

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 211. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 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

Planungsziel ist, mit der 211. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle, standortgerechte Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Schulzentrums Ahlem, einschließlich des bisherigen Schulparkplatzes östlich der Straße "Am Ahlemer Holz" zu schaffen. Mit der geplanten Wohnungsbauentwicklung kann ein ergänzendes Angebot für Einfamilienhausgrundstücke in Ahlem erreicht werden.

Da auf den dafür bestimmten Flächen im Änderungsbereich nach bisherigem Planungsrecht eine bauliche Nutzung - wenn auch besonderer Art - bereits zulässig ist, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser Ebene lediglich eine planungsrechtlich erforderliche Modifizierung dar. Schutzgüter sind daher durch die Planänderung nicht nachteilig betroffen. Ein Ausgleichsbedarf ist somit grundsätzlich nicht gegeben. Durch Einfamilienhausbau mit Hausgärten können darüber hinaus potentiell - wenn auch mit eingeschränkter Wertigkeit - Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Für das Orts- und Landschaftsbild werden positive Effekte erwartet.

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)**
vom 30. Mai 2013 bis 01. Juli 2013

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens wurde eine Stellungnahme von den Eigentümerinnen des Grundstücks im westlichen Teil des Plangebietes abgegeben. Es wurde um Einbeziehung des Grundstücks in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 852, 1. Änderung, gebeten, um auch hier eine Wohnbebauung vorzusehen. Die Stellungnahme war auch für die 211. Änderung des Flächennutzungsplanes relevant. Dem Wunsch konnte nicht gefolgt werden. Das Grundstück ist vollständig als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen. Somit würde ein Bebauungsplan mit dem Ziel der Wohnbebauung eine Waldumwandlung bedeuten. Dafür müsste ein zwingendes (alternativloses) öffentliches Interesse vorliegen, das das öffentliche Interesse an einer Walderhaltung überwiegen müsste. Dieses erschien nicht begründbar.

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
vom 27. Juni 2013 bis 16. August 2013

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)**
vom 08. Februar 2013 bis 15. März 2013

Die im Folgenden aufgeführten Stellungnahmen zu Umweltbelangen liegt vor.

Region Hannover

"Naturschutz

Stellungnahme als untere Waldbehörde

Die westlich und südwestlich der Sportanlagen geplante Ausweisung einer allgemeinen Grünfläche betrifft Bereiche, die rechtlich Waldeigenschaft besitzen. Diese sind als Wald darzustellen. Anderenfalls wäre eine Ersatzaufforstung vorzusehen, auch bei einer Darstellung als allgemeine Grünfläche. Dies vorausgesetzt fällt auf, dass die geplante Wohnbaufläche in diesem Bereich keinen Abstand zum Wald hält. Die im Bau befindliche Kindertagesstätte unterschreitet sogar den aus Sicherheitsgründen erforderlichen absoluten Mindestabstand um mehr als die Hälfte. Die übrigen geplanten Wohnbauflächen unterschreiten den raumordnerischen Mindestabstand zum Ahlemer Holz von 100 m ebenfalls deutlich.

Durch die Bebauung in Waldrandlage darf die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet werden (§ 1 Abs. 1 NBauO). Es sollte daher geprüft werden, ob Gefahren durch umstürzende Bäume bzw. abbrechende Äste für Personen und bauliche Anlage eintreten. ...

Darüber hinaus sollte ebenfalls der Schutz der ökologischen Waldrandfunktionen Berücksichtigung finden und eine ordnungsgemäße Forstwirtschaft weiterhin möglich sein."

Im weiteren Planverfahren wurde das westlich an das Schulgelände angrenzende Pioniergeholz als "Wald" dargestellt, die Waldabstände wurden vergrößert. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund geltenden Planungsrechts errichtet und war somit als Bestand zu berücksichtigen.

"Stellungnahme als untere Naturschutzbehörde

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans für die Region Hannover weist für das Plangebiet 'innerörtliche Grün- und Freiräume, Sicherung empfohlen' aus (...). Unter diesem Aspekt ist es bedauerlich, dass diese Fläche einer Bebauung zugeführt werden soll. Auch wird der im Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) vorgesehene Abstand zum Wald nicht eingehalten. In der beschreibenden Darstellung des RROP 2005 heißt es:

'Waldränder und ihre Übergangszone sind aufgrund ihrer ökologischen Funktion und ihrer Erlebnisqualität grundsätzlich von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen frei zu halten. Als Richtwert gilt ein Abstand von 100 m. Ist dies aufgrund von vorhandener, angrenzender Bebauung nicht möglich, so sind mit den Forstbehörden abzustimmende Mindestabstände einzuhalten, die der Qualitätssicherung, vor allem aber der Gefahrenabwehr (Brandschutz, Windwurf) Rechnung tragen.'

Dieser Abstand wird nicht nur in Richtung des Ahlemer Holzes nicht eingehalten, sondern erst recht zu den Waldflächen im westlichen und südwestlichen Teil des Plangebiets.

Unter Punkt 3 der Begründung heißt es: 'Ein sich aus der geplanten Wohnbebauung ergebender Waldabstand von 50 bis 60 m zur Waldkante wird abweichend davon aus naturschutzfachlicher Sicht und aus dem Blickwinkel der Gefahrenabwehr bzw. der Verkehrssicherungspflicht als angemessen beurteilt.'

Allerdings habe ich mich als Naturschutzbehörde zu diesem Punkt nie geäußert. Der angemessene Abstand einer geplanten Bebauung zum Wald kann immer nur im Einzelfall und in Kenntnis der vor kommenden Arten und der Bestandseigenschaften - nicht aber pauschal - beurteilt werden. Im vor liegenden Fall hätte ich zum Beispiel die ökologisch wertvolle Waldrandvorpflanzung, die (noch) kein Wald im Sinne des Waldgesetzes ist, einbezogen. Im Übrigen stellt sich die Frage, warum die Kinder tagesstätte praktisch vor die Waldkante gesetzt wird, wenn 50 bis 60 m Abstand für angemessen ge halten werden. Hier hätten auch Aspekte der Gefahrenabwehr zu einer anderen Entscheidung führen müssen.

Auch eine Aufwertung des Landschaftsbilds (Umweltbericht, Punkt 5.2.4.3) ist aus meiner Sicht nicht gegeben. Im Gegenteil, die Kindertagesstätte genau vor der Waldkulisse kann das Bild der Landschaft in negativer Weise überprägen."

Lediglich ein verhältnismäßig kleiner Teilbereich zwischen Schulgebäude und Schulsportplatz ist in der o.a. Empfehlung für den Landschaftsrahmenplan enthalten. Im weiteren Planverfah ren wurde das westlich an das Schulgelände angrenzende Pioniergehölz als "Wald" darge stellt, die Waldabstände wurden vergrößert. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund geltenden Planungsrechts errichtet und war somit als Bestand zu berücksichtigen.

"Gewässerschutz

... Unter Berücksichtigung des vorläufigen Umweltberichts zum 211. Änderungsverfahren (Ziffer 5.2.2) wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand grundsätzlich für möglich gehalten.

Der Hinweis auf Ebene des Bebauungsplanes zu diesem Punkt wird daher zunächst für ausreichend erachtet."

"Naherholung

Der Erholungsraum des 'Ahlemer Holzes' ist aus Sicht der regionalen Naherholung von sehr großer Bedeutung. Der demografische Wandel der Bevölkerung wird für die Planung wohnungsnaher Erho lung und damit bei den Erholungsräumen in und am Rande der Siedlungsgebiete zukünftig eine im mer größere Rolle spielen.

Aus Sicht der regionalen Naherholung sollte erwogen werden, die südlich vom 'Ahlemer Holz' gelege ne Vorfläche in ihrer bisherigen Darstellung als öffentliche Grünfläche beizubehalten, um so einen landschaftsgerechten Übergang vom Siedlungs- zum Erholungsbereich schaffen zu können.

Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Allgemeine Grünfläche im Vorbereich des Ahle mer Holzes bleibt sehr weitgehend weiterhin dargestellt.

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

"... von der o. a. Planung ist Wald betroffen. Im Westen liegt innerhalb des Planbereichs ein mittelalter Pionierwald aus Weiden und Pappeln mit verschiedenen Edellaubhölzern (Linde, Kirsche, Ahorn). Außerdem grenzen im Südwesten und im Norden Waldflächen unmittelbar an den Planbereich an. Im Südwesten handelt es sich um einen jungen Pionierwald aus Birken und Weiden, im Norden um das Ahlemer Holz, welches überwiegend aus alten Stieleichen, Rot- und Hainbuchen besteht. Die Grenze des Ahlemer Holzes nach Süden wird durch den dort verlaufenden Fußweg gebildet, der Wald befin det sich also teilweise auch innerhalb des Planbereichs. Die Waldflächen sind im anliegenden Luftbild dargestellt.

Die Waldbereiche innerhalb des Planbereichs sollen im Flächennutzungsplan künftig als Allgemeine Grünfläche dargestellt werden. Damit wird eine Waldumwandlung vorbereitet, die bei entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 852 einer Ersatzaufforstung bedürfte. Dies wird in der Stellung nahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 852 näher erläutert.

Der raumordnerische Mindestabstand der Bebauung zum Wald wird in der Planung deutlich unterschritten. Weder die bereits im Bau befindliche Kindertagesstätte noch das künftige Wohngebiet halten diesen Abstand ein. Demgegenüber bestehen erhebliche Bedenken".

Im weiteren Planverfahren wurde das westlich an das Schulgelände angrenzende Pioniergehölz als "Wald" dargestellt, die Waldabstände wurden vergrößert. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund geltenden Planungsrechts errichtet und war somit als Bestand zu berücksichtigen.

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

vom 25. März 2014 bis 30. April 2014

Bedenken oder das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen in diesem Verfahrensschritt nicht vorgebracht. Zu Umweltbelangen liegen folgende Äußerungen vor:

"Bodenschutz

... Im nunmehr vorliegenden Begründungstext zum 211. Änderungsverfahren werden die bodenschutzbehördlichen Belange unter der Ziffer '5.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser' bzw. in dem Kapitel 5.2.2.2 und 5.2.2.3 die Themen Altlasten/Altablagerungen' bzw. 'Kampfmittel' u.E. ausreichend gewürdigt.

Dazu ist lediglich anzumerken, dass den unter Kapitel 5.2.2.2 im 3. Absatz niedergelegtem Thema 'Kieselrot' weiter zu folgen ist, und demnach im nächsten Bearbeitungsschritt die geforderten Untersuchungen vorgenommen werden.

In Bezug auf die Stufe 'F-Planänderung' reicht die vorliegende Bearbeitungstiefe aus. Allen ansonsten dargelegten fachlichen Ausführungen schließen wir uns in vollem Umfang an."

"Gewässerschutz

... Unter der Ziffer 5.2.2.1 des Begründungstextes zur 211. Änderung des Flächennutzungsplanes wird u.a. auf die hohen Grundwasserflurabstände eingegangen und weiter ausgeführt, dass nach gegenwärtigen Kenntnisstand grundsätzlich eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Weitergehende Hinweise zu den Themenkomplexen 'Grundwasser' und 'Niederschlagswasserversickerung' werden auf der Bebauungsplanebene erteilt."

"Ebenfalls unter 5.2.2.1 des Begründungstextes wird auf das Oberflächengewässer am Südrand des Ahlemer Holzes (Gewässer III. Ordnung) eingegangen. Da Änderungen auch im Randbereich des Grabens aufgrund der Planungsziele am Gewässer nicht vorgesehen sind, bestehen aus wasserbehördlicher Sicht hierzu keine Anregungen und Bedenken."

"Naherholung

Aus der Sicht der Regionalen Naherholung wird nochmals auf die Stellungnahme aus dem Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwiesen."

Die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Allgemeine Grünfläche im Vorbereich des Ahlemer Holzes bleibt sehr weitgehend weiterhin dargestellt. Mit der Planfassung zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Vorfläche nochmals vergrößert. Mit dem aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplan wird künftig diese Fläche gegenüber dem noch geltenden Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Niedersächsisches Forstamt Fuhrberg

"... der aktuelle Stand der o. a. Planungen berücksichtigt weitgehend die im Verfahren bisher vorgebrachten Bedenken:

Im Flächennutzungsplan wird der Pionierwald im westlichen Planbereich als Fläche für Wald dargestellt.

Das Ahlemer Holz, welches Wald im Sinn des NWaldLG ist, wird im Bebauungsplan als Geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Da hierfür der Erhalt des Waldes in der Satzung vorgegeben ist, kann auf eine zusätzliche Darstellung als Wald in diesem Fall verzichtet werden.

Der zulässige Abstand von Bebauung und sonstigen störenden Nutzungen zum angrenzenden Wald ist erheblich größer als nach bisher geltendem Recht.

Gleichwohl weise ich darauf hin, dass der raumordnerische Mindestabstand von 100 m weiterhin unterschritten wird. Hiergegen bestehen insbesondere hinsichtlich der Kindertagesstätte Bedenken aufgrund der besonderen Gefahrensituation."

Mit den nunmehr vorgesehenen Abständen zum Waldgebiet Ahlemer Holz ergibt sich eine planungsrechtlich günstigere Situation hinsichtlich der Waldbelange als nach dem geltenden Bebauungsplan mit einem Abstand zum Südrand des Ahlemer Holzes von nur 5 m. Die Kindertagesstätte wurde aufgrund geltenden Planungsrechts errichtet und war somit als Bestand zu berücksichtigen.

- **Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 31. Juli 2014 bis 15. September 2014 hat in Bezug auf die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange keine neuen Erkenntnisse erbracht.

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

Mit der Nachnutzung des Schulgrundstücks im Siedlungsbestand wird dazu beigetragen, die zusätzliche Inanspruchnahme unbebauter Flächen außerhalb des Siedlungsraumes abzumildern (Prinzip: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Bei Nichtdurchführung der Planung würde das ehemalige Schulgelände sich selbst überlassen sein und bei Verzicht auf Pflegemaßnahmen in eine höhere Biotopqualität hineinwachsen. Das Entwicklungspotential für Wohnen könnte aber nicht genutzt werden. Planungsalternativen - so auch eine bisher verfolgte Reserveplanung für die Errichtung eines Hallenbades - ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aus wirtschaftlichen Gründen wie auch in Anbetracht der städtebaulichen Situation (Nachbarschaft zu reiner Wohnnutzung) nicht.