

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 6 Abs. 5 BauGB
zur 238. 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 238. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers und damit die Nachnutzung einer seit 1994 ungenutzten Brachfläche geschaffen werden.

Die Flächen im Änderungsbereich werden seit 1994 nicht mehr für Zwecke des Zentralinstituts für Versuchstierzucht genutzt. Die vorhandene Bebauung soll abgerissen und unter weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Einzelbäume zu einem Wohnquartier mit einem untergeordneten Anteil an nicht störendem Gewerbe entwickelt werden. Am nördlichen Rand befindet sich ein Regenrückhaltebecken, welches erhalten bleiben soll. Im Westen des Änderungsbereiches hat sich ein wertvoller Baumbestand entwickelt, welcher im südwestlichen Bereich gesichert und als Waldfläche dargestellt werden soll. Im südlichen Randbereich befindet sich eine regelmäßig gepflegte Intensivgrünfläche, zwischen Acker und B65 befinden sich weitere Ruderalflächen sowie ein städtisches Pumpwerk. Diese Flächen sollen als „Allgemeine Grünfläche“ dargestellt und somit planungsrechtlich gesichert werden. Östlich an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich die Kleingartenanlage „Neues Leben“ sowie ein Bahndamm der Deutschen Bundesbahn.

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

Naturschutzrechtlich geschützte Bereiche sind abgesehen von den nach Baumschutzsatzung geschützten Gehölzen, nicht vorhanden.

Die Flächen des ehemaligen Zentralinstituts für Versuchstierzucht liegen seit über 20 Jahren brach und sind von außen nicht zugänglich. Prägend für das Gebiet ist der alte Baumbestand, der Lebensraum für Vögel sowie Fledermäuse bietet. Das im Norden des Änderungsbereiches liegende Regenrückhaltebecken dient als Lebensraum für Amphibien wie Kaulquappen von Erdkröte und Grasfrosch. Weiterhin wurden Teichmolche und Individuen des Grünfroschkomplexes nachgewiesen. Da das Regenrückhaltebecken von der geplanten Bebauung ausgenommen ist, sind diese Lebensräume nicht von den Planungen betroffen.

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 im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1825 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 31.01.2018 vom 08.02.2018 bis 09.03.2018 statt.

Im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens sind fristgerecht 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 25 Stellungnahmen vor, von denen 3 umweltbezogene Anmerkungen beinhalten. Die folgenden zusammengefassten Stellungnahmen beziehen sich auf Umweltbelange, die nach Prüfung in das weitere Verfahren eingeflossen sind:

Region Hannover Stellungnahme vom 11.05.2017)

"Naturschutz:

Die Stellungnahmen als untere Naturschutz- und Waldbehörde werden im Rahmen des (parallel verlaufenden) Bebauungsplanverfahrens abgegeben.

Boden- und Grundwasserschutz:

Der Geltungsbereich des 238. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Hannover deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1825 „Wohnbebauung östlich Hermann-Ehlers-Allee“.

Im Rahmen des Verfahrens zum zuvor genannten B-Plan wurde von Seiten des Boden- und Grundwasserschutzes (Team 36.27) in der ersten Stellungnahme der Region Hannover vom Januar 2016 (damals noch gemeinsam mit dem Team 36.29 abgegeben: Punkt „Bodenschutz- und wasserbehördliche Belange“) darauf hingewiesen, dass das Plangebiet hier im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nr. AS 3863 als Verdachtsfläche erfasst ist.

Danach ist bekannt, dass es sich um das ehemalige Gelände des Zentralinstituts für Versuchstierzucht handelte, das seit 1994 brach lag und jetzt einer Nutzung zugeführt werden soll.

- Dies ist jetzt auch in dem Begründungstext zur 238. Änderung des Flächennutzungsplanes wiederzufinden. –

Seinerzeit wurde darauf verwiesen, dass es im weiteren Verlauf erforderlich würde, die Vornutzung durch die Versuchstierzucht auf ihre tatsächliche Relevanz bezüglich der Umweltbelange zu überprüfen. Hier waren noch weitere Vorarbeiten durch die LHH zu leisten.

In der letzten Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 1825 vom 15.02.2017 wurde auf der Seite 4 unter dem Punkt 7.4 Boden/Altlasten berichtet, dass diese früheren Nutzungen bekannt seien und nach den Erkenntnissen aus der historischen Recherche weitere orientierende Untersuchungen inklusive einer Gefährdungsabschätzung und Bewertung gemäß den Bodenwerten der Bauleitplanung folgen sollten. Damit sollte ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit Erfahrungen in der Altlastenbearbeitung beauftragt werden.

In der Begründung zum 238. Änderungsverfahren F-Plan wird auf der Seite 11 unter dem Punkt 5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten / Altablagerungen lediglich davon berichtet, dass ein alter Müllplatz entdeckt wurde, der entsprechend fachgerecht zu räumen und auf seine möglichen Einwirkungen auf den Boden und das Grundwasser im Umfeld zu überprüfen ist.

Diese Einschätzung wird von Team 36.27 geteilt.

Die weiter zu erarbeitenden Arbeitsergebnisse werden im Rahmen des B-Plans Nr. 1825 vorgestellt und bei den nächsten Beteiligungsstufen erneut gewürdigt.

Gewässerschutz:

Der Geltungsbereich des 238. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Hannover deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1825 „Wohnbebauung östlich Hermann-Ehlers-Allee“.

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

Niederschlagswasserversickerung
Regenwasserrückhaltebecken.

Insofern wird auf die Stellungnahme der Region zum Bebauungsplan Nr. 1825 vom 17.03.2017 verwiesen.

Im Rahmen des F-Plan-Verfahrens sollte allerdings schon geklärt werden, ob die Entwässerung des zukünftigen Baugebiets gesichert ist und insbesondere, ob das Regenwasserrückhaltebecken ausreichend dimensioniert ist.

Immissionsschutz

Zu der o.g. Planung bestehen, unter Beachtung der Ziffer 5.2.4.1 Immissionen in der Begründung, keine Anregungen und Bedenken.

...

Wald / Forstwirtschaft

Es wird begrüßt, dass der im Planungsgebiet vorhandene Waldbestand als Waldfläche dargestellt ist. Raumbedeutsame Waldflächen werden im RROP als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt. Der vorhandene Bestand ist nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen.

Zu den Belangen des Waldes wird auf die Stellungnahme der zuständigen Waldbehörde hingewiesen.“

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

DB Services Immobilien GmbH (Stellungnahme vom 11.05.2017)

„zum 238. Änderungsverfahren des F-Planes Badenstedt / Hermann-Ehlers-Allee gilt weiterhin unsere u.a. Stellungnahme vom 21.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 1825, AT: Wohnbebauung östl. Hermann-Ehlers-allee.“

Stellungnahme vom 21.03.2017

„... In unmittelbarer Nachbarschaft verlaufen unsere planfestgestellten Eisenbahnanlagen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Der Bebauungsplan Nr. 1825 sieht Wohnbebauung vor. Entlang unserer Eisenbahnstrecke Hannover Linden – Abzw. Empelde soll eine Lärmschutzwand (LSW) die Überschreitung der Schallimmissionen zu mindern. Die Errichtung der LSW in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bahnanlagen erfordert – rechtzeitig vor Baubeginn – eine Beteiligung bzw. Abstimmung der Baumaßnahmen zwischen dem Bau – bzw. Planungsträger und der DB Netz AG. Gefahren für den Bahnbetrieb sind auszuschließen. Die Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Bau- bzw. Planungsträgers und sind sehr kostenintensiv und daher im Zuge der Bauleitplanungen zu prüfen.

Der kommunale Planungsträger ist verpflichtet Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Bei Abwägung der Belange des Immissionsschutzes – Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – sind diese erheblich i.S.d. §214 BauGB. Abwägungsfehler führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans...“

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

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover (Stellungnahme vom 05.05.2017)

„... gegen die geplante 238. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht der von hier zu vertretenden Belange des vorbeugenden gewerblichen Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Gegebenenfalls bestehende Lärmprobleme im Umfeld, auch den Gewerbelärm betreffend, müssen spätestens im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen für das Gebiet gelöst werden.“

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 08.02.2018 bis 09.03.2018 statt

Aus diesem Verfahrensschritt liegen insgesamt 19 Stellungnahmen vor. Davon liegen zu Umweltbelangen die folgenden 4 Äußerungen vor:

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Stellungnahme vom 10.05.2017 / 07.02.2018)

„... Die Planungsfläche liegt östlich der Salzstockhochlage Benthe. Lösliche Gesteine liegen hier in einer Tiefe, in der lokal Verkarstung möglich ist (irreguläre Auslaugung). Erdfälle aus dieser Tiefe sind selten. Die Planungsfläche wird daher in die Erdfallgefährdungskategorie 2 gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers „Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten“ vom 23.2.1987, Az. 305.4-24 110/2 – eingestuft. Werden auch durch die detaillierte Baugrunderkundung (s.u.) keine Hinweise auf Verkarstung gefunden, kann bei Bauvorhaben auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich Erdfallgefahr verzichtet werden.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997 – 1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-0:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nach nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können im Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Erkundung des Baugrundes.

Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.“

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

Deutsche Bahn AG (Stellungnahme vom 07.02.2018)

„...Gegen die o.g. Bauleitplanung der Stadt Hannover bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könne.

In unmittelbarer Nähe zu unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

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

Niedersächsische Landesforsten (Stellungnahme vom 05.03.2018)

„...1. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich zwei Waldflächen, eine liegt am Nordrand beim Regenrückhaltebecken, die andere im Südwesten des Planbereichs. Die Abgrenzung ist aus dem anliegenden Luftbild ersichtlich.

2. Die Waldfläche im Südwesten soll weitgehend erhalten bleiben und als Wald festgesetzt werden. Dies wird aus Waldsicht begrüßt.

3. Die Restfläche im Südwesten und der Waldbereich im Norden sollen für ein Wohngebiet umgewandelt werden. Hierzu ist gemäß §8 (3) i.V.m. §8 (2) Satz 3 NWaldLG eine Abwägung zwischen den walderhaltenden und den waldbeanspruchenden Belangen vorzunehmen. Diese Abwägung fehlt bislang. Zu den walderhaltenden Belangen gebe ich folgende Hinweise:

Beide Waldbereiche weisen gemäß Waldfunktionskarte eine besondere Lärmschutzfunktion auf.

Beide Waldbereiche weisen gemäß Waldfunktionskarte eine besondere Klimaschutzfunktion auf.

Der Waldanteil der Stadt Hannover liegt mit 12% erheblich unter dem Landesdurchschnitt.

In der Abwägung ist darzulegen, ob und ggfs. warum diese Belange als nachrangig bewertet werden.

4. Zu dem verbleibenden Wald im Südwesten ist ggfs. ein ausreichender Abstand der Wohnbebauung einzuhalten. Hierzu verweise ich auf den entsprechenden Passus im RROP 2016 (Begründung zu 3.2.2 Forstwirtschaft, Ziffer 04).

5. Wird eine Waldumwandlung beschlossen, ist eine geeignete Ersatzaufforstung festzusetzen. Das Kompensationsverhältnis ist nach den Ausführungsbestimmungen zum NWaldLG herzuleiten. Bezüg-

lich der Waldfläche im Norden gehe ich davon aus, dass ein möglicherweise bestehen bleibender Restbestand aufgrund dann zu geringer Größe ebenfalls seine Waldeigenschaft verliert und daher zu kompensieren ist.

Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise bestehen derzeit nicht.“

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

Region Hannover (Stellungnahme vom 08.03.2018)

„ Zu der 238. Änderung des Flächennutzungsplanes Bereich: „Badenstedt / Hermann-Ehlers-Allee“ der Stadt Hannover wird aus Sicht der Region als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung genommen:

Naturschutz:

Die Untere Naturschutzbehörde wird im Rahmen des Verfahrens zum B-Plan Nr. 1825 Stellung nehmen.

Boden- und Grundwasserschutz:

Der Geltungsbereich des 238. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan Hannover deckt sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1825 „Östlich Hermann-Ehlers-Allee“.

Im Rahmen des Verfahrens zum zuvor genannten B-Plan wurde von Team 36.27 in der ersten, im Januar 2016 noch gemeinsam mit Team 36.29 abgegebenen, Stellungnahme der Region Hannover (Punkt: "Bodenschutz- und wasserbehördliche Belange") darauf hingewiesen, dass das Plangebiet hier im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster unter der Nr. AS 3863 als Verdachtsfläche erfasst ist. Danach ist bekannt, dass es sich um das ehemalige Gelände des Zentralinstituts für Versuchstierzucht handelte, das seit 1994 brach lag und jetzt einer neuen Nutzung zugeführt werden soll.

-Dies ist auch in dem Begründungstext zu finden. –

Seinerzeit wurde darauf verwiesen, dass es im weiteren Verlauf erforderlich würde, die Vornutzung durch die Versuchstierzucht auf ihre tatsächliche Relevanz bezüglich der Umweltbelange zu überprüfen. Hier waren noch weitere Vorarbeiten durch die LHH zu leisten.

In der vorletzten Beteiligung zum B-Plan vom 15.02.2017 wurde auf der Seite 4 unter dem Punkt 7.4 Boden/Altlasten berichtet, dass diese früheren Nutzungen bekannt seien und nach den Erkenntnissen aus der historischen Recherche weitere orientierende Untersuchungen inklusive einer Gefährdungsabschätzung und Bewertung gemäß den Bodenwerten der Bauleitplanung folgen sollten.

Damit sollte ein qualifiziertes Ingenieurbüro mit Erfahrungen in der Altlastenbearbeitung beauftragt werden.

In der Begründung zur 238. Änderung F-Plan im Rahmen der Beteiligung gemäß §41BauGB (05.04.2017) wird auf der Seite 11 unter dem Punkt 5.2.2.5 Belastungen des Bodens mit Altlasten/Alttablagerungen lediglich davon berichtet, dass ein alter Müllplatz entdeckt wurde, der entsprechend fachgerecht zu räumen und auf seine möglichen Einwirkungen auf den Boden und das Grundwasser im Umfeld zu überprüfen ist.

Im Rahmen dieser Beteiligung zum F-Plan werden im Begründungstext auf Seite 11 unter dem Punkt 5.2.2.5 weitere Arbeitsergebnisse vorgestellt.

Danach wird berichtet, dass gemäß den orientierenden Untersuchungen keine Überschreitung von Prüf-Bodenwerten für Kinderspielflächen und Wohngebiete festgestellt werden konnte.

Insofern ist aus Sicht des Bodenschutzes die uneingeschränkte Nutzbarkeit der untersuchten Fläche für die Neubebauung gegeben.

Die zugesagte Überprüfung der möglichen Einwirkungen auf das Grundwasser steht allerdings bisher noch aus. Hierfür wird eine „Nachlieferung“ durch die LHH erwartet, spätestens in der nächsten Beteiligungsstufe.

Darüber hinaus werden keine weiteren Anregungen und / oder Bedenken vorgetragen.

Gewässerschutz:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Sofern eine Versickerung von Niederschlagswasser trotz der hohen Grundwasserstände möglich ist und vorgesehen werden soll, ergeht der nachfolgende Hinweis:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Wasserrechtliche Antragsunterlagen sind mindestens 6 Wochen vor Baubeginn für die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens bei der Unteren Wasserbehörde der Region Hannover (Team Gewässerschutz Ost, 36.29) 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 Flächenversickerungsanlagen, ausgeführt wird.

In jedem Fall ist die Planung und Ausführung der Niederschlagswasserversickerung gemäß dem Stand der Technik auf der Grundlage des DWA-Arbeitsblattes A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (Deutscher Verein für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. – April 2005) durchzuführen.

Unabhängig davon wird für den Fall, dass größere Auffüllhorizonte vorhanden sind, darauf hingewiesen, dass im Falle einer Versickerung deren Unschädlichkeit nachzuweisen wäre.

Regenrückhaltebecken

Sofern vorgesehen wird, das Niederschlagswasser in das Regenrückhaltebecken einzuleiten, wären durch den Planungsträger die Funktion des Beckens (Gewässereigenschaft durch Anschluss an den Grundwasserleiter ?) sowie dessen Rückhaltekapazität unter Berücksichtigung zusätzlicher Einleitmengen zu überprüfen.

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.

Das Plangebiet liegt in einem vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich des Oberzentrums Hannover.

Wald / Forstwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im südwestlichen Bereich des Plangebietes ein Baum- bzw. Waldbestand befindet. Es wird begrüßt, dass dieser als „Waldfläche“ dargestellt wird.

Raumbedeutsame Waldflächen werden im RROP 2016 als Vorbehaltsgebiete Wald festgelegt (RROP 2016 Abschnitt 3.2.2 Ziffer 02).

Der vorhandene Bestand ist nicht als raumbedeutsame Waldfläche im Sinne des RROP einzustufen.“

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

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

Planungsziel ist, mit der 238. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung einer seit 1994 brachliegenden Grundstücksfläche zu schaffen und im Rahmen der Wohnbauflächeninitiative Flächen für eine Wohnbebauung vorzusehen.

Die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche ist allerdings nur mit Eingriffen in Natur und Landschaft möglich. Mit der Bebauung bisher als „Sondergebiet für Versuchstierzucht“ bzw. später als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellter Flächen, ist eine bauliche Nutzung hier bereits zulässig, so dass die aus planungsrechtlichen Gründen erforderliche Änderung der Bauflächenart auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu keinen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter führt. Tatsächlich werden aber, aufgrund der jahrelangen fehlenden Nutzung, insbesondere die Schutzgüter Boden / Grundwasser, Pflanzen und Tiere sowie das Orts- und Landschaftsbild betroffen. Unter Abwägungsgesichtspunkten ist jedoch die Inanspruchnahme dieser Brachfläche zur Entwicklung einer Wohnbebauung unverzichtbar. Zum Ausgleich für die mit der Verwirklichung der Planungsziele verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf Bebauungsebene Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, so dass der Eingriff vollständig ausgeglichen wird.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung fortgeführt werden können. Das lange Brachliegen der Fläche hat gezeigt, dass der Standort nicht für eine gewerbliche Nutzung geeignet ist. Da ein Interesse für eine wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich existiert, würde die Fläche bei Nichtdurchführung der Planung voraussichtlich weiterhin brachliegen würde. Planungsalternativen, sowohl bezüglich des Standortes als auch bezüglich der flächenmäßigen Ausweisungen, ergeben sich auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.