

Amt: D 61

AZ: (61.11)

Vorlage Nr. 56/XVII

- ☒ Beschlussvorlage
☐ Informationsvorlage

Beratung in

- ☒ öffentlicher Sitzung
☐ nichtöffentlicher Sitzung

Gleichstellungsbeauftragte

- ☒ beteiligt
☐ nicht beteiligt

Beratung im:	am:	erneut am:
--------------	-----	------------

Bauleit- und Grundeigentumsausschuss	18.01.2012	
Verwaltungsausschuss	28.02.2012	
Rat		

24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) für den Bereich „Im Schwarzen Siek“; Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 17.10. bis einschließlich 17.11.2011 statt. Es bestand für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Vorentwurfs. Zeitgleich fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Seitens der Behörden wurde keine Betroffenheit der jeweiligen Belange geltend gemacht; während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine gemeinsame Stellungnahme eines Eigentümers und eines Nutzers (vertreten durch einen Rechtsanwalt) abgegeben. Diese wurde geprüft, jedoch hat sich daraus keine Veranlassung einer Planänderung des Entwurfs ergeben.

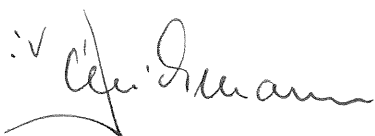
Der nächste Verfahrensschritt ist die öffentliche Auslegung des Entwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Entwurf und Begründung liegen dieser Vorlage bei.

In den Entwurf wurde zwischenzeitlich eine textliche Darstellung des allgemeinen Maßes der Nutzung i.S.v. § 5 Abs. 2 BauGB aufgenommen, um die Bodenversiegelung im Außenbereich auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Beschlussempfehlung für den Verwaltungsausschuss:

„Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) beschließt den Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Schwarzen Siek mit Begründung incl. Umweltbericht gem. § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.“

Der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss wird um zustimmende Empfehlung gebeten.

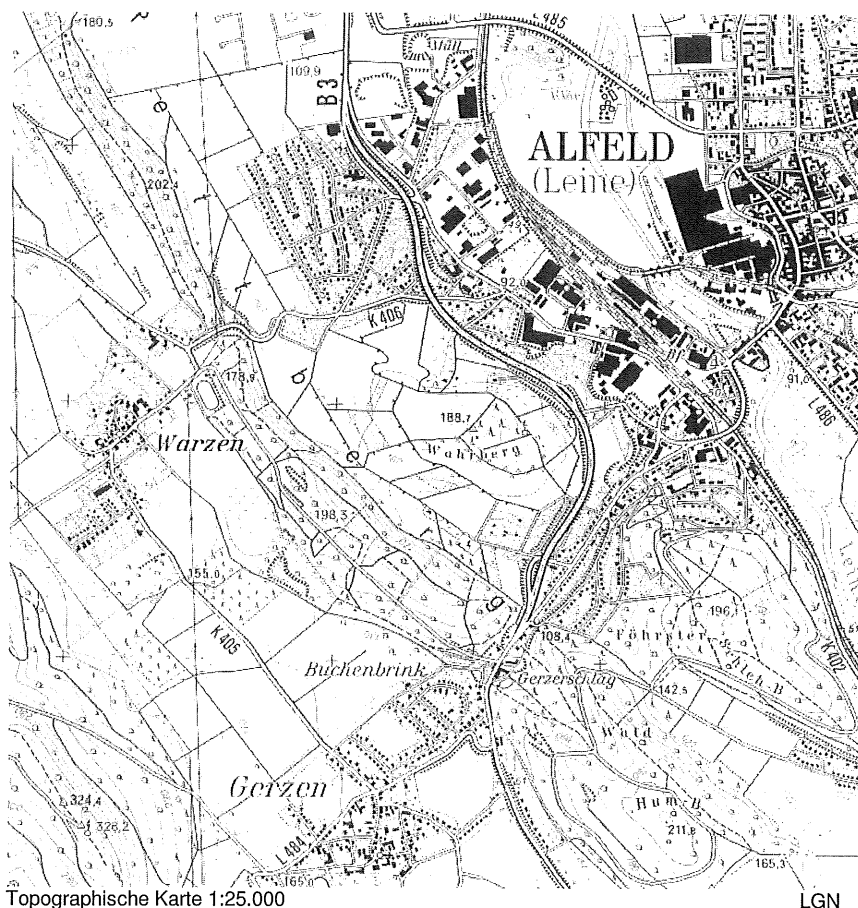


Anlage

Stadt Alfeld (Leine)

24. Flächennutzungsplanänderung „Im Schwarzen Siek“

Planteil



Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Forssmannweg 15
30627 Hannover

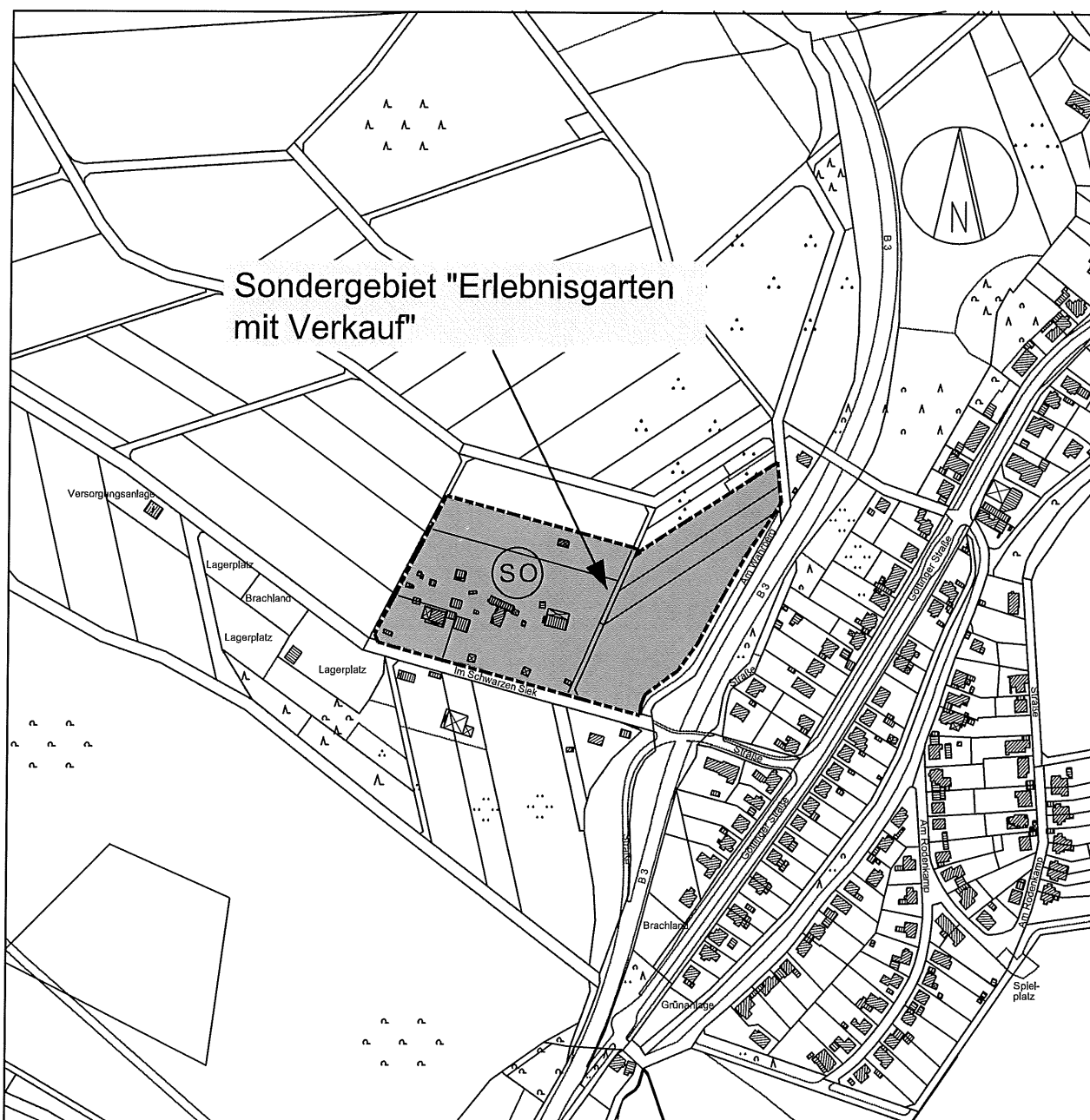
Entwurf
04.01.2012

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zur Zeit gültigen Fassung hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) diese **24. Änderung des Flächennutzungsplanes „Im Schwarzen Siek“**, bestehend aus der Planzeichnung und der textlichen Darstellung, in seiner Sitzung am _____ beschlossen.

Alfeld (Leine), den _____

Bürgermeister



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



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

M 1: 5.000 (ALK, verkleinert)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet "Erlebnispark mit Verkauf"

2. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan - Änderung

Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Alfeld

24. Flächennutzungsplan-änderung

"Im Schwarzen Siek"

ENTWURF 04.01.2012

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorkowsky
Forssmannweg 15
30627 Hannover

Textliche Darstellungen

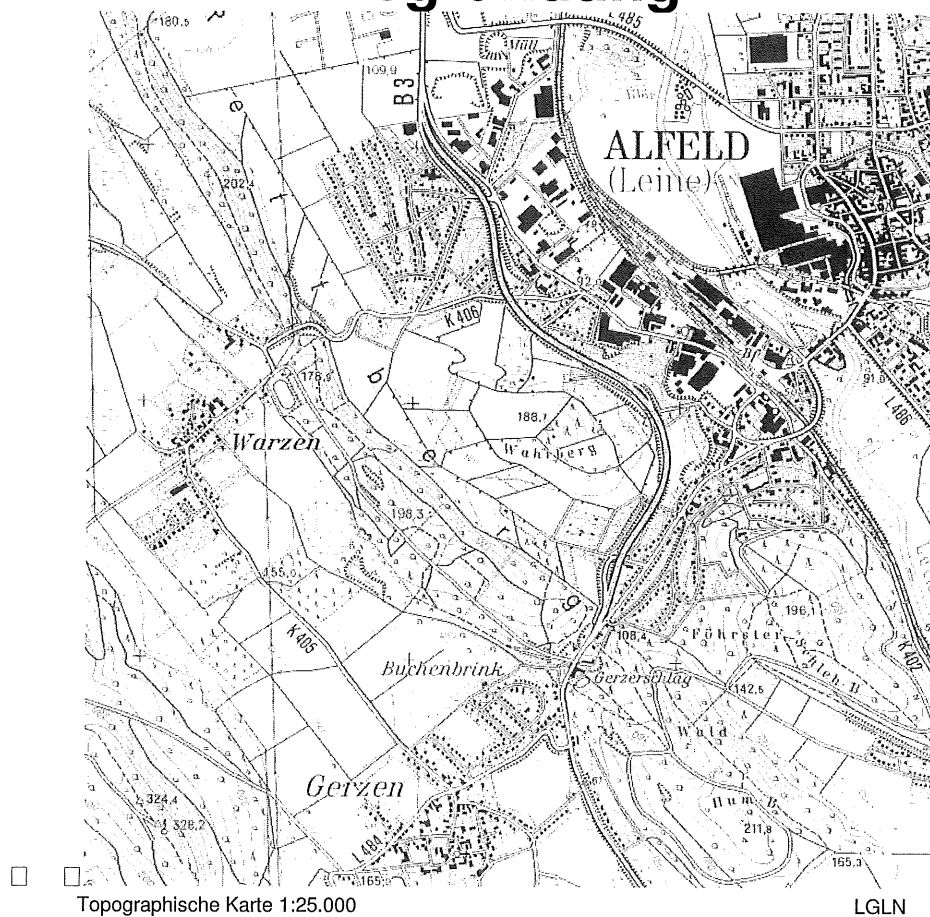
Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO darf maximal zu 30 % versiegelt werden.

Die Versiegelungsbegrenzung bezieht sich auf Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 Nieders. Bauordnung (NBauO) und auf bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 NBauO.

Stadt Alfeld (Leine)

24. Flächennutzungsplanänderung „Im Schwarzen Siek“

Begründung



Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorkowsky
Stadtplaner (Architektenkammer Niedersachsen)

Forssmannweg 15
30627 Hannover

Entwurf
04.01.2012

Inhaltsangabe	Seite
I. Allgemeines	3
1. Aufstellungsverfahren	3
2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	4
4. Ziele der Raumordnung	4
5. Überörtliche und örtliche Landschaftsplanung	5
6. Wirksame Fassung des Flächennutzungsplans	5
II. Inhalt der Planänderung	6
1. Vorhandene Nutzungen, Betriebskonzept	6
2. Planung	8
3. Zeichnerische Darstellung	8
4. Textliche Darstellung	8
5. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
6. Flächenbilanz	9
III. Umweltbericht	10
1. Einführung, Rahmenbedingungen	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	19
4. Zusätzliche Angaben	20

Hannover, im Januar 2012

I. Allgemeines

1. Aufstellungsverfahren

Der Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld ist von der Bezirksregierung Hannover mit Verfügung vom 28.07.1978 mit Auflagen genehmigt worden. Der Auflage ist der Rat der Stadt durch Beschluss vom 27.0.1979 beigetreten. Der Flächennutzungsplan ist seit dem 27.06.1979 wirksam.

Der Rat der Stadt Alfeld hat für diese 24. Änderung ihres Flächennutzungsplans am 25.12.2010 den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB über diese Flächennutzungsplanänderung im Oktober 2011 unterrichtet. Parallel hierzu wurde die Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planung informiert.

Zur Planung wurden zwölf Stellungnahmen von Behörden und eine Stellungnahme einer Bürgerin sowie eines Gewerbebetriebes abgegeben. Diese Stellungnahmen wurden auf ihre Auswirkungen auf die Planung überprüft, diese haben zu keiner Änderung der Planung geführt. Änderungen der Planinhalte ergaben sich aus einer stärkeren Berücksichtigung der Umweltbelange durch die Aufnahme einer textlichen Darstellung bezüglich der Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet.

Die Begründung wurde hinsichtlich des vorbeugenden Brandschutzes um weitere Aussagen zur Löschwasserversorgung ergänzt.

2. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Ausgangspunkt der heutigen Nutzungen im Plangebiet war ein im Außenbereich gelegener landwirtschaftlicher Betrieb, der nach Baugesetzbuch privilegiert war. In der weiteren Entwicklung wurde neben der Landwirtschaft auch eine gärtnerische Nutzung von Teilflächen betrieben. Die heutige Nutzung im Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Ausstellungsflächen und dem Verkauf von Pflanzen sowie weiteren Produkten für den Garten. Die Pflanzen werden teilweise aus der gartenbaulichen Erzeugung gewonnen, die im Plangebiet durchgeführt wird. Der Ausstellung von Pflanzen und Produkten für den Garten wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Hierbei wird das vorhandene Gelände genutzt, dass von der erschließenden Straße aus nach Nordosten steil ansteigt.

Das Plangebiet war im Flächennutzungsplan bis 2002 überwiegend als Wochenendhausgebiet dargestellt. Teile der Flurstücke 70, 71, 72 und 73/1 waren als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Bei der 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahre 2002 wurde das Sondergebiet für Wochenendhäuser als landwirtschaftliche Fläche dargestellt, da sich ein Wochenendhausgebiet nicht entwickeln ließ.

Auf der Grundlage der Privilegierung der Betriebe wurden vor diesem Zeitpunkt und auch danach im Plangebiet verschiedene Baugenehmigungen für kleinere Gebäude und Nebenanlagen erteilt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich außerdem zwei Wohngebäude, die als Betriebsleiterwohnen genehmigt wurden.

Ziel der Planung ist es, die gärtnereiähnlichen Betriebe und das Ausstellungskonzept an ihrem Standort zu sichern und Entwicklungsreserven für diese Nutzungen bereitzustellen.

Um dieser spezifischen Mischung von Nutzungen einen planerischen Rahmen zu geben, soll für das Plangebiet ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt werden, das die derzeitigen und zukünftig vorgesehenen Nutzungen in den Grundzügen festlegt.

Zur abschließenden Klärung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bestimmung des Ausgleichs für die Eingriffe, die durch den Flächennutzungsplan vorbereitet werden, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Umweltbericht und eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Die Aufstellung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beschriebene Nutzungsmischung zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der Kernstadt Alfeld (Leine) südlich des Wahrberges und westlich der Bebauung an der Göttinger Straße. Die Bundesstraße B 3 verläuft östlich des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt in der Flur 21 der Gemarkung Alfeld (Leine) und wird im Süden durch die Straße „Im Schwarzen Siek“, im Westen durch eine Wegeparzelle (Flurstück 156), im Norden durch die Parzellen (Nordgrenzen der Flurstücke 236/81 und 72) und im Osten durch die Straße „Am Wahrberg“ begrenzt.

Das Plangebiet ist ca. 3,5 ha groß und besteht aus den bereits von den Betrieben genutzten Flächen (Wohngebäude, Lager- und Verkaufsbauwerke, Ausstellungsflächen) sowie aus Grün- und Brachflächen, die in Zukunft u.a. zum Gartenbau genutzt werden sollen (Flurstücke 72, 73/1, 76/2).

Die Wegeparzelle 157/2 befindet sich im Eigentum der Stadt Alfeld (Leine). Alle übrigen Parzellen sind in privatem Besitz.

Im weiteren Umfeld schließen sich westlich und nördlich landwirtschaftliche Flächen an. Südlich jenseits der Straße „Im Schwarzen Siek“ befinden sich Waldflächen. Östlich der Bundesstraße B 3 befindet sich die Göttinger Straße mit Wohnbebauung.

4. Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für die Stadt Alfeld ist das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (Stand: 2001) heranzuziehen. Dieses befindet sich zur Zeit in der Neuaufstellung.

Die Stadt Alfeld ist Mittelzentrum und Standort mit den Schwerpunktaufgaben „Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ und „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“. Außerdem hat die Stadt die besondere Entwicklungsaufgabe „Fremdenverkehr“.

Das Plangebiet befindet sich in räumlicher Nähe zu einer Hauptverkehrsstraße überregionaler Bedeutung (Bundesstraße B 3).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Natur und Landschaft und innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft.

Im textlichen Teil des Regionalen Raumordnungsprogramms werden weitere Ziele der Raumordnung formuliert.

1.9 Vorsorgegebiete (jetzt: Vorbehaltsgebiete)

Die Vorsorgegebiete (jetzt: Vorbehaltsgebiete) für Natur und Landschaft sind in der Zeichnerischen Darstellung festgelegt. Sie sind bei Bedarf durch Landschaftsschutzverordnungen zu sichern (Ziel D 01).

2.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Landwirtschaftlich und forstwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb von Vorsorgegebieten (jetzt: Vorbehaltsgebieten) für Natur und Landschaft sind entsprechend ihrer Bedeutung für die Kulturlandschaft auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Bodennutzung zu erhalten und zu gestalten (Ziel D 11).

Diese Vorgaben sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten. Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5. Überörtliche und örtliche Landschaftsplanung

5.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hildesheim (1993) wird im Umweltbericht (s. Kap. III.1) beschrieben.

5.2 Landschaftsplan der Stadt Alfeld (Leine)

Der Landschaftsplan für die Stadt Alfeld (Leine) wird im Umweltbericht (s. Kap. III.1) beschrieben.

6. Wirksame Fassung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) stellt das Plangebiet insgesamt als landwirtschaftliche Flächen dar.

In der Umgebung des Plangebietes finden sich folgende Darstellungen:

- im Norden: landwirtschaftliche Flächen, Wald
- im Osten: überörtliche Hauptverkehrsstraße (Bundesstraße B 3, Wohnbauflächen)
- im Süden: landwirtschaftliche Flächen, Wald
- im Westen: landwirtschaftliche Flächen

II. Inhalt der Planänderung

1. Vorhandene Nutzungen, Betriebskonzept

In der 20. Änderung des Flächennutzungsplans (wirksam seit 2002) wurden zum Plangebiet folgende Aussagen getroffen:

„Der Bereich 2 umfaßt rd. 4,8 ha und befindet sich bis auf die Wegeparzelle 157 in Privatbesitz. Das Gelände liegt am Südwesthang des Wahrberges und weist einen Höhenunterschied von rd. 40 m auf.

Etwa zwei Drittel des Änderungsbereichs unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb. Auf den südlichen Teilflächen befinden sich die dazugehörigen Betriebsgebäude und Nebenanlagen sowie das Wohngebäude des Betriebsinhabers; auf den höher gelegenen Flächen ist eine Baumschule vorhanden.

Der östliche Teilbereich besteht aus Flächen mit privaten Nutz- und Erholungsgärten. Die beiden Teilbereiche sind durch einen öffentlichen (Gras-)Weg getrennt.

Im Osten grenzt der Bereich an die Bundesstraße und bestehende Bebauung, im Süden an den Weg „Im Schwarzen Siek“, an den sich im Süden weitere Flächen des Gartenbaubetriebes anschließen. Im Westen ist eine Ackerbrache und im Norden eine Mischnutzung aus Acker-, Baumschulen- und Grasflächen vorhanden.“

Diese Nutzungen sind im Wesentlichen auch heute noch anzutreffen.

Zunächst wurde im Plangebiet 1985 ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb gegründet. Zur Zeit bestehen drei Betriebe im Plangebiet, die Landschaftsbaubereiche wurden örtlich verlagert. Aus den Gartenbaubetrieben heraus wird ein Verkauf von Erzeugnissen für die Anlage, Unterhaltung und Nutzung von Gärten durchgeführt

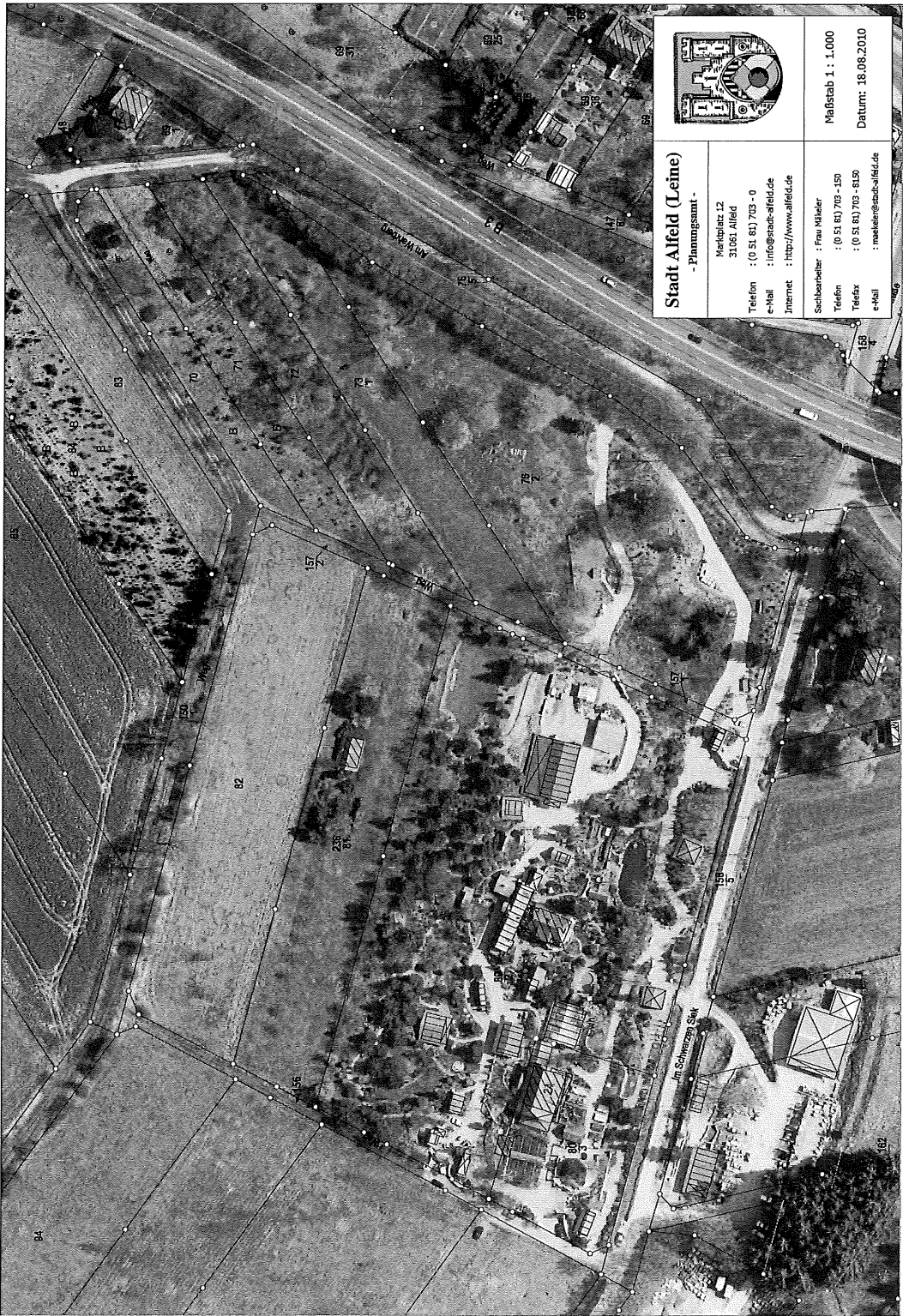
Insoweit sind die Betriebe einer Gärtnerei ähnlich. Allerdings ist das Betriebskonzept stark auf die Präsentation von Waren und ein spezifisches Einkaufserlebnis ausgerichtet. Hierbei wird die Topographie des großen Betriebsgeländes genutzt, die jeweiligen Präsentationsflächen entwickeln sich entlang eines vielfältigen Wegesystems, das das Gelände erschließt. Um die Spazierwege für den Käufer interessant und kurzweilig zu gestalten, sind - neben den Wohngebäuden und den wesentlichen Anlagen der Betriebe (s.u.) - eine Vielzahl kleiner oder miniaturisierter Gebäude und verschiedener baulicher Anlagen (wie etwa Brunnen, Unterstände usw.) entlang der Wege errichtet worden. Weiterhin sind die natürliche Umgebung und die Einbettung der Betriebsteile in eine garten- oder parkähnliche Umgebung konstituierend für die Betriebe. Insoweit ist der Schau- und Erlebniswert der ganzen Anlage für die Kunden und Besucher von besonderer Bedeutung.

Das Konzept der Betriebe ist daher an die spezifischen Gegebenheiten des Ortes gekoppelt und kann nicht beliebig an einem anderen Ort gleichartig umgesetzt werden.

Derzeit befindet sich eine Vielzahl kleinerer und größerer Gebäude auf dem Gelände (siehe auch folgendes Luftbild). Im Wesentlichen sind dies:

- 2 Wohngebäude (Im Schwarzen Siek 2, Im Schwarzen Siek 2a)
- 3 größere Gebäude für Büronutzung, Verkauf und Lagerung
- weitere kleinere Gebäude (Geräteschuppen, Lager, Ausstellungshalle, Gewächshaus usw.)

Die Wohngebäude sind als Betriebsleiterwohnen genehmigt worden.



Auf der Parzelle 80/3 befindet sich ein Gebäude mit Betriebsleiterwohnen und mit Verkauf (Im Schwarzen Siek 2a). Außerdem werden hier gärtnerische Produkte an Endverbraucher verkauft.

2. Planung

Ziel der Planung ist die Absicherung und Steuerung der im Plangebiet bereits vorhandenen Bodennutzungen und die Bereitstellung von Flächen für zukünftige Entwicklungen.

Innerhalb des Plangebietes soll ein Verkauf an Endverbraucher von Pflanzen und Produkten für die Anlage, Ausstattung und Unterhaltung von Gärten stattfinden können. Dies umfasst auch den Verkauf zugekaufter Pflanzen. In Zusammenhang mit diesem Verkauf soll auch ein Verkauf von Produkten aus einer gartenbaulichen Erzeugung auf Flächen innerhalb des Plangebietes möglich sein. Wesentlicher Bestandteil des gesamten Konzeptes sind die besondere, mit üblichen Gärtnereien oder Gartencenter nicht vergleichbare, Präsentation der Waren und Anordnung der Verkaufsflächen (s. Kap. II.1).

Um die beschriebene Nutzungsmischung zu ermöglichen und abzusichern, wird ein Sondergebiet (SO) dargestellt.

3. Zeichnerische Darstellung

Aus den genannten, sich aufeinander beziehenden und als Einheit betriebenen Nutzungen, die auf einer Fläche innerhalb dreier wirtschaftlicher Betriebe ausgeübt werden, ergibt sich, dass keine der typisierten Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 1-9 BauNVO dazu geeignet sind, für die unterschiedlichen Nutzungen einen geeigneten rechtlichen Rahmen zu bieten.

Insbesondere kommt eine Darstellung einer gewerblichen oder gemischten Baufläche nicht in Frage, da die Nutzungen im Plangebiet zwar den Verkauf an Endverbraucher umfassen. Allerdings ist dieser verbunden mit gartenbaulicher Erzeugung und einem Ausstellungs- und Verkaufskonzept, das durch seinen Erlebnischarakter in parkähnlicher Umgebung angrenzend an die freie Landschaft sich von einer gewöhnlichen gewerblichen (Verkaufs-) Nutzung sehr stark unterscheidet. Aus diesem Grunde wird für diese Planungssituation ein Sondergebiet nach § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt. Dieses hat den Titel „Erlebnispark mit Verkauf“.

4. Textliche Darstellung

In die Änderung des Flächennutzungsplans sind textliche Darstellungen aufgenommen worden, um eine städtebaulich nicht erwünschte, übermäßige Versiegelung im Plangebiet zu verhindern. Damit werden gleichzeitig Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt. Es wird festgelegt, **dass maximal 30 % des Plangebietes versiegelt werden dürfen**. Hierbei wird sinngemäß auf die Definitionen der Nieders. Bauordnung in § 2 Abs. 1 und 2 zurückgegriffen. Die textliche Darstellung begrenzt Versiegelungen durch bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne der Bauordnung. Damit müssen nicht nur z.B. Wohngebäude und gewerbliche sowie wohnungsbezogene Nebengebäude sondern auch Garagen und Stellplätze bei der Ermittlung der Versiegelung herangezogen werden. Weiterhin sind auch baulich angelegte Wege (vollversiegelt) und Abstell- sowie Ausstellungsplätze von der Regelung betroffen. Aber auch die im Plangebiet vorkommenden (und zukünftig geplanten), nicht genutzten oder nicht nutzbaren baulichen Anlagen ohne direkten Bezug zum Wohnen

oder zur ausgeübten gartenbaulichen und gewerblichen Nutzung (Verkauf) sind, soweit sie zu Bodenversiegelungen führen, in die Beschränkung einbezogen.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist bereits vorhanden (Straße „Im Schwarzen Siek“). Über die Göttinger Straße kann auf kurzem Wege die Bundesstraße B 3 erreicht werden. Eine innere Erschließung ist durch verschiedene, teilweise für PKW-Nutzung ausgebaute Privatwege gesichert. Außerdem grenzt dieses an drei Seiten an öffentliche Straßen bzw. Wege an, sodass bei Bedarf weitere Zuwegungen geschaffen werden können.

Das Plangebiet ist an die entsprechenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Träger der Wasserversorgung ist das Wasserwerk Alfeld GmbH. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist gewährleistet.

Träger der Elektrizitätsversorgung ist das Überlandwerk Leinetal.

Träger der Gasversorgung ist die E.ON Avacon AG.

Träger des Telekommunikationsnetzes ist die Deutsche Telekom AG.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Zweckverband Abfallwirtschaft Hildesheim. Die Entsorgung des Plangebietes ist gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Wasserrechtliche Genehmigungen für eine dezentrale Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes (derzeitiger Gebäudebestand) liegen vor. Wenn bei zukünftiger, zusätzlicher Bebauung mit einer Zunahme der Schmutzwassermenge zu rechnen ist, sind die dezentralen Entsorgungsanlagen entsprechend zu erweitern. Hierfür sind wasserrechtliche Genehmigungen der unteren Wasserbehörde beim Landkreis Hildesheim einzuholen.

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser kann auf den landwirtschaftlichen oder nicht versiegelten Flächen versickern. Für den Bereich der vorhandenen Gebäude besteht eine genehmigte Entwässerung.

Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Versorgung erfolgt über das Trinkwassernetz der Stadt. In der Straße „Im Schwarzen Siek“ befindet sich in der Nähe der Grundstückszufahrt Im Schwarzen Siek 2 ein Hydrant mit einer Entnahmemöglichkeit von 8,5 m³/h. An der Brücke über die Bundesstraße B 3 befindet sich ein Hydrant mit einer Entnahmemöglichkeit von 69,5 m³/h. Dieser Hydrant ist ca. 290 m von der nordwestlichen Grundstücksgrenze entfernt. In der Göttinger Straße befindet sich ein weiterer Hydrant in einer Entfernung von 360 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze. Dieser besitzt eine Entnahmemöglichkeit von 136 m³/h.

6. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 24. Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,6 ha. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ändert sich die Bodennutzung wie folgt:

Abgang:

Flächen für die Landwirtschaft: 3,6 ha

Zugang

sonstiges Sondergebiet: 3,6 ha

III. Umweltbericht

1. Einführung, Rahmenbedingungen

In Bauleitplanverfahren sind nach § 1 (5) BauGB grundsätzlich die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Entsprechend § 2 (4) BauGB sind die Umweltauswirkungen von Planvorhaben im Rahmen einer Umweltprüfung zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht nach § 2a BauGB darzustellen. Nach § 1a BauGB ist in Bauleitplanverfahren auch die Eingriffsregelung nach § 15 ff BNatSchG anzuwenden.

Zu überprüfen ist außerdem, ob durch das Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbote nach §§ 19 (3) und 44 BNatSchG verletzt werden. Zu unterscheiden ist nach besonders geschützten Arten nach § 7 (2) 13 BNatSchG und den streng geschützten Arten nach § 7 (2) 14 BNatSchG. Dabei ist zunächst abzuschätzen, ob und ggfs. bei welchen Tier- und Pflanzenarten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Im Folgenden werden vorliegende Ergebnisse dieser Umweltuntersuchung für die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) dargelegt. Die Beurteilung der Umweltbelange erfolgt hinsichtlich der Schutzgüter 'Pflanzen und Tiere', 'Boden', 'Wasser', 'Luft/ Klima' und 'Landschafts- bzw. Ortsbild/ Erholung'. Darüber hinaus werden Aussagen zu den Schutzgütern 'Mensch' sowie 'Sach- und Kulturgüter' getroffen. Diese werden hinsichtlich ihrer Bestandssituation und Vorbelastungen bzw. Empfindlichkeiten gegenüber der Planung beschrieben.

Zur Bewertung der Schutzgüter werden die Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994) unter Berücksichtigung von Aktualisierungen herangezogen. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Abschätzung der Folgewirkungen für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbereitet werden. Die voraussichtlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die beabsichtigte Planung werden benannt (Prognose). Im Abgleich von Bestand und zukünftiger Situation nach Planung werden voraussichtliche Eingriffe benannt und Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter entwickelt.

Wesentliche Grundlage für die Bewertung ist die Erfassung der aktuellen Situation von Flora und Fauna durch eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (von Drachenfels, NLWKN, 2011), die bei einem Ortsvergleich im Oktober 2010 durchgeführt wurde. Umwelterhebliche Veränderungen betreffen das gesamte Plangebiet, das zukünftig als Sondergebiet mit dem Titel 'Erlebnispark mit Verkauf' dargestellt werden soll.

1.1 Ziele und Inhalte der 24. Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 24. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Sicherung von Standort und Entwicklungsmöglichkeiten für das Produktions-, Verkaufs- und Ausstellungskonzept der gärtnereiähnlichen Betriebe auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und Baumschule Im Schwarzen Siek. Näheres zum Gegenstand und zur Zielsetzung der Planänderung ist in den Kapiteln I.2., II.1. und II.2. ausgeführt.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Bedeutung für die Bauleitplanung

Die Prüfung, ob Umweltauswirkungen als erheblich anzusehen sind, erfolgt vor dem Hintergrund rechtlich fixierter Umweltschutzziele (Umweltqualitätsziele). Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind darüber hinaus auch die Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen oder sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, in der Umweltprüfung heranzuziehen. Umweltschutzziele, die für diese Prüfung relevant sein können, werden im Folgenden benannt und erläutert.

Fachgesetze

Die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Umweltschutzziel, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen sowie alle wesentlichen unvermeidbaren Beeinträchtigungen mit dem Ziel zu kompensieren, den Zustand von Natur und Landschaft insgesamt nicht zu verschlechtern. Erhebliche Beeinträchtigungen sind soweit wie möglich zu vermeiden und ggf. auszugleichen. Die Umsetzung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen einer rechnerischen Bilanzierung von Eingriffen und dem geplanten Ausgleich, die sich an der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (Stand 2008) orientiert.

Fachplanerische Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (2001) festgelegten Vorsorgegebietes (Vorbehaltsgebietes) für Natur und Landschaft und innerhalb eines Vorsorgegebietes (Vorbehaltsgebietes) für die Landwirtschaft.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld stellt das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dar.

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Hildesheim (1993) beschreibt den Wahrberg als „wichtiger Bereich aus regionaler Sicht“ (Nr. 53, Alfelder Bergland).

Das Gärtnereigelände wird als Siedlungsbiotop beschrieben, der nördliche Teil ist als Streuobstwiese kartiert.

Planerische Aussagen zu diesem Gebiet werden nicht getroffen.

Im Landschaftsplan für die Stadt Alfeld (GFL, 1996) ist das Plangebiet Teil eines „Wichtigen Bereich[s] für Vielfalt, Eigenart und Schönheit; Landschaftsprägende Strukturen“, der den gesamten Wahrberg umfasst. Der Wahrberg außerhalb des Plangebietes ist zugleich als „Wichtiger Bereich für Arten und Lebensgemeinschaften“ gekennzeichnet.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bzw. gesetzlich geschützte Biotope sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt südwestlich der Altstadt Alfelds westlich der B 3 am Südrand des Wahrbergs. Im Westen wird es durch eine zum Teil befestigte Wegeparzelle begrenzt, im Osten durch die Straße „Am Wahrberg“. Im Norden und Westen schließen sich Acker- und Grünlandflächen an, südlich der Straße „Im Schwarzen Siek“ als südlicher Begrenzung liegen Wohngrundstücke sowie gartenbauliche Lagerflächen. Weiter südwestlich befinden sich die Waldflächen des Reitbergs.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3,6 ha. Es ist von zwei Seiten aus erschlossen. Die Hauptzufahrt zu den Gartenverkaufsbetrieben liegt an der Straße ‚Im Schwarzen Siek‘. Hier werden auch einige Stellplätze für Besucher bzw. Kunden vorgehalten. Eine weitere Erschließung mit zwei Zufahrten zum Gelände befindet sich am Westrand des Plangebietes.

Der größte Teil der Flächen im Änderungsbereich war in früherer Zeit lange als Gärtnerei für die Produktion von Nutz- und Zierpflanzen genutzt worden. Derzeit befinden sich dort Flächen und Gebäude von Gartenbaubetrieben mit Verkaufseinrichtungen, Lagerräumen, umfangreichen Ausstellungsflächen, einem größeren Teich und Gartenflächen. Zwei Wohngebäude sind als Betriebsleiterwohnungen genehmigt.

In den vergangenen Jahren wurde der gärtnerische Verkaufsbereich stark ausgeweitet, während die gärtnerische Produktion zum Erliegen kam. Weitere Ausstellungs- und Präsentationsflächen wurden geschaffen, kleinere Gebäude für die Verkaufsaktivität hergerichtet und ein Verkaufspavillon neu gebaut. Ältere Gebäude werden für die Unterstellung von Fahrzeugen, Geräten und Maschinen genutzt, ein ehemaliges Gewächshaus wird für Ausstellungszwecke hergerichtet. Für die Betriebsflächen wurde ein Konzept entwickelt, das das gärtnerische Produkt- bzw. Dienstleistungsangebot so in eine erlebniswirksame Landschafts- bzw. Gartengestaltung einbindet, dass ein individueller Rahmen für ein besonderes Verkaufserlebnis mit gelegentlichen jahreszeitlichen oder thematischen Sonderveranstaltungen entstanden ist und kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Die Gebäude und Präsentationsflächen sind im Wesentlichen auf die Flurstücke 80/2 und 80/3 konzentriert. Erschließungsflächen sind in diesem Bereich überwiegend vollständig versiegelt. Wege und Ausstellungsareale sind als wassergebundene Decke oder mit Kiesbelägen befestigt.

Der nördliche Teil des Grundstücks 80/2 und die anderen Flurstücke stellen sich überwiegend als parkartig gestaltete Grünflächen dar. Diese Bereiche wurden sukzessive durch wassergebundene Wege erschlossen und als gärtnerische Präsentationsflächen in die betriebliche Nutzung eingebunden und weiter entwickelt. In diesen Flächen wurde in den letzten Jahren eine Vielzahl von Kleinstbauwerken eingestreut, die den Erlebnischarakter der Gartenlandschaft ergänzen.

Größere Flächen am nördlichen Rand des Geltungsbereiches wurden früher zum Teil landwirtschaftlich genutzt, teilweise bzw. zeitweilig auch als gärtnerische Produktionsfläche (Baumschulpflanzen). Diese Flächen liegen heute im Wesentlichen brach. Pflanzenproduktion wird nicht mehr betrieben. Auch ein Teil dieser Flächen (Flurstücke 72 und 73/1) wurde mittlerweile in die gärtnerische Gestaltung einbezogen und kleine Gebäude (Kapelle, Denkmale) wurden errichtet.

Die weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes einschließlich aller Nebengebäude und der befestigten Erschließungsflächen wird durch die hier vorgelegte Flächennutzungsplanänderung auf **30 %** der Gesamtfläche des geplanten Sondergebietes begrenzt.

Schutzgut Mensch

- **Bestand und Bewertung**

Hauptsächliche Quelle für die Belastung mit Schallimmissionen im Änderungsgebiet ist die B 3, die als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse stark befahren ist. Wegen der Höhenlage, des räumlichen Abstands und dem dazwischengelegenen dichten Gehölzbestand wirkt sich die Schallbelastung im Plangebiet vermutlich nicht gravierend aus.

Parallel dazu kann davon ausgegangen werden, dass auch gas- und staubförmige Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht erheblich belastend wirken.

Für die Wohnnutzungen innerhalb des Änderungsbereiches und südlich der Straße „Im schwarzen Siek“ stellt vermutlich der Straßenverkehr, der vom Käufer- und Besichtigungspublikum der Gartenbaubetriebe selbst verursacht wird, die größte Beeinträchtigung dar. Dabei ist die tägliche Verkehrsfrequenz gering, größere Ereignisse mit entsprechendem Verkehrsaufkommen sind im Jahresverlauf selten und stellen Ausnahmen dar.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Gegenüber dem derzeitigen Zustand sind mit der geplanten Darstellung eines Sondergebietes für gärtnerische Produktions- und Verkaufsnutzung voraussichtlich keine zusätzlichen, erheblichen Belastungen durch Schallimmissionen, gas- und staubförmige Beeinträchtigungen verbunden. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Mensch werden nicht verursacht.

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz

- **Bestand und Bewertung**

Vegetation und Biotoptypen

Der Wahrberg ist laut Landschaftsplan Alfeld ein für Natur und Landschaft wichtiger Bereich mit landlandschaftsprägenden Strukturen. Hierzu gehören am Rande auch die Flächen des Änderungsgebietes.

Für das Schutzgut 'Arten und Lebensgemeinschaften' klassifiziert der Landschaftsplan Alfeld den Wahrberg als „wichtiger Bereich“ mit reicher Landschaftsstrukturenausstattung und einer mittleren Bedeutung aus lokaler Sicht. Diese Einordnung betrifft allerdings nicht das Änderungsgebiet selbst.

Gegenüber der Biotoptypenkartierung zum Landschaftsplan Alfeld von 1996 waren im Oktober 2010 Änderungen der Biotopstruktur im Plangebiet, vor allem in Hinsicht auf eine stärkere Bebauung, festzustellen, die sich jedoch auf den südwestlichen Teil beschränkt. Weiterhin weist das Änderungsgebiet eine deutliche Zweiteilung auf. Der seinerzeit noch als Baumschule (EBB) erfasste westliche Bereich wird heute wegen der baulichen Verdichtung mit Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, Gewächshaus, einer Vielzahl von Klein- und Kleinstbauwerken, außerdem Wasserbecken und Zierteich, gartenbaulichen Ausstellungsflächen und teilbefestigten (Kies-)wegen sowie vollversiegelten Platz-, Lager-

und Verkehrsflächen als

Bereich mit kleineren Gewerbebetrieben (OGG) – ca. 12.100 m²

kartiert. Entlang der Südgrenze befindet sich abschnittsweise noch eine *Schnitthecke (BZH) - ca. 100 m²* aus Laubgehölzen sowie auf ganzer Länge entlang der Betriebsgrundstücke ein

sonstiger vegetationsarmer Graben (FGZ) - ca. 300 m² der für Grundstückszufahrten an drei Stellen verrohrt wurde.

Bei den nördlich und östlich anschließenden Flächen handelt es sich um parkartig gestaltete Grünflächen, bei denen gehölzdominierte Bereiche mit offenen Obstwiesen- bzw. Rasenflächen mit nur lockerem Baum- und Strauchbewuchs aus der früheren Baumschulnutzung abwechseln. In diesen Gebieten, die als

sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand (PZR) – ca. 22.100 m² gekennzeichnet werden, nehmen ausschließlich teilbefestigte Wege, ein ehemals auch für Wohnzwecke genutztes Gebäude und kleinere Baulichkeiten (Minikapelle, Denkmäler) einen flächenmäßig geringen Anteil ein. Im Nordosten (entlang der Straße „Am Wahrberg“) befinden sich außerdem teilbefestigte Lagerflächen und Maschinen- bzw. Fahrzeugabstellplätze des Gartenbaubetriebes. Verschiedentlich sind in die Grünflächen Ausstellungsstücke wie Bänke, Mauern, Tore und kleinflächig gartengestalterische Beispiellösungen eingefügt.

Am Ostrand befinden sich teilweise innerhalb des Plangebietes *halbruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (UHM) – ca. 400 m²*

Außerhalb des Änderungsgebietes sind die Fahrbahnen der Straßen „Im Schwarzen Siek“ und „Am Wahrberg“ sowie eine Grundstückszufahrt im Westen versiegelt:

innerörtliche Straße (OVS)

Nördlich schließen sich Brachen von landwirtschaftlichen Flächen und ehemalige

Baumschulflächen, Anzuchtflächen von Laub- und Nadelgehölzen (EBB) an.

Die von einem relativ hohen Versiegelungsgrad bestimmten Biotoptypen OGG und OVS sowie die Ziergehölzhecke werden nach der Bewertungsskala des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (heute NLWKN, 2004) der Wertfaktor I (geringe Bedeutung) zugeordnet. Der zum Teil alte Baumbestand ist hervorstechendstes Merkmal der mit PZR – sonstige Grünanlage mit altem Baumbestand – bezeichneten Flächen. Wegen der naturschutzfachlich geringeren Bedeutung der darin befindlichen gartenbaulich bzw. gärtnerisch gestalteten Flächen (intensiv gemähte Rasenflächen, gärtnerisch bepflanzte Schauflächen und eines relativ hohen Anteils an auch fremdländischen Nadelgehölzen) werden diese jedoch abweichend dem Wertfaktor II zugeordnet. Der Graben ist ebenfalls bei Wertfaktor II einzustufen.

Die brachliegenden Flächen nördlich des geplanten Sondergebietes UHM und UHM/ EBB sind mit dem Wertfaktor III – mittlere Bedeutung – belegt.

Das Gebiet hat aufgrund seiner Biotoptypenausstattung aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe Bedeutung. Hinweise auf nach § 44 BNatSchG geschützte

Pflanzenarten liegen nicht vor.

Fauna

In der „Potenzialanalyse Feldhamster im Landkreis Hildesheim – Habitateignung“ (Abia 2008) wurden größere Teil des Wahrbergs als potentiell geeigneter Lebensraum für Feldhamster bewertet. Dazu gehören auch die derzeit brachliegenden Flächen nördlich des Plangebietes, das Plangebiet selbst jedoch nicht. Aufgrund der gärtnerischen Bearbeitung und der verhältnismäßig häufigen Störeinflüsse durch die Bearbeitung selbst, durch die Begehung der Flächen durch Kunden und die Nutzung für Ausstellungs- und Veranstaltungszwecke erscheint eine Besiedelung des Betriebsgeländes durch Feldhamster nicht wahrscheinlich.

Nach einer Einschätzung des ornithologischen Vereins Alfeld (Herr Galland, mündliche Auskunft August 2011) ist im Änderungsbereich hinsichtlich der heimischen Avifauna ein durchschnittlicher Besatz von verbreiteten Vogelarten vorrangig des Waldrandes zu erwarten. Auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützten oder gefährdeten Arten gibt es danach keine Hinweise.

Zum Vorkommen von freilebenden Tieren anderer Tierartengruppen sind keine Informationen bekannt.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Mit der Änderung der Nutzungsschwerpunkte verbundene zusätzliche Versiegelungen werden zu Teilen auch zu Lasten von vegetationsgeprägten Biotoptypen gehen. Wegen der Begrenzung der zulässigen Versiegelung werden diese Veränderungen flächenmäßig gering sein. Zugleich werden weitere Versiegelungen im Bereich der ohnehin stark baulich beeinflussten Biotoptypen mit geringer ökologischer Bedeutung im Teilbereich OGG (Bereich mit kleineren Gewerbebetrieben) zum Tragen kommen. In den im Bestand ökologisch wertvolleren Gebieten im Norden und Osten (PZR – sonstige Grünanlagen mit altem Baumbestand), wird nach dem jetzigen Stand der Planungen voraussichtlich eine noch deutlichere Verschiebung des von weitläufigen Rasenflächen geprägten Biotoptyps zugunsten einer stärker gestalteten Parklandschaft stattfinden. Sofern der alte Baumbestand nicht verändert wird, ist damit keine erhebliche Abstufung der Wertigkeit des derzeitigen Bestandes verbunden. Insgesamt ist nicht mit erheblichen Eingriffen in das Schutzgut Pflanzen zu rechnen.

Beeinträchtigungen der freilebenden Tierwelt, die einen erheblichen Eingriff verursachen, sind durch die geplanten Änderungen nicht zu erwarten.

Schutzgut Boden

- Bestand und Bewertung

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Alfelder Bergland und liegt im Bereich des Höhenrückens Kūlf. Das Plangebiet, am Fuße des steilen Süd-Hanges des Wahrbergs gelegen, weist laut Landschaftsplan Stadt Alfeld sehr fruchtbare Böden (Kolluvien, Parabraunerden, Pseudogley-Parabraunerden) auf. Den Wahrberg dagegen prägen flachgründige, stark kalkhaltige oder auch kalkarme Böden auf dem Muschelkalk.

Die überplanten Flächen sind langjährig landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzt und zum Teil bebaut oder für Verkehrsflächen befestigt. Die natürlichen Boden- und Standorteigenschaften sind durch diese Nutzungen stark überformt, für den Naturhaushalt haben sie so nur eine allgemeine bis geringe Bedeutung (Wertfaktor II, Wertfaktor I).

Hinweise auf Altlasten im Plangebiet gibt es nicht.

Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches, in dem sich die Betriebsgebäude und –anlagen befinden (Biotoptyp OGG), ist ein größerer Flächenanteil durch Gebäude und Befestigung von Zufahrten, Bewegungs-, Lager- und Stellplatzflächen versiegelt. Aber auch hier überwiegt noch der Anteil unbefestigter und teilbefestigter Flächen. Dies sind Garten- und Gehölzflächen sowie Bereiche für die Pflanzenpräsentation. Letztere und auch die Gehwege sind zumeist mit einem Kiesbelag versehen, also wasser- und luftdurchlässig befestigt. Im weit größeren Teil des Änderungsbereiches (Biotoptyp PZR) gibt es bis auf das ehemalige Wohnhaus und kleine bis kleinste Baulichkeiten keine versiegelten Flächen. Wege sind hier mit Kies- oder Schotterbelag angelegt.

Nach den Berechnungsgrundlagen für die Erhebung der Niederschlagswassergebühr, die durch die Stadt Alfeld im Jahr 2008 durchgeführt wurde, betrug die Gesamtsumme der versiegelten Flächen (einschließlich der teilversiegelten Flächen) auf den Flurstücken 80/2 (3.930 m²), 80/3 (1.207 m²), 76/2 und 236/81 (zusammen 1.050 m²) = **6.187 m²**. Dies entspricht einem Gesamtversiegelungsgrad von ca. **17,2 %**. Seit der Erhebung von 2008 sind weitere Baulichkeiten hinzugekommen, deren Umfang nicht genau bekannt ist.

Um den Betrieben weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern, sollen auch zukünftig in begrenztem Umfang die Errichtung von Gebäuden und Anlagen sowie Befestigung von Erschließungswegen und Stellflächen für den ruhenden Verkehr zulässig sein. Die Flächennutzungsplanänderung stellt darum einen zulässigen Versiegelungsgrad von 30 % dar.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die zukünftig zulässige Versiegelung wird begrenzt. Eine gegenüber dem derzeitigen Zustand erheblich stärkere Bodenversiegelung wird dadurch vermieden. Auf dem größten Teil des Änderungsgebietes werden auch zukünftig alle Bodenfunktionen einschließlich einer zum Teil natürlichen Pflanzendecke langfristig erhalten. Gegenüber dem Stand 2008 werden infolge einer zulässigen Bodenversiegelung von 30 % des Änderungsgebietes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden auf ca. **4.613 m²** vorbereitet ($36.000 \text{ m}^2 \times 0,3 = 10.800 \text{ m}^2 - 6.187 \text{ m}^2 = 4.613 \text{ m}^2$).

Schutzgut Wasser

- Bestand und Bewertung

Das Ausgangsgestein des Wahrbergs ermöglicht eine mittlere Grundwasserneubildung und bewirkt eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag in das Grundwasser, in den Randbereichen mit hohen Ton- oder Schluffanteilen ist diese gering (Landschaftsrahmenplan 1983).

Sämtliche Niederschläge von Gebäuden und befestigten Flächen werden versickert oder Zisternen zugeführt. Sie stehen somit vollständig dem natürlichen lokalen Wasserkreislauf zur Verfügung.

Bis auf ein künstlich angelegtes Stillgewässer befinden sich im Änderungsgebiet keine Oberflächengewässer.

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Auf zukünftig versiegelten Flächen für Bebauung und Erschließung können Niederschläge nicht mehr direkt dem Grundwasser zugeführt werden. Im Änderungsgebiet sollen auch

zukünftig für vorhandene und zukünftig geplante versiegelte Flächen sämtliche Niederschläge direkt oder nach Gebrauch für die Pflanzenwässerung versickert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser können dadurch vermieden werden. Zur weiteren Vorsorge ist in nachfolgenden Planungen (Bebauungsplan, Baugenehmigungen) festzulegen, dass Niederschläge vollständig und nur über die belebte Bodenzone zu versickern sind.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die geplanten Änderungen nicht zu besorgen.

Schutzgut Klima und Luft

- **Bestand und Bewertung**

Im Klimabezirk „Unteres Leinebergland“ (Landschaftsrahmenplan 1983) herrschen relativ ausgeglichene Bedingungen. Aufgrund der Lage am südlichen Hang des topographisch stark bewegten Wahrberges ist im Änderungsgebiet ein besonderes Lokalklima ausgebildet (Landschaftsplan Stadt Alfeld 1996), es kommt unter Umständen zu verminderten Luftbewegungen und zu verminderter Frischluftzufuhr aus der Hauptwindrichtung. Eine Bedeutung für das Innenklima der Altstadt Alfeld hat das Gebiet aufgrund der topographischen Lage und wegen der Barrierewirkung der B 3 nicht.

Im Änderungsgebiet hat der hohe Anteil an Grünflächen eine ausgleichende und luftreinigende Wirkung auf das örtliche Kleinklima.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft**

Wegen der geplanten Begrenzung der zulässigen Bebauung wird sich an den derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten voraussichtlich nichts ändern, erhebliche Eingriffe werden nicht vorbereitet.

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung

- **Bestand und Bewertung**

Der Wahrberg bildet eine landschaftsprägende Erhebung im topographisch recht bewegten Gebiet der Stadt Alfeld. Die Abfolge von Acker, Grünland und einer Vielzahl natürlicher Strukturen wie Obstwiesen, Gehölze und Bäume tragen zu einem abwechslungsreichen Landschaftsbild bei (Landschaftsplan Stadt Alfeld 1996). Im Plangebiet, das von unterschiedlich genutzten und gestalteten Grün(land)flächen mit überwiegend hohem Anteil an Bäumen und Strauchgehölzen geprägt ist, tritt der baulich-gewerbliche Charakter mit einer teilweise dichten und differenzierten Bebauung vor allem auf den tiefer gelegenen Flächen an der Straße „Im schwarzen Siek“ in den Vordergrund. Auf den wegen der steilen Südhanglage stark exponierten oberen Grundstücksflächen tritt lediglich ein größeres Gebäude auf dem Flurstück 236/81, das von offenen Rasenflächen umgeben ist, in Erscheinung. Insgesamt sind die Grundstücke durch den Gehölzbestand landschaftlich gut eingebunden.

Eine Eignung als Erholungslandschaft besitzt das Änderungsgebiet selbst nicht. Wege mit übergeordneter Bedeutung als Fuß- oder Radwanderwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Hingegen besitzen die Flurstücke aufgrund der besonderen landschaftlichen Lage und der konkreten Gestaltung als parkartige Grünflächen einen besonderen Wert für die gewählte gewerbliche Nutzung.

- **Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

Wegen der Beibehaltung der hauptsächlichen Nutzungen (Gartenbau bzw.

Gartengestaltung, Gehölzflächen, Verkaufsflächen in untergeordnetem Umfang) sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild infolge der geänderten Darstellung nicht zu erwarten. Anzustreben im Zusammenhang mit Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsgebietes sind Anpflanzungen, die geeignet sind, das hoch gelegene Gebäude auf dem Flurstück 236/81 landschaftlich besser einzubinden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Bestand und Bewertung**

Kultur- und sonstige Sachgüter im Sinne einer kulturell bedeutenden Bodennutzung oder sonstiger kultureller Besonderheiten sind im Änderungsbereich nicht bekannt, erhebliche Eingriffe durch die geplanten Veränderungen darum voraussichtlich nicht zu besorgen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die vielfältigen Beziehungen zwischen den Schutzgütern, die teilweise nur schwer voneinander unterschieden werden können. So geht die Flächenversiegelung mit einem Verlust der Vegetationsbedeckung und einer verminderten Grundwasserspende einher. Dies kann Auswirkungen auf das Kleinklima haben.

Bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sind derartige Folgewirkungen unbedeutend, da die geplante Steigerung der zulässigen Versiegelung bisher offenen Bodens keine Veränderungen für den Grundwasserhaushalt, das örtliche Kleinklima oder die Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum für die lokalen Pflanzen- und Tierpopulationen nach sich ziehen wird.

2.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem derzeitigen Zustand werden sich voraussichtlich folgende Änderungen ergeben:

- Für die Betriebsanlagen werden voraussichtlich eine geringfügig stärkere Verdichtung baulicher Anlagen stattfinden und weitere Erschließungseinrichtungen hergerichtet werden.
- Im überwiegenden Teil des Gebietes wird voraussichtlich die Entwicklung einer parkartigen Gestaltung der Freiflächen zur Erweiterung der Präsentation gärtnerischer Leistungen und Produkte fortgesetzt. Eine Wiederaufnahme der gärtnerischen Produktion auf ehemaligen Baumschulflächen ist nicht ausgeschlossen.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Änderungsplanung würde die betriebliche Nutzung der Grundstücke im derzeitigen Umfang beibehalten.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen – naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen, unnötige Eingriffe in die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt:

- Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes
- Erhalt der großflächigen Grünflächen mit altem Baumbestand
- Reduzierung der Bodenversiegelung
- Vollständige Versickerung der Niederschläge

3.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches - Eingriffsbilanz

Nach § 1a BauGB sind voraussichtlich erhebliche Eingriffe und Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

Nach aktuellem Planungsstand werden die derzeit vorhandenen Biotopwertqualitäten durch die geplante Änderung nicht wesentlich verändert. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in die natürlichen Schutzgüter und das Schutzgut Mensch werden außer für das Schutzgut ‚Boden‘ auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

Für seit 2008 bereits erfolgte Überbauungen sowie die Schaffung von befestigten Wegen und Verkehrsflächen sind im Wege der Baugenehmigungen Kompensationsmaßnahmen zu schaffen. Bei einer zunehmenden Versiegelung im zulässigen Umfang (bis zu 30 % der Gesamtfläche des Änderungsgebietes) sind weitere Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu treffen. Zum Ausgleich von Bodenversiegelung mit geringer bis allgemeiner Bedeutung sind unabhängig von der Art der Versiegelung Kompensationsleistungen im Verhältnis 1 : 0,5 zu erbringen (ID Naturschutz Niedersachsen - NLWKN 1/ 2006).

Bei einer Inanspruchnahme der insgesamt zulässigen Versiegelung bis zu 4.613 m² werden Kompensationsmaßnahmen in Höhe von **2.206,50 m²** erforderlich. Da Maßnahmen zur Entsiegelung im Bereich der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich sind, können Anpflanzungen von heimischen Laubgehölzen in Ansatz gebracht werden. Hierfür stehen auf den Flurstücken im Änderungsgebiet Flächen zur Verfügung. Vorzugsweise sind Anpflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen vorzusehen, um den Charakter der Gesamtfläche zu erhalten und weiter zu entwickeln. Genutzt werden können dafür offene Rasenflächen innerhalb der in der Biotoptypenkarte dargestellten Bereiche mit der Bezeichnung PZR. Zum Schutz des naturnah geprägten Landschaftsbildes sollten bevorzugt groß werdende Gehölze zur Einbindung des freistehenden Gebäudes auf dem Flurstück 236/81 angepflanzt werden.

Entsprechend der dargestellten zulässigen Versiegelung bis zu 30 % der Gesamtfläche dieser Flächennutzungsplanänderung können sämtliche Eingriffe in den Naturhaushalt ausgeglichen werden.

4. Zusätzliche Angaben

4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Alternative Planverfahren an anderer Stelle im Stadtgebiet Alfelds wurden nicht geprüft, da Ziel des Änderungsverfahrens die Sicherung der Betriebe an Ort und Stelle ist.

4.2 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft stützt sich auf vorliegende Unterlagen und Informationen aus Archiven und aktuellen Aufstellungs- bzw. Genehmigungsverfahren. Zu allen Schutzgütern wurden die vorhandenen Informationen zusammengestellt und ausgewertet. Schwierigkeiten bei der Ermittlung notwendiger Daten traten nicht auf. Schwierigkeiten wie z.B. fehlende Unterlagen bei der Ermittlung notwendiger Daten und Informationen für die Beurteilung der Umweltsituation traten nicht auf.

Für die Eingriffsbilanz wurden die „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/1994 und Aktualisierungen) verwendet.

4.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine eingriffs- und flächenrelevanten Bestimmungen festgeschrieben. Maßnahmen zur Überwachung sind darum auf dieser Planungsebene.

Aufgestellt:

Stadt Alfeld (Leine)

Der Bürgermeister

Im Auftrage:

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Alfeld (Leine) hat in seiner Sitzung am
dem Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der
Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich
bekanntgemacht.

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung
haben vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich
ausgelegen.

Alfeld (Leine), den

Bürgermeister

.....

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat nach Prüfung der Anregungen und Bedenken
gem. § 3 Abs. 2 BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der
Begründung in seiner Sitzung am beschlossen.

Alfeld (Leine), den

Bürgermeister

.....