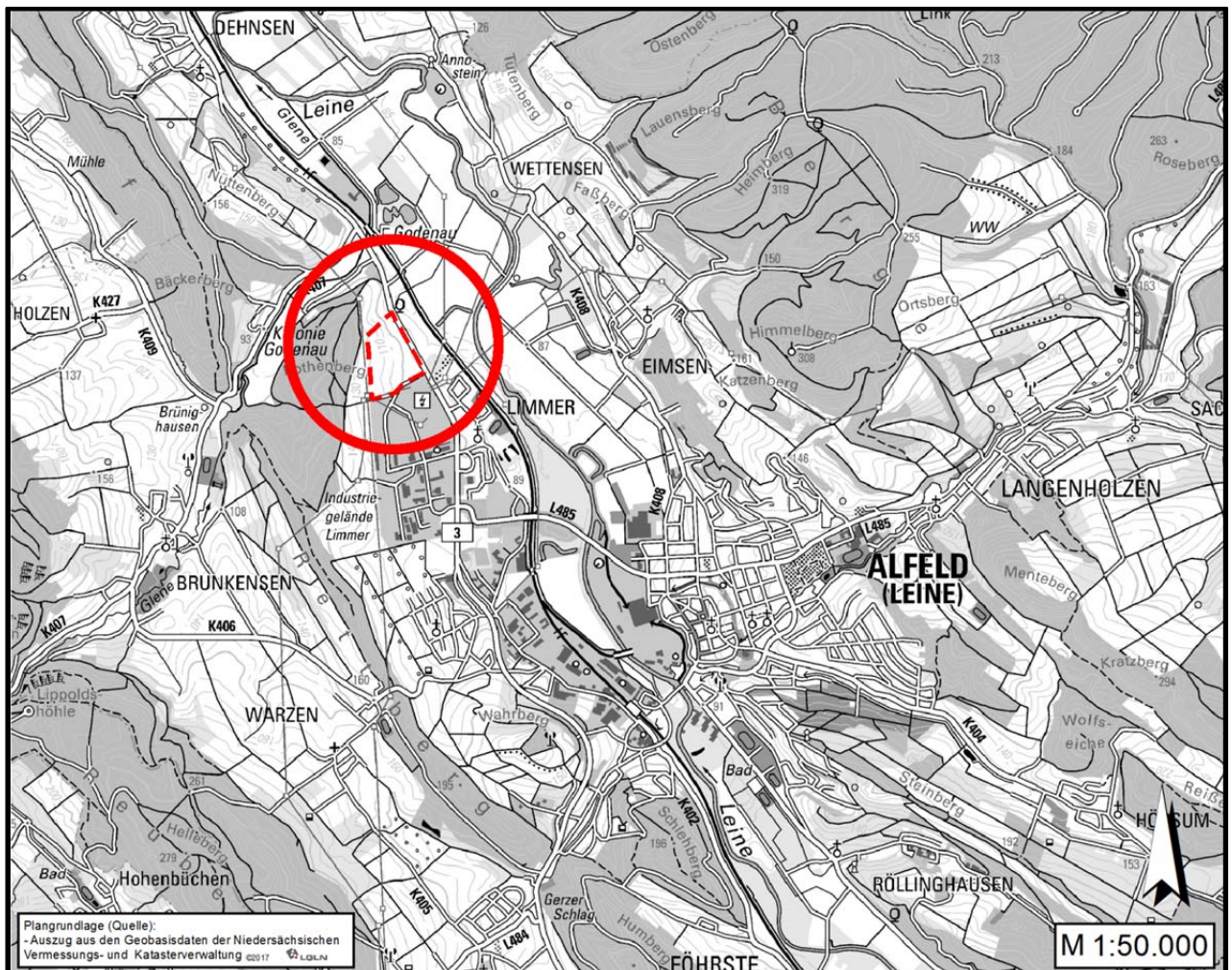


Landkreis Hildesheim

Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Limmer

27. Änderung des Flächennutzungsplans



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

In § 6a Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass der Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen ist „über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

1. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige Bebauung von gewerblichen Bauflächen zu schaffen.

Neben den hiermit verbundenen städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielsetzungen sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsstätten, werden auch folgende umweltbezogenen Ziele verfolgt:

- Vermeidung von Immissionskonflikten durch ausreichenden Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung.
- Entwicklung neuer Bauflächen an einem Standort, welcher relativ geringe Werte und Funktionen für Naturhaushalt und Landschaftsbild aufweist (Ackerfläche).
- Erweiterung des vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietes ‚Limmer-West‘ zur Konzentration von gewerblichen Nutzungen an einem landschaftlich bereits vorbelasteten Standort.
- Eingrünung der neu entstehenden Ortsränder und Einbindung in die freie Landschaft.

Der gewählte Standort stellt sich dahingehend als besonders geeignet dar, da er sich an ein bestehendes Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft angliedert und somit auch von der bereits vorhandenen guten verkehrlichen Infrastruktur profitiert. Zudem gibt es im übrigen Stadtgebiet nicht genügend verfügbare Flächen, um den Bedarf ausreichend zu decken. Planungsalternativen und Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden umfassend geprüft.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge des Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens wurde gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 2a Nr. 2 BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Umweltauswirkungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Schutzgut Mensch

Bei der geplanten Gewerbeansiedlung ist von Immissionen vor allem in Form von Schall auszugehen. Zudem können je nach Art des Gewerbes Immissionen in Form von Geruch oder Luftschadstoffen auftreten. Zu Wohnbebauung bestehen größere Abstände, so dass derzeit keine erheblichen Immissionskonflikte erwartet werden. Aufgrund der Vorbelastungen des Raumes durch Verkehrs- und Gewerbelärm sind aber insbesondere die lärmtechnischen Auswirkungen von gewerblichen Neuansiedlungen zu prüfen gewesen (z.B. LKW-Verkehr sowie betriebsbedingte Anlagen). Für eine an der B 3 gelegene Teilfläche wurde parallel bereits der Bebauungsplan Nr. 8 „Vierzigmorgenkamp“ aufgestellt und in diesem Zusammenhang ein Schallgutachten erstellt.

Für die vorbereitende Bauleitplanung ist aufgrund der relativ siedlungsfernen Lage mit keinen Immissionskonflikten zu rechnen, die sich nicht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

(Bebauungspläne) durch entsprechende Festsetzungen oder durch Auflagen im Genehmigungsverfahren lösen ließen. Es ist auch davon auszugehen, dass solche Festsetzungen bzw. Auflagen großflächige gewerbliche ggf. industrielle Ansiedlungen nicht wesentlich einschränken.

Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen durch umgebende Gewerbenutzungen, Straßen, Freileitungen etc. von sehr geringer Bedeutung.

Eine positive Auswirkung haben die geplanten Gewerbeflächen auf die Schaffung von gewerblichen Arbeitsplätzen am Standort Alfeld.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Planung wird die Umwandlung von Ackerfläche in gewerbliche Bauflächen vorbereitet. Biotoptypen von hoher und sehr hoher Bedeutung sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß einer Potentialanalyse ist davon auszugehen, dass Brutreviere der Feldlerche von der Planung betroffen sein könnten und im Rahmen von Bebauungsplänen artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden. Weitere relevante Auswirkungen auf faunistische Belange sind nicht zu erwarten.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

Das geplante Vorhaben ist mit dem Verlust einer großen (14,4 ha), unbebauten Fläche für die landwirtschaftliche Nutzung verbunden, sowie mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es ist mit einer Versiegelung, Überbauung und Befestigung von Boden auf (maximal) ca. 10 ha zu rechnen. Dabei handelt es sich zudem um besonders fruchtbare und daher besonders schutzwürdige Böden. Ein Ausweichen auf ertragsschwächere Standorte mit für großflächige Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichender Größe und geringer Entfernung zu überregionalen Straßen ist nicht möglich.

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Zuge der Eingriffsbilanzierung auf der Ebene der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen fällt gem. RROP 2016 überwiegend mit „gering“ aus.

Die Grundwasserneubildung durch Niederschläge wird in den neuen Gewerbe- und Industriegebieten durch die weitreichende Versiegelung der Oberfläche stark herabgesetzt. Aufgrund der undurchlässigen Deckschichten ist die Grundwasserbildung allerdings schon heute reduziert und wird im LRP nicht als besondere Funktionsfähigkeit eingestuft.

Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete werden von der 27. Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert. Für die verbindliche Bauleitplanung ist zu klären, ob das bestehende Regenrückhaltebecken der Stadt Alfeld östlich der B 3 und die Entwässerungsleitungen dorthin für eine schadlose Ableitung des Regenwassers ausreichen wird und ob ggf. eine Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich ist.

Besondere klimatische Ausgleichsfunktionen bestehen im Plangebiet nicht. Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen lassen sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht absehen. Aufgrund der weitreichenden Versiegelungen in Gewerbe- und Industriegebieten ist grundsätzlich von einer höheren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie insbesondere Starkregenereignissen und Überhitzung auszugehen. Je nach Art der Betriebe

können besondere Betroffenheiten bestehen. In nachfolgenden Verfahren sind ggf. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (z.B. Dachbegrünung, Überflutungsnachweis etc.) zu prüfen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist durch die vorhandenen gewerblichen Baukörper und die Freileitungen sowie durch die stark befahrene Bundesstraße negativ vorgeprägt. Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sollte im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die maximale Höhe der Hochbauten begrenzt und entsprechend der Topographie gestaffelt werden sowie eine landschaftsgerechte Eingrünung verbindlich festgesetzt werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Erzeugte Abfälle und Abwasser

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung sind abhängig von den sich ansiedelnden Betrieben und Gegenstand nachfolgender Verfahren (Bebauungspläne, Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen). Hinsichtlich der Entwässerung ist in nachfolgenden Verfahren zu prüfen, ob eine Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers vor der Ableitung in die Vorflut erforderlich wird.

Nutzung erneuerbarer Energien / sparsame und effiziente Energienutzung

Die meist großen Flachdächer von Gewerbe- und Industriebetrieben lassen sich zur Errichtung von Solaranlagen nutzen (kombinierbar mit Dachbegrünung). Solche regenerativ erzeugte Energie (Strom / Wärme) hilft die CO₂-Bilanz der Betriebe zu verbessern und kann den meist großen Eigenbedarf an Energie zumindest anteilig decken. Im Plangebiet ist auch eine potenzielle Eignung für Erdwärmekollektoren gegeben. Auf das Klimaschutzprogramm des Landkreises Hildesheim wird verwiesen.

Eingesetzte Techniken und Stoffe sowie Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind abhängig von den sich ansiedelnden Gewerbe- und Industriebetrieben und lassen sich erst in nachfolgende Verfahren (Bebauungspläne, Baugenehmigung, immissionsschutzrechtliche Genehmigungen) konkretisieren.

Kumulation mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben und Plangebiete

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Gebiete sind verkehrliche und lärmschutztechnische Auswirkungen nicht auszuschließen. Hierzu erfolgen übergreifende Untersuchungen im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Alfeld.

Eingriffsregelung:

Eine Bilanzierung der durch die Planungen hervorgerufenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen und dazu Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Auslegungs- und Beteiligungszeitraum zur Entwurfsfassung des Bauleitplans sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen

Alle eingegangenen Hinweise und Anregungen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden wurden zusammengestellt und Stellungnahmen sowie Beschlussvorschläge zur Abwägung erarbeitet. Die vollständigen Abwägungsunterlagen können bei der Stadt eingesehen werden.

Umweltrelevante Hinweise und Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die erneuten Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) sind identisch mit der Stellungnahme des LBEG zum Vorentwurf (besonders zu schützenden Bodenfunktionen (hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit), Anregung zur Inanspruchnahme weniger bedeutender Böden) und somit bereits umfassend in der Entwurfsfassung berücksichtigt gewesen. Der Entwicklung von Gewerbeflächen an diesem Standort wird weiterhin Vorrang gegenüber den erkannten Belangen des Bodenschutzes eingeräumt.

Die seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Hildesheim gegebenen Hinweise zur Bodenverdichtung wurden bereits im Umweltbericht zur Entwurfsfassung umfassend gewürdigt. Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) sind Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen der besonderen Bodenfunktionen zu prüfen und festzulegen. Dazu kann auch die geforderte bodenkundliche Baubegleitung gehören.

Der Landkreis Hildesheim (Gesundheitsamt) fordert die Umsetzung der Vorgaben des Schallschutzgutachtens. Dieses wurde zum parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 8 erstellt. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) lassen sich Vorgaben des Lärmschutzes festlegen.

Aufgrund der Anregung des Landkreises Hildesheim im Rahmen der Genehmigung wurden die Herleitung des Flächenbedarfs und die Prüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung in Begründung und Umweltbericht weiter ausgeführt.

Nach Prüfung und Beratung hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) über die vorgebrachten Anregungen entschieden. Sie wurden entsprechend der Abwägung berücksichtigt. Änderungen der Planung ergaben sich daraus nicht.

4. Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Besser geeignete Alternativstandorte für großflächige, produktionsorientierte Betriebe bieten sich im Bereich der Stadt Alfeld (Leine) nicht an. Unter Berücksichtigung der definierten Standortkriterien (u.a. Nähe zu überregionalen Straße, Großflächigkeit, Abstand zu Wohnbebauung, vergleichsweise geringe ökologische Restriktionen) ergibt sich eine herausragende Eignung des Standortes innerhalb der Stadt Alfeld (Leine). Die Weiterentwicklung entspricht einer konsequenten, nachvollziehbaren städtebaulichen Konzeption.

Die überplante Fläche ist außerdem bereits seit langem für eine gewerbliche Weiterentwicklung vorgesehen. Die Erschließungsmaßnahmen zum südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet (B-Plan Nr. 4 „Limmer-West II“ von 2003) wurde auf eine nördliche Weiterentwicklung ausgelegt (z.B. Straßenausbau, Kanaldimensionen, bereits vorbereitete Kanalanschlüsse, großes RRB). Für die Fläche (auch in vergleichbarem Umfang und Zuschnitt) wurde 2009 bereits eine weitere gewerbliche Entwicklung als 21. Änderung des Flächennutzungsplans bis in den Entwurf ausgearbeitet, damals allerdings nicht zum Abschluss gebracht.

Im Rahmen der Abwägung wird seitens der Stadt Alfeld (Leine) der Entwicklung von Gewerbeflächen sowie dem Erhalt und der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen an diesem Standort Vorrang gegenüber den erkannten sonstigen Belangen insbesondere des Flächen- und Bodenschutzes und des Landschaftsschutzes eingeräumt.

Der Flächennutzungsplan stellt nur die Grundzüge der Bodenordnung in einer Gemeinde dar und schafft noch keine Baurechte. Änderungen sind jederzeit mit einem neuen Verfahren möglich, wenn sich auf längere Sicht ein geringerer oder auch größerer Flächenbedarf ergibt, als aktuell absehbar.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) sind Planungsalternativen innerhalb des Standortes (z.B. durch Gebäudestellung, Flächenaufteilung etc.) zu prüfen. Beeinträchtigungen sind weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren und beruhend auf die Eingriffsbilanzierung auszugleichen.

Die Notwendigkeit zur Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (s. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) begründet sich aus den fehlenden Standortalternativen. Dabei wurden auch Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Nutzung von Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebiet der Stadt Alfeld geprüft.

Demnach stehen für großflächigen Gewerbe- und Industriebetriebe im benötigten und hergeleiteten Flächenumfang derzeit keine entsprechend großen Brach- oder Leerstandsflächen zur Verfügung. Im unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet sind einzelne Grundstücke verfügbar, die derzeit aber ebenfalls noch landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund der vorhandenen, kleinteiligen Erschließungsstruktur (u.a. Stichstraßen mit Wendehämmern) sollen diese Flächen kleineren bis mittelgroßen Betrieben vorbehalten bleiben.

Auch nach der öffentlichen Auslegung lagen keine zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vor. Die Beachtung aller Belange (Umweltbelange, Schutzbedürftigkeit der Umgebung usw.) sowie der Gutachten führte zu der vorliegenden Planung und stellt eine bestmögliche Umsetzung der o.g. Planungsziele dar. Der gewählte Standort weist eine gute Eignung für das Vorhaben auf, ein günstigerer Standort innerhalb des Stadtgebietes ist nicht vorhanden.

Stadt Alfeld (Leine)

- Planungsamt -

11.06.2018

