

BEGRÜNDUNG

ZUR 76. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM OT GLEIDINGEN

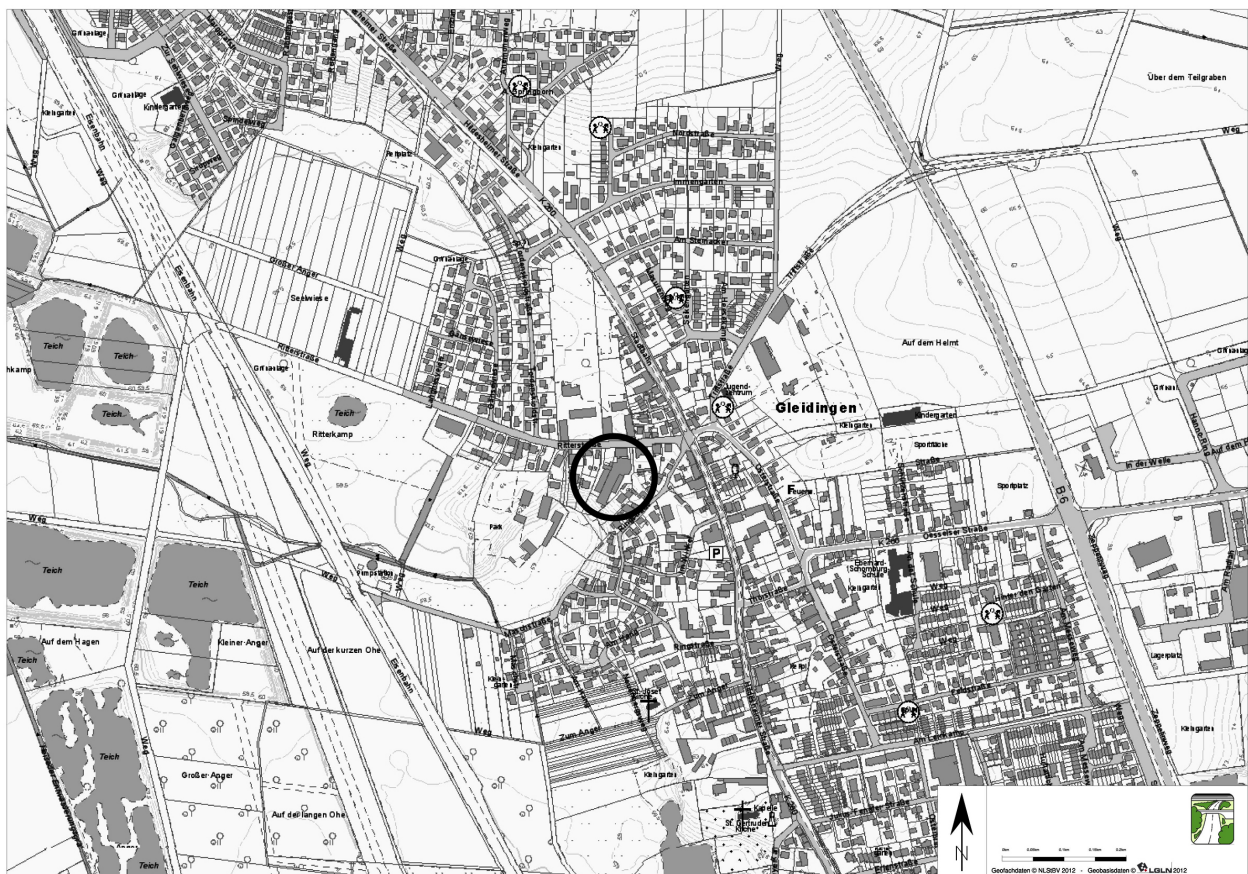


Abb. 1 Übersichtsplan

Stand:

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	3
1. Grundlagen	3
1.1 Änderungsbeschluss	3
1.2 Änderungsbereich	3
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Ausgangssituation Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	4
1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der 76. Flächennutzungs-planänderung	6
3. Inhalt der 76. Flächennutzungsplanänderung	6
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	6
4.1 Verkehr	6
4.2 Immissionsschutz	7
4.3 Hochwasserschutz	7
4.4 Landschaftsschutz	7
4.5. Finanzielle Auswirkungen	7
4.6 Sonstige zu berücksichtigende Belange / Hinweise	7
5. Ver- und Entsorgung	7
6. Verfahrensvermerke	7
II. Umweltbericht	8
1. Einleitung	8
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 76. Flächennutzungsplanänderung	8
1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	8
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	9
2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen	11
2.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	11
3. Zusätzliche Angaben	12
3.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	12
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	13
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	13
III. Anlagen	14
Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf	14
Anlage 2:	15
Lageplan Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet	15
Anlage 4: Abbildungsverzeichniss	16

I. BEGRÜNDUNG

1. Grundlagen

1.1 Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Flächennutzungsplan - 76. Änderung - beschlossen. Mit der Änderung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, im westlichen Ortsteil von Gleidingen, die Umwandlung der Gewerbebrache der ehemaligen Brotfabrik Sinnak in eine Wohnbaufläche für ein Mehrfamilienwohnhaus zu betreiben.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im westlichen Ortsteil von Gleidingen. Er wird begrenzt durch:

- die Ritterstraße und die folgende Bebauung im Norden
- die vorhandene Wohnbebauung im Osten
- die Freiflächen des Landschaftsschutzgebietes im Süden
- das Gelände des Ritterguts Gleidingen im Westen.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches der 76. Flächennutzungsplanänderung beträgt ca. 1.6 ha.

Aus den nachfolgenden Abbildungen wird der genaue Änderungsbereich ersichtlich.

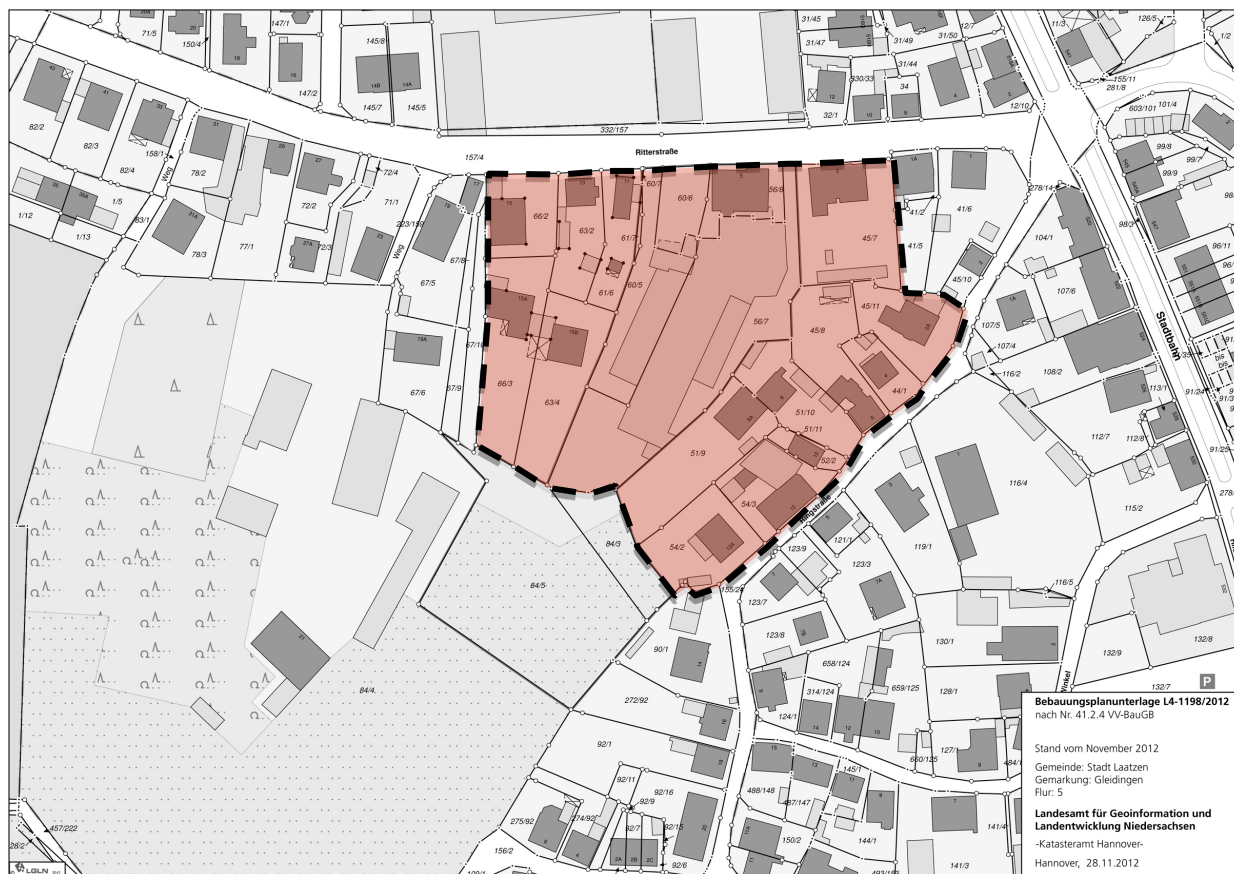


Abb. 2 Katasterplan Stand 28. November 2012

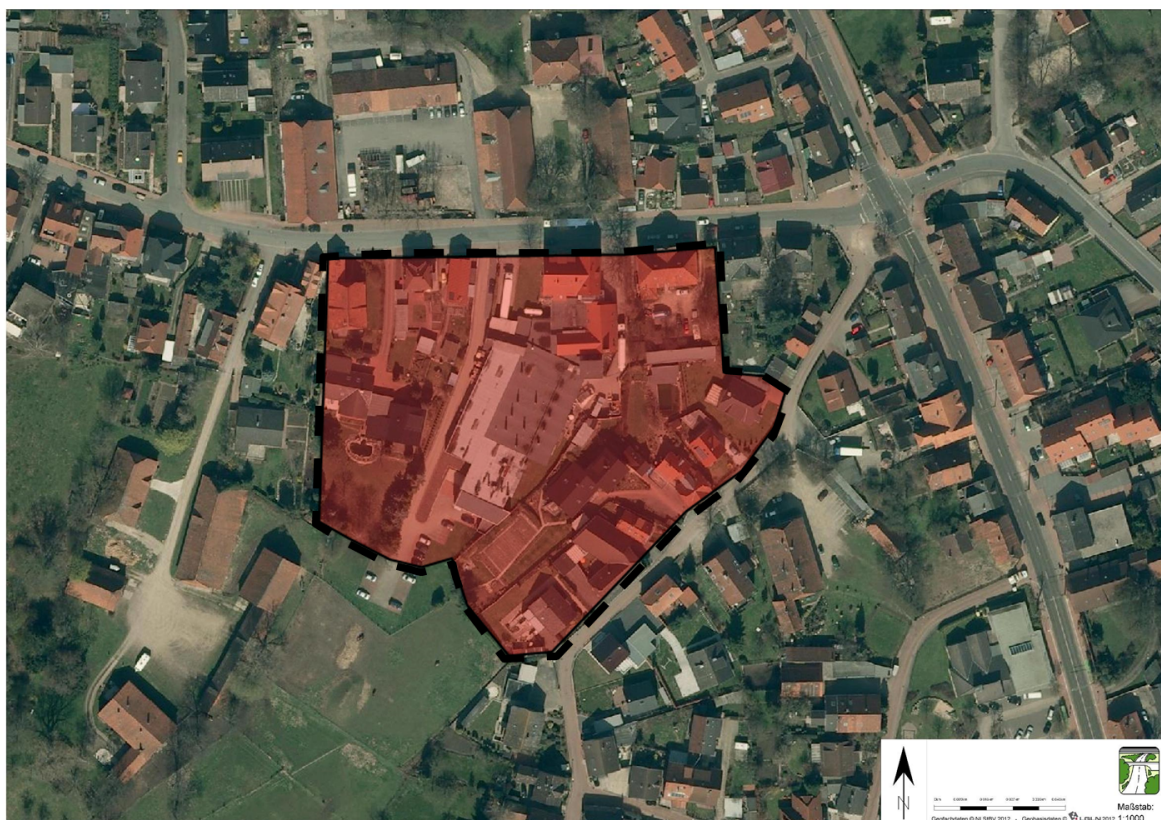


Abb. 3 Luftbild (Stand 2012) vom Plangebiet

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen dient ein Ausschnitt aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 2.500.

1.4 Ausgangssituation Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Änderungsbereich und für die umliegende westliche Bebauung ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) dar. Im südlichen Änderungsbereich ist eine landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nördlich der Ritterstraße befindet sich ein weiteres Dorfgebiet (MD-Gebiet). Westlich grenzen Allgemeine Wohngebiete (WA-Gebiete) an das Plangebiet an. Südöstlich an das Dorfgebiet grenzt ein Reines Wohngebiet (WR-Gebiet) an. Im Südwesten des Änderungsbereiches befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Sonstige Darstellungen, die für den Änderungsbereich gelten, sind aus dem wirksamen Flächennutzungsplan nicht abzuleiten.

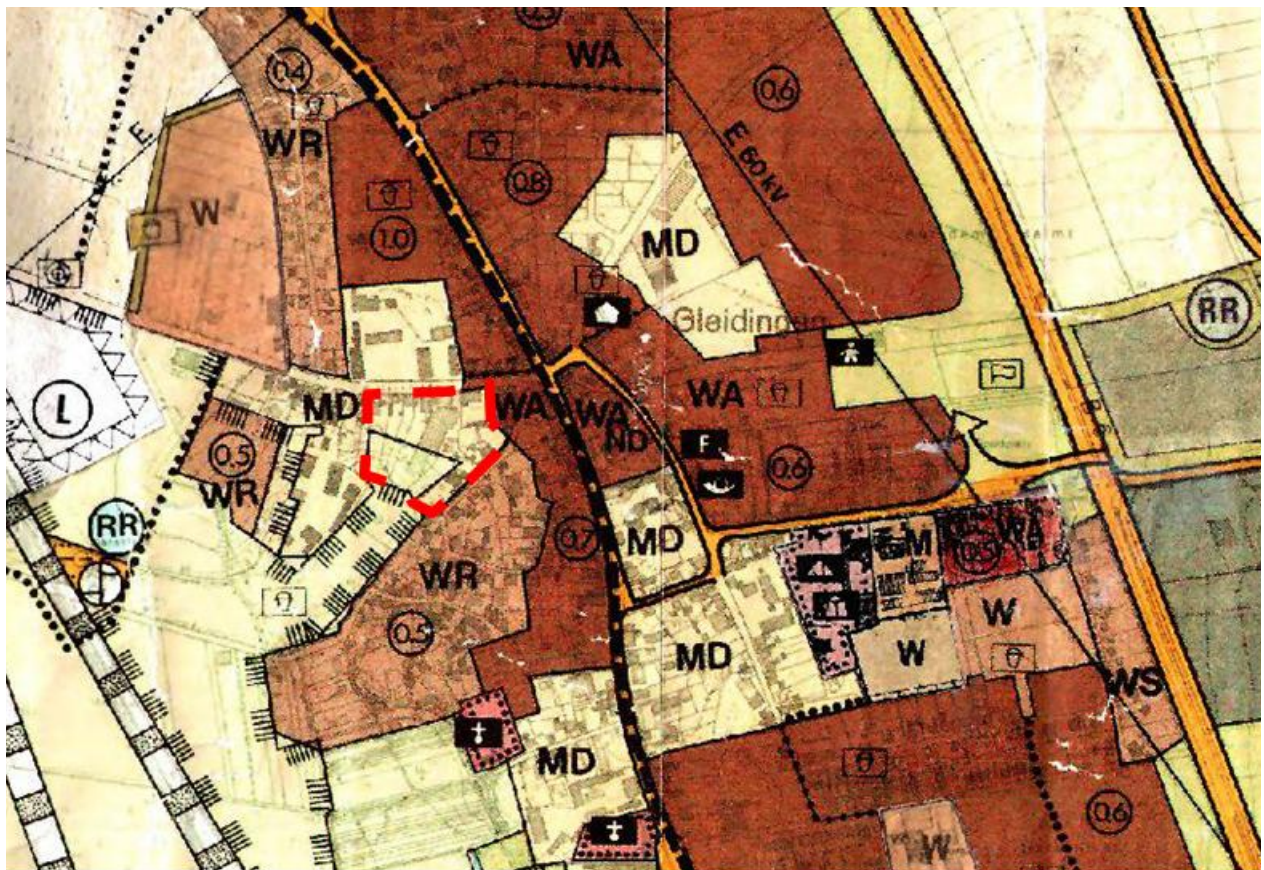


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Laatzen

Parallel zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Laatzen wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße" aufgestellt. Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA Gebiet) im Änderungsbereich.

1.5 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) und des Regionalen Raumordnungsprogramms der Region Hannover (RROP) sind gem. § 1 (4) Baugesetzbuch bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung zu berücksichtigen und zu beachten (Anpassungspflicht).

Die Stadt Laatzen wird laut des Regionalen Raumordnungsprogramms (RROP) der Region Hannover als Mittelzentrum eingestuft. Diese Funktionszuweisung bedingt u. a. auch die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung, die mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitet wird. Der Änderungsbereich wird im RROP als Siedlungsgebiet dargestellt.

Auswirkungen auf die Raum- und Landesordnung sind durch die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Umwandlung eines Dorfgebietes in eine Wohnbaufläche nicht zu erwarten.

2. Anlass, Ziele und Auswirkungen der 76. Flächennutzungsplanänderung

Die 76. Änderung erfolgt, um die Flächendarstellungen im Ortsteil Gleidingen fortzuschreiben und hier den zwischenzeitlich veränderten Nutzungsvorstellungen Rechnung zu tragen und eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Der Stadt Laatzen liegt ein Konzept eines privaten Investors für die Überplanung der ehemaligen Brotfabrik Sinnak in ein Mehrfamilienhaus vor. Aufgrund der geplanten verdichteten Bebauung mit einem 1 bis 2 geschossigen Wohnhaus ist das „Einfügen“ im Sinne des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung nicht mehr möglich. Die Stadt Laatzen will mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ zusammen mit einem dazugehörigen Durchführungsvertrag ein Verfahren im Sinne des § 12 BauGB betreiben, dass die zukünftige Bebauung in diesem Bereich verbindlich festlegt. Damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt angesehen werden kann, ist die Umwandlung von Dorfgebieten in Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erforderlich. Weiterhin entspricht die bisherige wirksame Darstellung für den Änderungsbereich als Dorfgebiet nicht mehr den tatsächlich vorzufindenden Bestandsstrukturen einer Wohnnutzung (Ausnahme ist die brachliegende Brotfabrik, die eher in einem Gewerbegebiet gehören würde).

Aus diesen Gründen hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Laatzen mit Beschluss vom 15.11.2012 die 76. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Laatzen sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ im Ortsteil Gleidingen beschlossen.

3. Inhalt der 76. Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend der unter Punkt 2. dargelegten städtebaulichen Zielsetzung wird für den Änderungsbereich die Darstellung „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO getroffen. Damit kann mit dieser Darstellung im Flächennutzungsplan in der nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) entwickelt werden.

Weiterhin entspricht die Darstellung als Wohnbaufläche für die im Änderungsbereich befindlichen angrenzenden Wohnbereiche der tatsächlichen Nutzung. Landwirtschaftliche Strukturen, die im Dorfgebiet planungsrechtlich notwendig wären, sind nicht mehr anzutreffen.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Mit der Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in eine Wohnbaufläche werden die verkehrlichen Auswirkungen im Änderungsbereich durch die zukünftige Nichtzulässigkeit von störenden Gewerbebetrieben verbessert. Vermehrter Zu- und Abfahrtsverkehr durch diese Betriebe (u.a. die ehemalige Brotfabrik) ist entsprechend nicht mehr vorzufinden.

4.2 Immissionsschutz

Aufgrund der Umwandlung zu Wohnbauflächen sind störende Gewerbebetriebe im Änderungsbereich nicht mehr zulässig. Die zukünftigen Nutzungen müssen sich an die vorwiegende Wohnnutzung im Änderungsbereich halten.

4.3 Hochwasserschutz

Im Süden an das Plangebiet grenzt das Überschwemmungsgebiet „Leine“ an. Die genaue Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes ist im Lageplan im Anhang 2 zu erkennen. Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung in Wohnbauflächen und der Nichtinanspruchnahme des Überschwemmungsgebietes mit seinen Retentionsflächen wird dem Hochwasserschutz ausreichend Rechnung getragen.

4.4 Landschaftsschutz

Das Landschaftsschutzgebiet „Kiesgrubengebiet Gleidingen“ vom 28.12.1989 grenzt im Süden an das Plangebiet an (siehe Lageplan im Anhang 2). Durch die Planänderung wird das Landschaftsschutzgebiet in seinen Grenzen nicht berührt. Auswirkungen durch zukünftige Nutzungsarten im Änderungsbereich sind nicht mehr zu befürchten.

4.5. Öffentliche und Finanzielle Auswirkungen

Soziale Maßnahmen werden aufgrund der 76. Flächennutzungsplanänderung nicht ausgelöst.

4.6 Sonstige zu berücksichtigende Belange / Hinweise

Werden ggfs. im Verfahren ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung

Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung in Wohnbauflächen ist nicht mit erhöhten Aufwendungen der Ver- und Entsorgung zu rechnen.

6. Verfahrensvermerke

Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit der 76. Flächennutzungsplanänderung vom Rat der Stadt Laatzen am beschlossen (Feststellungsbeschluss).

Laatzen, den

.....
Der Bürgermeister

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der 76. Flächennutzungsplanänderung

Mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Laatzen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umpassung einer Gewerbebrache in eine Wohnbaufläche für die Erstellung eines Mehrfamilienwohnhauses durch einen Investor zu schaffen. Hierfür ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche (W-Fläche) vorgesehen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich über eine Fläche von rd. 1,6 Hektar und befindet sich direkt südlich der „Ritterstraße“. Im Süden des Änderungsbereiches grenzt ein Landschaftsschutz- sowie ein Überschwemmungsgebiet an.

Es ist planerisches Ziel, an dieser Stelle im besiedelten Bereich des Ortsteiles von Gleidingen, in zentraler und verkehrlich gut erschlossener Lage in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten, durch die Umwandlung einer brachliegenden Gewerbefläche eine Wohnbaufläche zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für das Plangebiet Dorfgebiete (MD-Gebiet) dar. Im Parallelverfahren wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ dahingehend aufgestellt, dass ein Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 16.000 qm.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des BNatSchG benannt. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§18 bis 20 BNatSchG).

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB)

Durch die Überplanung und Wiedernutzbarmachung der bereits bebauten Flächen im verdichteten Siedlungsbereich des Ortsteiles Gleidingen der Stadt Laatzen wird der Anforderung des Baugesetzbuchs gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

1.2.3 Wassergesetz

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (ÜSG). Im Süden an das Plangebiet grenzt das Überschwemmungsgebiet „Leine“, dass durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt wird.

1.2.4 Verordnung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete

Von der Flächennutzungsplanänderung gehen keine Belastungen auf Schutzgüter in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder auf europäische Vogelschutzgebiete aus.

1.2.5 FFH- und Naturschutzgebietsverordnung

Belastungen auf Schutzgüter in FFH- Gebieten und Naturschutzgebieten gem. § 23 BNatSchG gehen von der Flächennutzungsplanänderung nicht aus.

1.2.6 Landschaftsschutzgebietsverordnung und gesetzlich geschützte Biotope

Der Änderungsbereich befindet sich im besiedelten und verkehrlich gut erschlossenen Ortsteil Gleidingen innerhalb der Stadt Laatzen. Im Änderungsbereich befinden sich keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 32 BNatSchG geschützten Biotope. Auch gehen aufgrund der Lage des Plangebietes keine Belastungen auf andere gesetzlich geschützten Biotope in der näheren Umgebung aus.

Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Kiesgrubengebiet Gleidingen“ vom 28.12.1989 (LSG H 040) an.

1.2.7 Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laatzen stellt für den Geltungsbereich und für die umliegende Bebauung ein Dorfgebiet (MD-Gebiet) dar. Parallel zur 76. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Laatzen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Ritterstraße" aufgestellt. Gegenstand dieses Aufstellungsverfahrens ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) im Änderungsbereich.

1.2.8 Landschaftsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Stadt Laatzen wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausgewertet.

1.2.9 Landschaftsrahmenplan (LRP)

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover wurde zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht ausgewertet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der mit dieser Änderung beabsichtigten Umwandlung von Dorfgebieten zu Wohnbauflächen können zukünftig nur noch *nicht störende* Gewerbebetriebe im Änderungsbereich zugelassen werden. Für das Schutzgut Mensch ist dadurch von

einer verbesserten Situation hinsichtlich der Emissions- und Immissionsbelastung auszugehen. Eine gewerbliche Nachnutzung der brachliegenden Brotfabrik wird zukünftig im Änderungsbereich nicht mehr zulässig sein. Die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Lärmimmissionen werden sich somit verbessern.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich ist bereits derzeit durch die bestehende ehemalige Brotfabrik und durch die vorhandene Wohnbebauung großflächig bebaut. Großgehölze oder Anpflanzungen sind nur im Rahmen von Hausgärten im Änderungsbereich vorzufinden. Auf dem Gelände der ehemaligen Brotfabrik befinden sich nur straßenbegleitende Bäume entlang der Ritterstraße. Ansonsten ist nur kleinflächig Gehölzbewuchs vorhanden. Eine Ruderalvegetation aus krautartigen Pflanzen der sogenannten „Allerweltsarten“ hat sich an den Randbereichen zu den Grundstücksgrenzen entwickeln. Soweit bekannt kommen gesetzlich geschützte Gehölze oder Tierbestände von Rote-Liste-Arten im Plangebiet nicht vor. Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt. Vor einem Abriss der Gebäudekörper im Plangebiet ist eine Begehung der Gebäude durch einen Biologen mit der Zielrichtung vorzunehmen, ob sich im Gebäude Fledermäuse befinden und wie diese bei einem Abriss geschont werden können.

2.1.3 Schutzgut Boden

Der LBEG-Kartenserver 4 stellt in der Bodenübersichtskarte M 1:50.000 für das Plangebiet den Bodentyp Parabraunerden dar. Diese Böden sind in der Karte „Suchräume für schutzwürdige Böden“ als Böden mit hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit gekennzeichnet. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der bestehenden großflächigen Überbauung mit einer gewerblichen Einrichtung sowie der vorhandenen Wohnbebauung ist von keiner weiteren negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut auszugehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist, wie auch in angrenzenden Bereichen, mittelgroß. Die Lage der Grundwasseroberfläche liegt bei 55 bis 60m. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes. Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt.

2.1.5 Schutzgut Klima und Luft

Für die Bestandsermittlung des Schutzgutes Klima und Luft ist die Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Topographie, an das Plangebiet angrenzende Bereiche) von Bedeutung. Von der Planänderung sind ein vorhandenes Wohngebiet und ein fast vollständig überbauter Gewerbebetrieb betroffen. Kaltluftproduzierende Flächen (z.B. größere Grünlandflächen) liegen nicht vor. Im Änderungsbereich befinden sich keine Klimatelemente der freien Landschaft. Aufgrund der Flächengröße, der Lage am Ortsrand, wird davon ausgegangen, dass dem Standort keine besondere Bedeutung für die Frischluftentstehung/Luftfilterung zukommt. Durch die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung wird das Schutzgut nicht weiter beeinträchtigt.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich ist zum Ortsrand vollständig bebaut. Der Bereich hat durch gewerbliche Nutzung der ehemaligen Brotfabrik derzeit eine negative Wertigkeit für das Landschaftsbild. Durch die Umwandlung des Dorfgebietes in eine Wohnbaufläche wird

der Ausschluss von störenden Gewerbebetrieben und der Beseitigung der Brotfabrik das negative Erscheinungsbild verbessern.

2.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Wichtige Kultur- und Sachgüter, für die mit negativen Auswirkungen durch die vorliegende Planung zu rechnen wäre, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2.2 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts (sogenannten Schutzgüter) bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes und komplexes Wirkungsgefüge.

Die Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebieten zu Wohnbauflächen führt zu keiner Veränderung von Umweltauswirkungen im Änderungsbereich. Erst die in der nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanung zu treffenden Festsetzungen zum geringeren Maß der baulichen Nutzung und damit zur Entsiegelung auf dem Grundstück der ehemaligen Brotfabrik sowie zur Anpflanzung von Gehölzen werden das Landschaftsbild positiv verändern. Aufgrund dieser Umwandlung von brachliegenden Gewerbeflächen zu Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungskörpers von Gleidingen sind die Umweltfolgen von Wechselwirkungen als eher positiv zu beurteilen.

2.3 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Durch die Umwandlung einer Dorfgebietsfläche in eine Wohnbaufläche werden keine zusätzlichen Baurechte, sondern nur die Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich vorbereitet. Aus diesem Grunde werden die Umweltauswirkungen auch nicht negativ beeinflusst.

Schutzgebiete oder -objekte nach BNatSchG bzw. NNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Besondere Vorkommen von Avifauna und Amphibien ist nicht bekannt, es bestehen auch keine Hinweise auf eine besondere biologische Vielfalt im Änderungsbereich. FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.4 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

2.4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung der baulichen Nutzung von Dorfgebieten in Wohnbauflächen sind keine negativen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die planungsrechtliche Änderung können sich zukünftig keine emittierenden Gewerbebetriebe im Änderungsbereich niederlassen, die zu größeren Eingriffen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild führen würden. Die Ausnutzbarkeit der Wohnbauflächen regelt das bisherige „Einfügegebot“ des § 34 BauGB und für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ die dort festgesetzten Ausnutzungskennziffern. Die Belange des Naturschutzes werden in dem zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan begleitenden Umweltbericht erfasst und bewertet.

2.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige brachliegende Gewerbefläche im Änderungsbereich weiter verfallen würde und sich entsprechend das Orts- und Landschaftsbild von Gleidingen weiter negativ gestaltet würde. Für die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung müsste eine bisher nicht In Anspruch genommene Fläche im Außenbereich überbaut werden. Die Neuüberplanung von Ackerflächen würde dem Gebot des sparsamen Umgangs von Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB widersprechen.

2.4.3 Eingriffs- und Kompensationsermittlung

Die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung vorgenommene Umwandlung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebieten zu Wohnbauflächen bereitet planungsrechtlich keine weitergehenden Versiegelungsmaßnahmen vor. Eine Bewertung der vorhandenen Biotoptypen sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist auf dieser Planungsebene nicht erforderlich. Im nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 „Ritterstraße“ erfolgt eine Betrachtung der Eingriffsfläche und der eventuell notwendigen Kompensationsermittlung.

2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Da durch die Flächennutzungsplanänderung keine weitergehenden naturschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet werden, sind auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich auf dieser Planungsebene zu entwickeln.

2.5.1 Eingriffsvermeidung und -verringerung

Die Überplanung einer Gewerbebrache innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteiles von Gleidingen verhindert die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich. Damit wird dem vom Gesetzgeber verbindlich vorgetragenen Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Weitergehende Eingriffe werden auf dieser Planungsebene nicht vorbereitet.

2.5.2 Kompensationsmaßnahmen

Auf dieser Ebene der 76. Flächennutzungsplanänderung werden keine weitergehenden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, daher sind auch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch die Flächennutzungsplanänderung wurden der bestehenden Nutzungsart als Dorfgebiet und deren daraus zulässigen Nutzungen (Gewerbebetriebe) die beabsichtigte Planung als Wohnbaufläche (ohne störende Gewerbebetriebe) gegenübergestellt. Die Wertigkeit der Schutzgüter wurde aus dem Kartenserver NIBIS entnommen.

Hinweise auf das Vorkommen von Rote-Liste-Arten, die zu einer faunistische Bestandserfassung führen müsste, liegen nicht vor.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Der Zweck des Monitoring liegt in der Überwachung von potenziell festgestellten erheblichen Auswirkungen der Plandurchführung. Des Weiteren sollen über das Monitoring frühzeitig unvorgesehene negative Umweltauswirkungen erkannt und beseitigt werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung mit der Umwandlung von Dorfgebieten zu Wohnbauflächen sind keine weitergehenden Umweltmaßnahmen notwendig. Eine Überwachung solcher Maßnahmen ist entsprechend auch nicht notwendig. Vor einem Abriss der Gebäudekörper im Plangebiet ist eine Begehung der Gebäude durch einen Biologen mit der Zielrichtung vorzunehmen, ob sich im Gebäude Fledermäuse befinden und wie diese bei einem Abriss geschont werden können.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 76. Flächennutzungsplanänderung wird die Umwandlung von Dorfgebieten in Wohnbauflächen vorgenommen. Mit dem aus dieser Flächennutzungsplanänderung entwickelten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Ritterstraße“ wird die Überplanung einer gewerblichen Brachfläche in ein Mehrfamilienwohnhaus planungsrechtlich vorbereitet. Das Plangebiet schließt im Süden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an. Angedacht ist nach derzeitigem Planungsstand ein 1 bis 2 geschossiges Mehrfamilienhaus mit bis zu 30 Wohneinheiten. Darüber hinaus soll eine von der Ritterstraße erschlossene Tiefgarage unter dem Wohnhaus errichtet werden.

Negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der 76. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden, sind nicht zu erwarten. Die Nutzungsänderung von Dorfgebieten in Wohnbauflächen führt zu keiner weiteren Versieglungsmöglichkeit im Plangebiet.

Im Rahmen des nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Nr. 7 wird der Eingriff in Natur und Landschaft bewertet sowie die eventuell notwendigen erforderliche Kompensation ermittelt.

III. Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf



Anlage 2:

Lageplan Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet



-  Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet Niedersachsen (UESG – NDS)
-  Hydrologische Abgrenzung eines zugelassenen Trinkwassergewinnungsgebietes (TWGG)
-  Graben

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und
Katasterverwaltung. © 2012



Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie und Klimaschutz

Anlage 4: Abbildungsverzeichniss

Abb. 1 Übersichtsplan	1
Abb. 2 Katasterplan Stand 28. November 2012	3
Abb. 3 Luftbild (Stand 2012) vom Plangebiet	4
Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Stadt Laatzen	5