werden, ob leitflüchtige Stoffe eingesetzt worden sind, die z.T. erhebliche Auswirkungen auf den Boden oder die Bodenluft und somit auf die Nachnutzung haben können. Geringfügige vorhandene Kohlenwasserstoffverunreinigungen (MKW, BTEX) können dazu führen, dass allein aufgrund von geruchlichen Auffälligkeiten der Boden nicht für eine Gartennutzung geeignet ist, selbst wenn die Schadstoffgehalte im Ergebnis unterhalb von Prüfwerten liegen.
Es wird darauf hingewiesen, dass kein Anspruch auf sauberes Grundwasser insbesondere im Bereich der ehemaligen Tankstellen besteht. Das kann dazu führen, dass die private Nutzung (z.B.

Gartenbrunnen, Beregnung) aufgrund von Vorbelastungen im Grundwasser von vornherein ausgeschlossen werden muss.

2. ***Wasserbehördliche Belange***

Grundwasser Allgemeines
Innerhalb des Begründungstextes im 177. Änderungsverfahren wird der Themenkomplex „Grundwasser" im Umweltbericht unter der Ziffer 5.2.2 behandelt.
Bisher fehlen Aussagen zur Grundwasserqualität.
Angesichts einer möglicherweise zukünftig geplanten Grundwassernutzung auch zu privaten Zwecken sind hierzu fundierte Aussagen erforderlich (z.B. stellt sich die Frage, ob Grundwasserentnahmen im Bereich der ehemaligen Tankstellen zulässig sind, s. a. Ziff. 1).
Ebenfalls noch nicht geklärt werden konnte, ob aufgrund der Bodenverhältnisse und der hydraulischen Verhältnisse eine gezielte Regenwasserversickerung möglich ist. Dies betrifft insbes. Die Versickerung im Bereich von stark verdichteten Flächen.

Aus wasserrechtlicher Sicht wird auf folgendes hingewiesen:

Niederschlagswasserversickerung
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt.
Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser, das von „gemischten" Flächen (private Grundstücke und öffentliche Flächen) stammt und über gemeinsame Flächen versickert werden soll, ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier wäre insbes. Das Procedere bzgl. Der Antragstellung (Wasserrecht) und der Verantwortlichkeit für die Unterhaltung der Versickerungsanlagen (privatrechtliche Regelung) zu klären.
Jegliche Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung ist grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. – Januar 2002) durchzuführen. Außerdem ist für die jeweiligen Standorte der Versickerung im Bereich des F-Planes der Nachweis zu erbringen, dass der Untergrund/Boden im Bereich der Versickerung frei von Schadstoffen ist, so dass die Versickerung für das Grundwasser schadlos möglich ist.

Grundwasserhaltung
Sofern im Zusammenhang mit Bautätigkeiten das Entnehmen, Zutagefördern, Zutageleiten oder Ableiten von Grundwasser erforderlich ist und damit eine Grundwasserbenutzung stattfindet, bedarf es grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erlaubnisfrei wäre lediglich die vorübergehende Grundwasserbenutzung (Absenkung während der Baumaßnahme) in einer geringen Menge (insgesamt weniger als 5000m³).
Bei einer geplanten Grundwasserabsenkung wären die zu entnehmenden Grundwassermengen aufgrund der grundsätzlichen Erwägungen unter Ziffer 2.1 soweit wie möglich zu reduzieren, um ein Verziehen der Grundwasserschäden zu vermeiden.
Für Bereiche mit hohen Grundwasserständen ist zu beachten:
Da aus grundsätzlichen wasserwirtschaftlichen Erwägungen heraus auf ständige Grundwasserentnahmen bzw. Bauwerksdrainagen zu verzichten ist, sind Bauwerke so zu errichten, dass entweder auf den Bau von Kellern verzichtet wird oder diese als wasserdichte Wanne ausgebildet werden. Eine aus wasserrechtlicher Sicht erforderliche Erlaubnis für eine dauerhafte Grundwasserhaltung kann nicht in Aussicht gestellt werden.
…"

Im weiteren Verfahren wurden die Anmerkungen berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  fand in der Zeit vom 27.10.2021 bis 24.11.2021 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt 16 Stellungnahmen vor, von denen zwei umweltbezogene Anmerkungen beinhalten. Die folgende zusammengefasste Stellungnahme bezieht sich auf Umweltbelange, die nach Prüfung in das weitere Verfahren eingeflossen sind:

Region Hannover Stellungnahme vom 23.11.2021

„…
Bodenschutz:
Im Rahmen der Beteiligung gemäß §4 (2) BauGB wird aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:
Bisher wurde die aus bodenschutzrechtlicher Sicht abgegebene Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 1673 vom 02.07.2021, (=Gesamtstellungnahme der Region) die in der Anlage 1 noch einmal beigefügt ist, im Umweltbericht nicht berücksichtigt. Die in der Stellungnahme genannten Anmerkungen gelten ebenso für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Immissionsschutz:
Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird sich insgesamt auf die aktualisierte schalltechnische Untersuchung vom 10.01.2020 von der Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH bezogen, welche aufgrund der Beteiligung im anliegenden B-Plan-verfahren (B-Plan Nr. 1673) der UIB übermittelt wurde.
Die Untere Immissionsschutzbehörde ist grundsätzlich nur für Anlagen- und Gewerbelärm zuständig.
Hinsichtlich des auftretenden Anlagenlärms zeigen die Berechnungen (Anlage 4 des Gutachtens), dass auf dem unmittelbar westlich angrenzenden WA-Gebiet der Orientierungswert Tags um 2-3 dB (A) überschritten werden könnte. Weitere Berechnungen zeigen, dass z.B. mit einer 74m langen und 2,5m hohen Lärmschutzwand westlich des geplanten Parkplatzes eine Orientierungswertüberschreitung westlich des Sondergebietes vermieden werden kann. Diese Lärmschutzwand sollte Bestandteil der Planung werden.
Für den Fall, dass eine Öffnungszeit (des Einzelhandels) bis 22:00 Uhr geplant ist, muss eine gewisse Nachtnutzung der Stellplätze angenommen werden. Bei dem gewählten Ansatz von 20 Fahrzeugenbewegungen kann der orientierungswert nachts an den nächstgelegenen Gebäuden (WA-Quartier) deutlich überschritten werden. Dies gilt auch für Wohnnutzungen oberhalb des Marktes. Aus diesem Grund ist u.E. die Öffnungszeit auf 21:30 Uhr zu beschränken, so dass nach 22:00 Uhr keine Fahrzeugbewegungen mehr stattfinden. Auch muss eine Fremdnutzung der „Anlagenbezogenen" Stellplätze durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.
Insgesamt ist durch die Realisierung eines Sondergebietes „Einzelhandel" laut dem o.g. Schallgutachten im Nahbereich innerhalb des Wohngebietes mit Orientierungswertüberschreitungen zu rechnen. Es ist zu empfehlen die Außenwohnbereiche baulich zu schützen (z.B. durch „Wintergärten"). Eine Nachnutzung des Einzelhandels (Öffnungszeit bis 22:00 Uhr, Anlieferung vor 6:00 Uhr) muss ebenso wie eine mögliche Fremdnutzung der Stellplätze von 22:00 – 6:00 Uhr ausgeschlossen werden.
Darüber hinaus ist zu empfehlen, auch bei Beurteilungspegeln von ca. 35 bis 45 dB (A) eine von einem aktiven manuellen Öffnen der Fenster unabhängige Lüftung zu gewährleisten, da der bauliche Schallschutz dem Grunde nach nur bei geschlossenen Fenstern uneingeschränkt wirksam ist.

Naturschutz:
Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des gesamten Baum- und Gehölzbestandes während der Bauarbeiten, insbesondere auch der des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, als Vermeidungsmaßnahme anzuführen ist, dass die Bestimmungen der RAS-LP4 bzw. DIN18920 eingehalten werden müssen.
Bei der externen Ausgleichsfläche in Marienwerder handelt es sich um die Flurstücksnummer 22/31, nicht 22/21.

Untere Waldbehörde:
Von Seiten der Unteren Waldbehörde wird die Begründung zur geplanten Waldumwandlung als nicht ausreichend angesehen. Es ist eine detaillierte Abwägung der Waldbelange mit den Gründen für die angedachte Waldumwandlung notwendig.

Gewässerschutz:
Zu dem o.g. Bebauungsplan wird aus wasserbehördlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:
Wasserwirtschaft:
Niederschlagswasserversickerung
Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mind. 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region hannover einzureichen.
Erlaubnisfrei ist die Versickerung von Niederschlagswasser, das auf Dach- oder Wegeflächen von Wohngrundstücken anfällt. Für Hofflächen (Flächen mit Kraftfahrzeugverkehr) gilt die Erlaubnisfreiheit nur, wenn die Niederschlagswasserversickerung über den Oberboden (belebte Bodenzone), wie bei Mulden- und Flächen-Versickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung grundsätzlich gemäß dem Stand der Technik auf Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A 138, „Planung, bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. – Januar 2002) durchzuführen.
Das Niederschlagswasser sollte vorrangig vor Ort versickert werden. Bei der Ableitung in den öffentlichen Regenwasserkanal sollte ein Drosselabfluss von 3l/s*ha angestrebt werden, da bei der Einleitung des öffentlichen Regenwasserkanals in das Gewässer eine entsprechende Drosselung auf den Gebietsabfluss von der Unteren Wasserbehörde an die Stadtentwässerung Hannover gestellt wird. Zur Qualität des Niederschlagswassers ist bei der Einleitung die Einhaltung des zulässigen Stoffaustrages nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 102-2/BWK-A3-2 zu beachten. Bei der Niederschlagswasserversickerung sind die Anforderungen an die Qualität des Niederschlagswassers nach dem Merkblatt DWA-M 153 maßgeblich.
Bei der Neuerschließung oder Überplanung von Siedlungsgebieten ist zukünftig das Merkblatt DWA-M 102 Teil 4 zu beachten, das voraussichtlich bis Ende 2021 veröffentlicht wird. Danach sollen Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes (Oberflächenabfluss, Versickerung, Verdunstung) möglichst gering gehalten werden und nach der Bebauung dem unbebauten Referenzgebiet entsprechen. Die Wasserbilanz ist hierzu für den bebauten und unbebauten Zustand zu ermitteln und gegenüberzustellen.
…"

Im weiteren Verfahren wurden die Anmerkungen, soweit sie die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes betreffen, berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Niedersächsische Landesforsten Stellungnahme vom 22.11.2021

„…
Im Zuge der beabsichtigten Nachnutzung des Kasernengeländes sollen Waldflächen überplant werden, die sich zwischenzeitlich dort entwickelt haben. Dazu hat die Stadt Hannover die Walderhaltungsbelange gemäß §8 (3) Satz 1 Nr. 2 NWaldLG gegenüber den für eine Waldinanspruchnahme sprechenden Gründen abzuwägen. Zwingende Gründe für einen Walderhalt liegen hier zwar nicht vor, dennoch ist der Walderhalt bereits gemäß „1 NWaldLG vorgegeben. Diese Abwägung ist zu ergänzen.

Die Tatsache, dass es sich gemäß RROP Hannover um nicht raumbedeutsame Wälder handelt, macht eine solche Abwägung nicht überflüssig. Gerade kleine Restwaldflächen können in einer sonst gehölzarmen Umgebung wichtige Rückzugsräume und Trittsteine für viele Arten darstellen und sind daher besonders erhaltenswert.

Auch die Festlegung einer geeigneten Ersatzaufforstungsfläche ändert die Pflicht zur Abwägung nicht. Die Ersatzaufforstung ist lediglich die notwendige Konsequenz einer Waldumwandlung. Ob ein Wald überhaupt beseitigt werden darf, ist aber unabhängig davon zu prüfen.

Die Begründung der Waldinanspruchnahme mit einem andernfalls zu geringen Waldabstand ist nicht akzeptabel. Eine Waldbeseitigung kann nicht mit der Feststellung begründet werden, dass andernfalls die Waldabstände zu gering wären. In solchen Fällen hat die Bebauung den nötigen Abstand zum Wald einzuhalten. Die hinzukommende Nutzung (Wohnen) führt zu den Beeinträchtigungen des Waldes und zu einer erhöhten Gefahrensituation, löst somit Konflikte aus. Deshalb muss in solchen Situationen die hinzukommende Nutzung begrenzt werden, nicht aber der Wald. Die Abstandsvorgaben in den Raumordnungsprogrammen dienen gerade dem Zweck, dass an bereits vorhandenen Wald heranrückende Nutzungen zur Vermeidung von Konflikten ausreichenden Abstand ahren. Mit der in der Planbegründung formulierten Argumentation wird sozusagen „das Pferd von hinten aufgezäumt".
…"

Im weiteren Verfahren wurden die Anmerkungen, soweit sie die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes betreffen, berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

- **Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB)**
  fand in der Zeit vom 23.05.2022 bis 04.07.2022 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt 18 Stellungnahmen vor. Davon liegen zwei Äußerungen zu Umweltbelangen vor:

Region Hannover Stellungnahme vom 01.07.2022

„…
Bodenschutz:
Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde wird im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung genommen:
Wie bereits in den vorherigen Stellungnahmen zur F-Plan-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. 1673 beschrieben, ist die Geringfügigkeit der Grundwasserbelastung im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu belegen, d. h. es dürfen dauerhaft nur lokal begrenzte Verunreinigungen mit geringen Schadstofffrachten vorliegen. Hierzu ist zunächst ein Konzept für weitere Grundwasseruntersuchungen vorzulegen.
Das in der aktuellen Begründung zur F-Plan-Änderung unter Punkt 5.2.2.3 vorgesehene Grundwassermonitoring an einzelnen Beobachtungspegeln (erst nach Inkrafttreten der F- Plan-Änderung bzw. des B-Plans) ist dafür nicht ausreichend, da der Beleg vorher erbracht werden muss, um eine Überbauung möglicher Grundwasserschäden zu vermeiden.

Immissionsschutz:
Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan Nr.1673 verwiesen. Um eine Beteiligung in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird gebeten. Ansonsten bestehen keine Anregungen und Bedenken zu der vorgelegten Planung.

Naturschutz:
Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz des gesamten Baum- und Gehölzbestandes während der Bauarbeiten, insbesondere auch der des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, ist als Vermeidungsmaßnahme anzuführen, dass die Bestimmungen der RAS-LP4 bzw. der DIN18920 eingehalten werden müssen.
Bezüglich der Ausnahme und des Ausgleichs des nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Sandtrockenrasens wurde 2021 eine erneute Ausnahme aufgrund eines Konzeptes aus dem Jahr 2019 erteilt.
Bezüglich der Ersatzmaßnahme E1 (Aufforstung zu Laub-Mischwald) im LSG-H-S 5 ist anzumerken, dass es gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 8 LSG-VO verboten ist, Gehölze einzubringen, die nicht der Waldgesellschaft des Eichen-Buchenwaldes entsprechen. Ein Mischwald ist demnach laut LSG-VO nicht umsetzbar. Zudem bedarf eine Aufforstung bisher nicht als Wald genutzter Flächen gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 9 LSG-VO der vorherigen Erlaubnis durch die Naturschutzbehörde. Diese ist bisher nicht beantragt. Bitte geben Sie dabei an, welche Baumarten gepflanzt und welcher Biotoptyp erreicht werden soll.
Bei den Ersatzmaßnahmen E2 und E3 wird nicht geregelt, in welcher Form die Anlage von extensivem Grünland umgesetzt werden soll. Hier ist die Methode z.B. Mahdgutübertragung oder Einsaat unter Verwendung von regional zertifiziertem Saatgut mit einer ausreichenden Anzahl an Kräutern und entsprechender Pflege/Nutzung, zu nennen.

Untere Waldbehörde:
Von Seiten der Unteren Waldbehörde wird auf die Stellungnahme der Nds. Landesforsten verwiesen.

Gewässerschutz:
Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht wird auf die Stellungnahme vom 23.11.2021 verwiesen. Es bestehen keine weiteren Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge.
…“

Im weiteren Verfahren wurden die Anmerkungen, soweit sie die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes betreffen, berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

Niedersächsische Landesforsten Stellungnahme vom 04.07.2022

„…

Meine mit Stellungnahme vom 22.11.2021 vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurden in der zwischenzeitlich überarbeiteten Begründung weitgehend berücksichtigt. Den letzten Punkt dieser Stellungnahme (Waldabstand als Begründung für eine Waldumwandlung) halte ich allerdings weiterhin aufrecht und bekräftige die dort gemachten Aussagen.

…“

Im weiteren Verfahren wurden die Anmerkungen, soweit sie die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes betreffen, berücksichtigt und in die Begründung aufgenommen.

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Planungsziel ist, mit der 177. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer Militärbrache durch die Entwicklung von Wohnbauflächen, allgemeinen Grünflächen, einer gemischten Baufläche sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum und Dienstleistungen/Büros“ vorzubereiten.

Das Wohnkonzept 2025 sowie die Bevölkerungsprognose bis 2025/2030 zeigen auf, dass ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet besteht.
Darüber hinaus sollen, die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen (Büros und Dienstleistungen) sowie eines Nahversorgers, die im Stadtgebiet vorhandenen Bedarfe an Gewerbeflächen befriedigen.
Gleichzeitig wird die Planung dem Anspruch „Stadt der kurzen Wege“ gerecht, indem eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten / Einkaufen ermöglicht und somit den Klimaschutzaspekten entsprochen wird.

Dafür sollen ehemals militärisch genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, die zwischenzeitlich brachgefallen sind.

Die Realisierung der Planung wird wegen der Inanspruchnahme bisher früher teilweise bebauter und teilweise unbebauter, militärisch genutzter Flächen zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie auf das Orts- und Landschaftsbild führen. Wohingegen die Auswirkungen für den Menschen einschließlich des Bedürfnisses nach landschaftsbezogener Erholung auch angesichts der verbleibenden Freiflächen im nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet als geringfügig anzusetzen sind. In der Abwägung wird demgegenüber dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne einer Nachnutzung von Brachflächen, d.h. der Innen- vor einer Außenentwicklung, der Vorrang eingeräumt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Die zu erwartenden Eingriffe werden teilweise innerhalb des Änderungsbereiches, teilweise aber auch außerhalbkompensiert. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen, im Zuge der 177. Änderung zum Flächennutzungsplan werden die Ausgleichsflächen, soweit sie die Maßstabebene des Flächennutzungsplanes betreffen, dargestellt.

Angebote an Grundstücken für den Wohnungsbau sowie für Gewerbeentwicklungen sollten räumlich verteilt im Stadtgebiet und mit unterschiedlichen Lagequalitäten zur Verfügung gestellt werden. Standortalternativen zum Plangebiet mit ähnlichen Merkmalen sind nicht gegeben. Unter Berücksichtigung des Ziels und des Zwecks der Planung sowie der Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.