# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 217. 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

Mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Weiterentwicklung des Stadtteils Wülferode als Wohnstandort vorbereitet. Die bisherigen Potentiale sind erschöpft. Für eine Nachfragegruppe, die die besonderen Gegebenheiten des Wohnstandortes akzeptiert (ländliche Umgebung, Infrastruktur am Ort nicht gegeben) sollen im ortsverträglichen Umfang und mit den verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 der Region Hannover kompatibel entsprechende Angebote eröffnet werden. Die zur Arrondierung bestimmte Fläche zeichnet sich vor allem durch die benachbart bereits vorhandene Erschließung aus. Gegenstand der 217. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der 1. Entwicklungsabschnitt. Der 2. Entwicklungsabschnitt bedarf nach dem Jahr 2016 (= Ende der Laufzeit des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005) eines eigenen Änderungsverfahrens.

Die Flächen im Änderungsbereich werden bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Besondere Wertigkeiten für Pflanzen und Tiere sind bisher nicht zu verzeichnen. Mit der Ausweitung des Siedlungsrandes werden bisher unbebaute Flächen mit Böden tlw. höherer Wertigkeit in Anspruch genommen. In der Abwägung wurde demgegenüber dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne einer Eigenentwicklung auch angesichts des zurückhaltenden Umfanges und der Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen der Vorrang eingeräumt.

## 2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

### Beteiligungen der Öffentlichkeit

- **Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
  vom 27. Juni 2013 bis 16. August 2013
  (Unter Verweis auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 1765 wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB für die 217. Änderung des Flächennutzungsplanes von diesem Verfahrensschritt abgesehen.)

  Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

- **aus formalen Gründen erforderliche erneute Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
  vom 02. Januar 2014 bis 07.02.2014

  Auch im Rahmen dieses wiederholten Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**
  vom 06. Juli 2012 bis 10. August 2012

Das weitere Planverfahren entscheidend beeinflussende Hinweise wurden von den beteiligten Stellen nicht vorgebracht. Die im Folgenden aufgeführte Stellungnahme zu Umweltbelangen liegt vor.

Region Hannover

"Verdachtsflächen:
Für das ausgewiesene Plangebiet liegen uns nach derzeitigem Kenntnisstand aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen vor."

*Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet.*

"Belastungen:
Bei dem überplanten Gelände handelt es sich nach Kenntnis des Bodenschutzes um eine konventionell bearbeitete Ackerfläche, auf der gegebenenfalls in der Vergangenheit Agrochemikalien zum Einsatz kamen. Im Zuge der weiteren Vorbereitung der Festsetzungen sollte auf jeden Fall eine Belastung des Ackerschlages durch Pflanzenschutz- und / oder Düngemittel sicher ausgeschlossen werden."

*Der Hinweis auf mögliche Rückstände aus der Landbewirtschaftung war bereits in der Vorentwurfsfassung enthalten. Eine Ergänzung im Sinne der Stellungnahme erfolgte im weiteren Verfahren.*

"Bodenkundliche Bewertung/Bodenfunktionen:
Nach der bodenkundlichen Stadtkarte 1:25.000 werden für den überwiegenden Teil des Plangebietes Böden vom Bodentyp 'Mittlerer Gley-Pseudogley' ausgewiesen. Dabei handelt es sich um schluffige Böden mit oberflächennahem Grundwasser- bzw. Stauwassereinfluss. Weiter westlich werden Bodentypen der Mittleren Rendzina und ganz östlich Bodentypen der Mittleren Pseudogley-Braunerde beschrieben. Rendzinen sind kalkhaltige geringmächtige Böden mit humosem Oberboden. Pseudogley-Braunerden sind Böden mit zeitweiligem Stauwassereinfluss im tieferen Teil des Unterbodens.

Die Naturnähe der Böden ist im Bereich des Plangebiets generell hoch einzustufen, auch wenn das Entwicklungspotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften zunächst als gering - für die westlichen und östlichen Randbereiche als sehr gering - eingestuft wird. Wesentlich fruchtbarer sind die westlichen und östlichen Randbereiche.

Im überwiegenden Teil des Plangebiets ist das Wasserspeichervermögen der ausgewiesenen Böden gering.

Die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen Gley-Pseudogley Mittleren Rendzina und Pseudogley-Braunerde weisen allesamt ein mittleres bis hohes Filterpotenzial (Bindungsvermögen des Oberbodens gegenüber Schwermetallen beispielsweise aus Luftschadstoffen etc.) auf. Sie erfüllen keine Archivfunktion.

Bedeutung für das F-Plan Verfahren:
Aus Sicht des Bodenschutzes stellt sich die Schutzwürdigkeit der Böden im überwiegenden Teil des Plangebietes als 'hoch' dar. In den ausgewiesenen westlichen und östlichen Randbereichen gar als sehr hoch. Somit gelten aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden somit die allgemeinen Vorsorgegrundsätze unter anderem gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB.

Es ist zu beachten, dass die Verfolgung der Planungsziele in vielen Bereichen zu einer Versiegelung des Bodens und dem Verlust seiner natürlichen Funktionen führen wird.

Als Beeinträchtigungen kämen hier insbesondere:

- Bodenversiegelung und genereller Bodenverlust,
- Verlust und Beeinträchtigung des Lebensraumes von Bodenorganismen,
- Beeinträchtigung des Bodengefüges und des Bodenwasserhaushaltes durch Verdichtung,
- Schadstoffeinträge in den Boden, insbesondere auch während der Bauphase

in Frage.

Daneben wird aus Sicht des Bodenschutzes darauf hingewiesen, dass durch Bohrungen für Geothermie und sonstige Einbauten, wie die Kanalisation oder Speicherbehälter unter anderem für Rückhaltung des Regenwassers der natürliche Bodenaufbau nachhaltig gestört wird.
Es wird zu bedenken gegeben, dass mit der 217. Änderung des Flächennutzungsplans zur Wohnungsbauentwicklung natürlich-wertvoller, wenn auch nicht durch Entwicklungsziele des Landschaftsrahmenplans Kronsberg von 1995 geschützter Boden unwiederbringlich verloren geht.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darum gebeten, diese Aspekte zum vorsorgenden Bodenschutz ausdrücklich in die Abwägung einzubeziehen und auch in den resümierenden Textpassagen darzustellen."

*Die Hinweise der Region Hannover stimmen mit den Bewertungen der Bodenfunktionskarte Hannover überein. Diese wurden in der Begründung umfassend dargestellt und stellen einen abwägungserheblichen Belang dar. Auch wurden die Auswirkungen der Realisierung des Planungsziels auf das Schutzgut Boden dargestellt. Bodenschutz hat eine hohe und auch durch die allgemeine Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB herausgehobene Bedeutung. Allerdings ist dieser Belang nicht von vornherein gegenüber den übrigen abwägungsrelevanten Belangen des § 1 Abs. 6 BauGB vorrangig und steht in Konkurrenz zu ihnen. In der Abwägung hat sich der Plangeber für den einen oder den anderen Belang zu entscheiden, sofern nicht Lösungen erkennbar sind, die beiden Rechnung tragen können. Letzteres erscheint für den vorbeugenden Bodenschutz im Plangebiet ausgeschlossen, da die beschriebenen Auswirkungen nicht vermeidbar sind. Allerdings sind Entwicklungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand Wülferodes nicht mehr gegeben. Da es sich im Plangebiet um eine im Umfang zurückhaltende Siedlungsentwicklung handelt, die zudem von vorhandenen Erschließungsanlagen profitiert, und die der Eigenentwicklung des Stadtteils Wülferode dient, wird dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Siedlungen der Vorrang vor dem vorbeugenden Bodenschutz eingeräumt.]*

"Gewässerschutz

<u>Gewässer:</u>
Es wird darauf hingewiesen, dass sich an der östlichen Grenze des Plangebietes ein Graben befindet, der gegebenenfalls Dränagewässer etc. aufnimmt und damit fakultativ wasserführend ist. Dieser stellt somit ein Gewässer III. Ordnung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) dar."

*Nachfolgend erfolgte eine Ergänzung der Begründung.*

<u>"Grundwasser:</u>
Es wird unter dem Punkt 5.2.2.1 des Erläuterungstextes beschrieben, dass der Grundwasserflurabstand größer als 10 m und damit die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich sei. Diese Sichtweise wird aus wasserrechtlicher Sicht nicht geteilt. Unter Verweis auf die zuvor beschriebenen Bodenfunktionen, nach denen die Böden für Staunässe anfällig sind, ist keine Eignung zur Versickerung von Niederschlagswasser erkennbar. Hier wird es aus Sicht des Gewässerschutzes zu Problemen bei Kellergründungen kommen.

An dieser Stelle wird auf eine … Textpassage hingewiesen, die aus Sicht des Gewässerschutzes bei Stellungnahmen zu Bauvorhaben in von Staunässe geprägten Böden abgegeben wird: 'Der Baugrund in diesem Bereich ist von Staunässe geprägt. Der Baukörper ist wasserdicht zum Beispiel als weise Wanne etc. zu gestalten. Seitens der Wasserbehörde kann die Genehmigung für eine dauerhafte Ableitung von Dränagewasser nicht in Aussicht gestellt werden' ".

*Nachfolgend erfolgte eine Ergänzung der Begründung im Sinne der Stellungnahme.*

"Naturschutz
Auch wenn die Bedeutung des Plangebietes, wie unter 5.2.1 des vorläufigen Umweltberichtes aufgeführt, für Tiere und Pflanzen aktuell nicht 'herausgehoben' ist, gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht hier doch große Entwicklungspotentiale. Die flachgründigen, mageren, kalkhaltigen Böden sind durch ihren vergleichsweise hohen pH-Wert gerade unter Ackernutzung Standorte, die für auf solche Gebiete angewiesenen Pflanzenarten interessant sind. Darunter sind selten gewordene Ackerwildkräuter, aber auch zum Beispiel Arten der Kalktrockenrasen.

Da solche Arten Auf dem Kronsberg vorkommen, würden sie sich bei Extensivierung der Nutzung sehr schnell einstellen. Dazu gehören auch die an ihnen lebenden Tierarten, wie seltene Falter und Heuschrecken. Günstige Auswirkungen der beabsichtigten Ortsrandeingrünung ergeben sich aus naturschutzfachlicher Sicht somit eventuell für das Landschaftsbild, nicht aber für Arten und Biotope.

Ferner ist aus Sicht des Naturschutzes die unter 5.8 des vorläufigen Umweltberichtes getroffene Aussage, aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sei nur eine geringe Wertigkeit des Plangebietes für Pflanzen und Tiere gegeben, nicht belegt. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass es aufgrund des beschriebenen Standortpotentials möglich ist, dass aktuell bereits gefährdete Arten, wie zum Beispiel aus dem Spektrum der Ackerwildkräuter, im Bereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans vorkommen."

*Der Hinweis auf das Entwicklungspotential trifft letztlich für alle landwirtschaftlich genutzten Flächen auf dem Kronsberg zu. Eine Extensivierung im Plangebiet war bisher nicht vorgesehen. Auch bei Nichtdurchführung der Planung wäre daher eine Aktivierung des Potentials nicht zu erwarten. Ferner ist bezüglich der Eingriffsregelung der Ist-Zustand zugrunde zu legen.*

"Immissionsschutz
Aus immissionsschutzbehördlicher Sicht ist zu Nummer 5.2.4.1 der Begründung zu beachten, dass bei einer Einstufung als allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte zur Nachtzeit überschritten werden. Wie beschrieben, sind Schallschutzmaßnahmen in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen und gegebenenfalls lüftungstechnische Einrichtungen vorzusehen."

*Die Stellungnahme bestätigt die in der Vorentwurfsfassung der Begründung dargelegte Notwendigkeit ergänzenden Schallschutzes.*

"Ferner ist durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung nach Nummer 5.2.4.2 der Begründung neben den Staubemissionen temporär auch mit Geruchsbelästigung zu rechnen."

*Die Begründung wurde nachfolgend ergänzt. Die aufgezeigten Emissionen sind typisch für derartige dörfliche Situationen. Die geplante Wohnnutzung ist damit nicht anderen oder höheren Belastungen ausgesetzt, als die bestehende.*

"Naherholung
Aus Sicht der Naherholung stellt der Verlust von Erholungs- und Freiräumen im Außenbereich eine Beeinträchtigung für das Landschaftsbild, die Naherholung und das Klima dar.

Unter Hinweis auf den demografischen Wandel der Bevölkerung wird angeregt, den zukünftigen Bedarf an Bauflächen zu berücksichtigen und insbesondere die Revitalisierung von bebauten Brachflächen im Innenbereich zu prüfen und zu bevorzugen. Das Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes gemäß des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 (RROP 2005) wird aus Sicht der Naherholung beeinträchtigt und mit der Planung verringert."

*Die vorliegenden Prognosen bis zum Jahr 2025 zeigen für die Landeshauptstadt Hannover eine Zunahme des Bedarfs an Wohnbauland. Insofern ist der Hinweis auf den demografischen Wandel, mit dem ein nachlassender Bedarf impliziert wird, verfehlt. Die vorrangige Nutzung von Aktivierungsmöglichkeiten im Siedlungsbestand ist auch städtisches Ziel. Derartige Flächen sind jedoch bedarfs- bzw. nachfragegerecht nicht im gewünschten Umfang vorhanden oder verfügbar. Die von der Region aus Sicht der Naherholung getroffene Empfehlung steht im Gegensatz zu den vom Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover bestimmten Entwicklungsmöglichkeiten für Wülferode. Im nachfolgenden Beteiligungsverfahren hat die Region zu den Belangen der Naherholung keine Bedenken mehr geäußert (s.u.).*

- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
  vom 26. Februar 2013 bis 05. April 2013

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

<u>Region Hannover</u>

"Bodenschutz
In meiner Stellungnahme … habe ich ausführlich zu Altlasten und den bodenkundlichen Bewertungen usw. Stellung genommen. Diese wurden auch in den Begründungstext aufgenommen.

Zunächst wurde die Inanspruchnahme von Boden im Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß den textlichen Erläuterungen als nachteilig eingestuft. In der abschließenden Entscheidung wurde aber das Ziel der Fortentwicklung des Stadtteils Wülferode vorangestellt und somit die dargestellten Aspekte angesichts der verbleibenden Freiflächen, der geringen Betroffenheit der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Luft / Klima und Mensch wieder 'herausgewogen'.

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht ist unklar, warum so vorgegangen wurde. Mit einer solchen Entscheidung wird der Verbrauch von Freiflächen weiter forciert."

*Die Behandlung erfolgte gemäß der o.g. Anmerkung zur zuvor abgegebenen Stellungnahme der Region zum Aspekt vorbeugender Bodenschutz.*

"Unter Hinweis auf meine Stellungnahme aus Sicht der Naherholung … und ihre mit der aktuellen Beteiligung vorgelegte Abwägung sind die Belange der Naherholung berücksichtigt, sofern eine angemessene Ortsrandbegrünung für einen landschaftsgerechten Übergang erfolgt."

*Eine entsprechende Festsetzung zur Ortsrandeingrünung erfolgt auf der Bebauungsplan-Ebene. Der Flächennutzungsplan schafft dafür die Grundlage mit der Darstellung "Allgemeine Grünfläche".*

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

  Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 27. Juni 2013 bis 16. August 2013 hat in Bezug auf die Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange keine neuen Erkenntnisse erbracht.

Auch die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs vom 02. Januar 2014 bis 07. Februar 2014 (s.o.) 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

Hinsichtlich der Umweltbelange relevante Planungsalternativen waren angesichts der Zielsetzung des 217. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan weder standortbezogen noch innerhalb des Änderungsbereiches gegeben. Um ein dem Nachfrageinteresse entsprechendes Angebot an Wohnbauflächen im Stadtgebiet bereit halten zu können, müssen diese räumlich und in unterschiedlichen Lagequalitäten verteilt werden. Die Erweiterung des Wohnbauflächenangebots in Wülferode richtet sich an einen spezifischen Nachfragekreis, der die Standortgegebenheiten akzeptiert (Wohnen in ländlicher Umgebung, im Stadtteil nicht vorhandene, aber in zumutbarer Distanz erreichbare Infrastrukturangebote). Wohnstandorte mit ähnlichen Gegebenheiten bestehen im Stadtgebiet nur noch in Isernhagen-Süd, dort allerdings ohne bedeutendes Entwicklungspotential. Im Sinne einer räumlichen Verteilung der Angebote für den Einfamilienhausbau sind Standortalternativen zum Plangebiet nicht gegeben.

Grundsätzlich käme zwar alternativ eine Freiflächen-Darstellung, z.B. als Aufforstungsfläche oder als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit künftigen Bauleitplänen, in Betracht. Damit würden aber die mit dieser Bauleitplanung verfolgten Zielsetzungen verfehlt.