

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
zur 236. 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 236. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll, angelehnt an das seit dem Jahr 2000 bestehende Entwicklungskonzept für Wülferode, die planungsrechtliche Grundlage für eine moderate Erweiterung des Angebots an Bauflächen für den Einfamilienhausbau geschaffen werden. Die geplante, sich nördlich an die vorhandene Bebauung anschließende Wohnbaufläche „Am Wiesengarten, 2. Entwicklungsabschnitt“ soll durch eine Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Landschaft bzw. dem sich unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet abgegrenzt werden.

Mit der Straße "Am Wiesengarten" sollen vorhandene verkehrliche und technische Infrastrukturen ökonomisch genutzt und sinnvoll ergänzt werden.

Das so entstehende Angebot ist an einen Interessentenkreis gerichtet, der sich in seinen Ansprüchen an den Wohnstandort von anderen Nachfragegruppen im Stadtgebiet unterscheidet. Insofern ist nicht die Entstehung eines Konkurrenzstandortes zu den Wohnquartieren am westlichen Kronsberg oder anderen Angeboten im südwestlichen Stadtquadranten zu befürchten.

Wülferode liegt im durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Ostteil des Kronsberges. Vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung auf dem westlichen Teil sind umfangreiche Maßnahmen zur Gestaltung und Verbesserung des Landschaftsraumes zur Hebung der Artenvielfalt und der Zugänglichkeit als Erholungsraum vorgenommen worden. Die optische Einbindung der Siedlungsfläche Wülferodes ist in einigen Bereichen des Ortsrandes gelungen, in anderen verbesserungswürdig.

Der Änderungsbereich liegt unmittelbar nördlich des heutigen Siedlungsrandes von Wülferode und wird derzeit vollständig landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsgestaltende oder landschaftsgliedernde Elemente sind nicht vorhanden.

Besondere Wertigkeiten für Pflanzen und Tiere sind wie folgt zu verzeichnen:

Die Abgrenzung des am 10.01.2003 in Kraft getretenen Landschaftsschutzgebietes Kronsberg (LSG-HS 03) berücksichtigt bereits die seinerzeit beabsichtigte Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Wülferode, so dass die mit dem 236. Änderungsverfahren vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung außerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen ist.

Auch der nördliche und westliche Randstreifen des Änderungsbereiches, der zwecks Ortsrandeingrünung als „Allgemeine Grünfläche“ vorgesehen ist, liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die beabsichtigte Darstellung ist somit mit dem Schutzzweck bzw. den darauf gegründeten Verbotstatbeständen vereinbar.

Besonders geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 24 Nds. Ausführungsgesetz zum BNatSchG (NAGBNatSchG) wurden nicht festgestellt.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind räumlich von der 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Eine Einwirkung auf das FFH-Gebiet Nr. 108 ("Bockmerholz, Gaim") kann nicht zuletzt wegen der großen Entfernung (rd. 650 m) ebenfalls ausgeschlossen werden.

**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 05.04.2017 in der Zeit vom 13.04.2017 bis 12.05.2017 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 27.06.2018 vom 05.07.2018 bis 17.08.2018 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 05.04.2017 bis 12.05.2017 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt 23 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 11.05.2017

#### **"Bodenschutz und Gewässerschutz**

*Hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes wird auf die Stellungnahme der Region vom 06.08.2012 zum 1. Entwicklungsabschnitt der 217. Änderung des F-Planes Bereich: "Wülferode – Nord" verwiesen.*

*Seitens des Teams 36.27 wird zum o.g. Verfahren folgende Stellungnahme abgegeben:*

*Den Beschreibungen zum Planungsbereich gemäß Nr. 5.2.2.1 Natürliche Bodenfunktionen, 5.2.2.2 Grundwasser und 5.2.2.2 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen und Kampfmitteln der Begründung wird weitestgehend zugestimmt.*

#### *1. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen*

*1.1 Der Planungsbereich wird im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster Region Hannover nicht geführt. Es liegen aktuell keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen durch Altlasten im Planungsbereich vor.*

*1.2. Nach aktuellem Kenntnisstand wird der Planungsbereich historisch und aktuell landwirtschaftlich genutzt. Durch den nutzungstypischen Einsatz von Pflanzenschutz- und/oder Düngemitteln kann eine Belastung des Bodens durch entsprechende Stoffe nicht ausgeschlossen werden.*

*Zur Überprüfung einer potentiellen Bodenbelastung durch Pflanzenschutz- oder Düngemittel wird eine Untersuchung des Bodens gemäß den Vorgaben des Bundes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (BBodSchG) empfohlen, um eine Bodenbelastung im Planungsbereich durch Pflanzenschutz- und/oder Düngemittel auszuschließen.*

#### *2. Schutzgüter Boden und Grundwasser*

##### *2.1 Schutzgut Boden*

*Der Abschnitt 5.2.2.1 „Natürliche Bodenfunktion“ ist durch folgende Information zu ergänzen:*

*Bodennutzung: der Geltungsbereich der 236. Änderung des F-Planes Bereich: „Wülferode / Am Wiesengarten“ wird historisch und aktuell ackerbaulich genutzt.*

*Der Boden im Planungsbereich ist durch natürliche Bodenbildungsprozesse entstanden und nur oberflächennah durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Durch die aktuelle landwirtschaftliche Flächennutzung erfüllt der Boden im Planungsbereich alle natürlichen Bodenfunktionen und zusätzlich eine Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung gemäß § 2 Abs. 2 BBodSchG.*

*Durch die Umnutzung der Fläche im Planungsbereich von der hier vorliegenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Siedlungsfläche gehen natürliche Bodenfunktionen zum Teil vollständig und irreversibel verloren.*

Es wird durch die Standortauswahl kein positiver Effekt im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie erzielt, der z.B. durch ein (Brach-)Flächenrecycling oder durch die Rekultivierung, Sanierung oder Nutzung einer (z.B. baulich oder erheblich stofflich) vorbelasteten Fläche entsteht.

In der zusammenfassenden Bewertung wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass dem Teilaspekt „Boden“ im Planungsbereich durch die Bestandserhebung und Bewertung zum Landschaftsrahmenplan der Region Hannover keine besondere natürliche oder Archivfunktion zugeordnet wird. Die Ursache der Diskrepanz der „Bodenbewertungen“ zwischen der Bodenfunktionsbewertung der Stadt Hannover und der Darstellung besonderer Werte von Böden im Landschaftsrahmenplan liegt im Detaillierungsgrad der verwendeten Daten und der bodenschutzfachlichen Erhebungs- und Auswertungsmethode durch die Stadt Hannover bzw. durch die naturschutzfachliche Erhebungs- und Auswertungsmethode durch die Naturschutzbehörde im Landschaftsrahmenplan.

Als Fachbehörde für den Bodenschutz der Region Hannover ist für die hier geplante 236. Änderung des F-Planes im Bereich „Wülferode / Am Wiesengarten“ unter Berücksichtigung des Standes des Planungsverfahrens und der Flächengröße die bodenschutzfachliche Bodenfunktionsbewertung der Stadt Hannover maßgeblich.

*Bedeutung für das F-Plan-Verfahren / Umweltprüfung / B-Plan:*

Es sind für die Bebauungsplanebenen erhöhte Anforderungen an den Bodenschutz zu stellen, um die erheblichen Auswirkungen der Eingriffe auf den Boden auf das Mindestmaß zu beschränken.

Für die hier geplante 236. Änderung des F-Planes sind im Rahmen der naturschutzfachlichen Kompensation gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG Maßnahmen zum Ausgleich oder Ersatz durch (Boden)Entsiegelung vorrangig anzustreben.

Für die im Plangebiet vorkommenden natürlichen Böden gelten grundsätzlich zunächst die allgemeinen Vorsorgegrundsätze, u.a. gemäß §1a Abs. 2 BauGB.

Die lokalen (stauassen) Standortverhältnisse im Planungsbereich erfordern zudem erhöhte Anforderungen an den (technischen) Bodenschutz während der Baumaßnahmen, durch den weitestgehend Bodenschadverdichtungen mit Auswirkungen auf die Bodenfunktion (Versickerungsleistung) des Bodens verhindert werden sollen.

Zum Schutz der Bodenfunktionen wird empfohlen, die Bau- und Erschließungsmaßnahmen durch eine bodenkundliche Baubegleitung begleiten zu lassen und die Forderung hierfür textlich festzusetzen.

Die Aspekte des Bodenschutzes sind in die Abwägung einzubeziehen und auch in den resümierenden Textpassagen darzustellen.

## 2.2 Grundwasser

Weitere Anmerkungen sind nicht zu geben.

*Gewässerschutz:*

Der Geltungsbereich des 236. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Hannover überlagert einen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1765 „Am Wiesengarten I“.

Im Rahmen des Verfahrens zum v.g. B-Plan waren u.a. folgende wasserrechtliche Belange behandelt worden:

Niederschlagswasserversickerung,

Planung eines Regenrückhaltebeckens,

Niederschlagswassereinleitung.

Der Begründungstext zum 236. Änderungsverfahren nimmt unter der Ziff. 3.2 Bezug auf den B-Plan Nr. 1765. Es wird festgestellt, dass die Festsetzung für die erforderliche Fläche zur Regenwasserrückhaltung in das F-Plan-änderungsverfahren übernommen wird.

Weiterhin wird auf den parallel zum 236. Änderungsverfahren in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 1844 eingegangen, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den 2. Entwicklungsabschnitt „Am Wiesengarten“ mit dem Planungsziel Wohnungsbau schaffen soll. Sofern innerhalb dieses B-Planverfahrens konkrete Festsetzungen getroffen werden, die die wasserrechtlichen Vorschriften betreffen, wird hierzu nach Beteiligung gesondert Stellung bezogen.

Im Rahmen des F-Plan-Verfahrens sollte allerdings schon geklärt werden, ob die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes gesichert ist und insbesondere, ob die bisher vorgesehene Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken ausreichend bemessen ist.

Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass der Ausbau des Regenrückhaltebeckens, wie im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Nr. 1765 bestimmt, als Trockenbecken mit künstlicher Verbindung zu einem Oberflächengewässer erfolgt und zwar mit einer Begrenzung der Abflussmenge auf 3 l/s \* ha.

Die ausreichend bemessene Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens ist auch vor dem Hintergrund relevant, dass eine gezielte Regenwasserversickerung für die Wohngebiete „Am Wiesengarten I und II“ nicht in Betracht kommt (vgl. auch Ziffer 5.2.2.2 des Begründungstextes zum F-Plan-Änderungsverfahren).

Insofern ist die unter Ziffer 4 –letzter Absatz- des Begründungstextes für die Regenwasserrückhaltefläche verwandte Bezeichnung „Regenwasserversickerungsanlage“ irreführend.

Unter der Ziffer 5.2.2.3 des Begründungstextes zum F-Plan wird auf das am Ostrand des Änderungsbereiches verlaufende Oberflächengewässer eingegangen. Ausgehend davon, dass über diesen Graben eine Ableitung von Niederschlagswasser erfolgen soll, müsste unabhängig von der oben bereits festgestellten Begrenzung der Abflussmenge festgestellt werden, ob dieser Graben die notwendige Abflusskapazität besitzt. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8,9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover zu beantragen ist.

**Belange des ÖPNV:**

Aus Sicht der ÖPNV-Planung ist folgendes festzustellen:

Auf Seite 5 der Begründung wird ausgeführt, dass in Wülferode die „dörfliche Struktur in größeren Teilen erhalten geblieben ist“. Weiter unten ist ausgesagt, dass der Anschluss an den ÖPNV durch die Buslinie 330 (werktags alle 30 Minuten) gegeben ist. Dann wird dargelegt, dass eine fußläufige Erreichbarkeit der Stadtbahnstrecke D-Süd (Linie 6) wegen der Entfernung von 1.400 m (tatsächlich eher 1.700 m bis zur Mitte Wülferodes) nicht gegeben ist und dass deshalb die Einwohner in besonderes hohem Maße auf das private Kfz angewiesen sind.

Die höhere Motorisierung in Wülferode ist eher in der „dörflichen Struktur“ und nicht in der fehlenden Stadtbahnbindung zu sehen. Die Motorisierung in der LHH liegt bei ca. 70% (Haushaltsverfügbarkeit) und in der restlichen Region (ohne LHH) bei ca. 87% (Quelle: Bericht Mobilität in der Region Hannover 2011; infas).

Die höhere Mobilisierung in Wülferode ursächlich nur mit einer fehlenden Stadtbahnbindung zu begründen, ist nicht richtig. Wesentlich trägt die „dörfliche Strukturierung“ von Wülferode zur höheren Motorisierung bei.

**Regionalplanung:**

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird in das Eigenentwicklungskataster übernommen.

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover (Satzungsbeschluss am 27. September 2016) und das derzeit noch rechtsgültige RROP 2005.

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen sind gemäß §4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Stadtteil Wülferode ist zur Steuerung der Siedlungsentwicklung als ländlich strukturierte Siedlung eingestuft (RROP 2016 Abschnitt 2.1.4 Ziffer 03 sowie RROP 2005 Abschnitt D1.6.3 Ziffer 03). Die Größe des Planungsgebietes bewegt sich innerhalb des Basiszuschlages von 5% zur vorhandenen Siedlungsfläche und schöpft diesen nahezu aus.“

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

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)** **parallel zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

fand in der Zeit vom 25.06.2018 bis 17.08.2018 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt 23 Stellungnahmen vor. Davon liegt eine Äußerung zu Umweltbelangen vor:

#### Region Hannover Stellungnahme vom 13.08.2018

##### **"Bodenschutz:**

Im letzten Absatz zum Kapitel 5.2.2.1 der Begründung zur 236. Änderung des F-Plans wird auf die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde der Region Hannover verwiesen, in der darauf hingewiesen wird, dass als maßgebende Bewertungsmethode für die Bodenfunktionserfüllung die Auswertung der LHH heranzuziehen ist.

Es wird darum gebeten, die letzte Zeile

„...und der Flächengröße die naturschutzfachliche Bodenfunktionsbewertung der Stadt Hannover maßgeblich.“

in

„...und der Flächengröße die bodenschutzfachliche Bodenfunktionsbewertung der Stadt Hannover maßgeblich.“

Zu korrigieren gemäß der Stellungnahme der Region Hannover, Abschnitt: „Boden- und Grundwasserschutz“, vom 11.05.2017.

Für das Schutzgut Boden bedeutet die Ausweisung von Einfamilienhaussiedlungen einen sehr hohen pro Kopf-Flächenverbrauch und –Versiegelungsgrad.

Im Rahmen dieses und zukünftiger F-Plan-Verfahren ist zu klären, welche Maßnahmen getroffen werden können, den grundsätzlich vermeidbaren sehr hohen pro Kopf-Flächenverbrauch und – Versiegelungsgrad zum Schutz der Bodenfunktionen, insbesondere vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf ökologische Wechselwirkungen (z.B. Hochwasserschutz), zu reduzieren.

Grundsätzlich wird weiterhin auf die Stellungnahme der Region Hannover, Abschnitt: „Boden- und Gewässerschutz“, vom 11.05.2017 verwiesen.

#### **Gewässerschutz:**

##### **Niederschlagswassereinleitung**

Im Rahmen des F-Plan-Verfahrens ist zu klären, ob die Entwässerung des zukünftigen Baugebietes gesichert ist.

Eine gezielte Regenwasserversickerung kommt nach Ziffer 5.2.2.2 des Begründungstextes zum F-Plan-Änderungsverfahren nicht in Betracht.

Daher gilt für das Niederschlagswasser eine Abflussbeschränkung auf 20l/(s\*ha).

Unter der Ziffer 5.2.2.3 des Begründungstextes zum F-Plan wird auf das am Ostrand des Änderungsbereiches verlaufende Oberflächengewässer eingegangen.

Ausgehend davon, dass über diesen Graben eine Ableitung von Niederschlagswasser erfolgen soll, müsste unabhängig von der oben bereits festgestellten Begrenzung der Abflussmenge festgestellt werden, ob dieser Graben die notwendige Abflusskapazität besitzt.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§8, 9 und 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover – Team Gewässerschutz Ost (36.29) – zu beantragen ist.

#### **Regionalplanung:**

Grundlage für die raumordnerische Stellungnahme bilden das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) sowie das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) 2016 der Region Hannover.

Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und wird in das Eigenentwicklungskataster übernommen.

Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme der Region Hannover vom 11.05.2017, Abschnitt: „Regionalplanung“, verwiesen.“

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 236. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung am Nordrand Wülferodes sowie die Abgrenzung des Siedlungsrandes gegenüber der freien Landschaft bzw. dem sich unmittelbar anschließenden Landschaftsschutzgebiet vorzubereiten.

Das Wohnkonzept 2025 sowie die Bevölkerungsprognose bis 2025/2030 zeigen auf, dass ein erheblicher Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Stadtgebiet besteht. Das Wohnbauflächenangebot im Stadtteil Wülferode ist gering bemessen. Für das spezielle Nachfragesegment sollten hier in ortsverträglichem Umfang auch weiterhin Angebote zur Verfügung stehen. Eine weitere Wohnungsbauentwicklung sollte am bisherigen nördlichen Siedlungsrand erfolgen, weil hier durch vorhandene Erschließungsanlagen (Straße "Am Wiesengarten", Ehrfeldstraße) günstige Rahmenbedingungen gegeben sind.

Dafür sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden. Gleichzeitig soll die Ortsrandeingrünung im Norden von Wülferode komplettiert werden.

Mit der 2014 in Kraft getretenen 217. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die angestrebte Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramms 2005 für die Region Hannover in einer ersten Realisierungsstufe im Umfang von etwa 20 Wohneinheiten eingeleitet. Mit dem 236. Änderungsverfahren wird diese Entwicklung unter den Vorgaben des RROP 2016 fortgesetzt.

Die Realisierung der Planung wird wegen der Inanspruchnahme bisher unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen zu nachteiligen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser führen, während die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sowie auf den Menschen einschließlich des Bedürfnisses nach landschaftsbezogener Erholung auch angesichts des im Verhältnis zu den verbleibenden Freiflächen geringen Umfanges der Entwicklungsfläche als geringfügig anzusetzen sind. Allerdings wird der Boden im Plangebiet in seiner Bedeutung als hoch bis z.T. sehr hoch bewertet. In der Abwägung wird demgegenüber dem Belang der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne einer Eigenentwicklung auch angesichts des zurückhaltenden Umfanges und der Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen der Vorrang eingeräumt.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. In Anbetracht der bisherigen Nutzung für die Landwirtschaft ist für das Plangebiet nur eine geringe Biotopwertigkeit festzustellen, so dass der Eingriff kleinräumig durch biotopwerterhöhende Maßnahmen ortsnahe kompensiert werden kann. Die erforderlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Angebote an Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau 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 bestehenden Nutzung in der unmittelbaren Umgebung kommen Alternativen der Flächendarstellung für die 236. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht in Betracht.