

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 05.06.2012

Amt: D 61

AZ: (61.11)

Vorlage Nr. 116/XVII

- Beschlussvorlage
 Informationsvorlage

Beratung in

- öffentlicher Sitzung
 nichtöffentlicher Sitzung

Gleichstellungsbeauftragte

- beteiligt
 nicht beteiligt

| Beratung im: | am: | erneut am: |
|---|------------|------------|
| | | |
| Bauleit- und Grundeigentumsausschuss | 21.06.2012 | |
| Verwaltungsausschuss | 17.07.2012 | |
| Rat | 19.07.2012 | |

24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Alfeld (Leine) für den Bereich „Im Schwarzen Siek“;

- **Behandlung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Feststellungsbeschluss**

Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 26.03. bis einschließlich 26.04.2012 statt. Es bestand für jedermann Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung des Entwurfs. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Seitens der Behörden wurden lediglich vom Landkreis Hildesheim abwägungsrelevante Belange des Vorbeugenden Brandschutzes und der Unteren Naturschutzbehörde geltend gemacht. Während der Auslegung wurde eine gemeinsame Stellungnahme eines Eigentümers und eines Nutzers (vertreten durch einen Rechtsanwalt) abgegeben.

Beschlussempfehlung für den Rat:

„Die vorgebrachten Anregungen werden zurückgewiesen, sofern diesen nicht i.S. der Anlagen 1 und 2 entsprochen wird. Der Rat beschließt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans „Im Schwarzen Siek“ mit Begründung incl. Umweltbericht.“

Der Bauleit- und Grundeigentumsausschuss sowie der Verwaltungsausschuss werden um zustimmende Empfehlung gebeten.

Fein, Klausur

Anlagen

24. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlage 1 zur Vorlage Nr. 116/XVII

Stellungnahme zu den Anregungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Schreiben des Landkreises Hildesheim vom 24.04.2012:

Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden Belangen wie folgt Stellung:

1. Vorbeugender Brandschutz

Gegen die 24. Änderung des o.g. Flächennutzungsplanes bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken, wenn die Löschwasserversorgung für das Gebiet „Im schwarzen Siek“ in ausreichender Menge (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 NBrandSchG) vorgehalten wird.

In der Begründung vom Februar 2012 zum o.g. FNP 24. Änderung sind unter Pkt. 5. Erschließung Ver- und Entsorgung die vorhandenen Entnahmestellen für die Grundsicherung mit Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz aufgeführt.

Durch die Unterzeichnende wurde am 19.04.2012 zur Beurteilung ein Ortstermin durchgeführt.

Hierbei ist nachfolgendes festzuhalten:

Der UFH (Unterflurhydrant) Nr. 335 auf einer DN 80 befindet sich im Bereich des fußläufigen Zugangs zur Garten-Ausstellung und hat mit $8,5 \text{ m}^3/\text{h} = 141 \text{ l/min}$ (<<<erforderlich 600 l/min) für den Erstangriff nicht genügend Leistung. Der Abstand in tatsächlicher Wegstrecke beträgt ca. 200 m – ca. 310 m zu dem Einfahrtsbereich Grundstück Westgrenze und den Gebäuden. Hierbei ist zu beachten, dass die Höhendifferenz zwischen Hydrant und Bebauung bei ca. 10,00 m liegt.

Der UFH (Unterflurhydrant) Nr. 232 auf einer DN 80 befindet sich im Bereich vor der Unterquerung der Bundesstraße 3 in Höhe der Zufahrt zur B 3 Grundstück Göttinger Str. 25 B (Fa. Gärtner Heizung Sanitär). Die Entnahmeleistung beträgt hier $69,5 \text{ m}^3/\text{h} = 1158 \text{ l/min}$. Die Entfernung zu den baulichen Anlagen auf dem bezeichneten Flächenbereich beträgt nochmals zusätzlich ca. 130 zu den o.g. Entfernungen. Die Höhendifferenz ist hier ca. 12,50 m,

Stellungnahme der Stadt Alfeld (Leine):

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

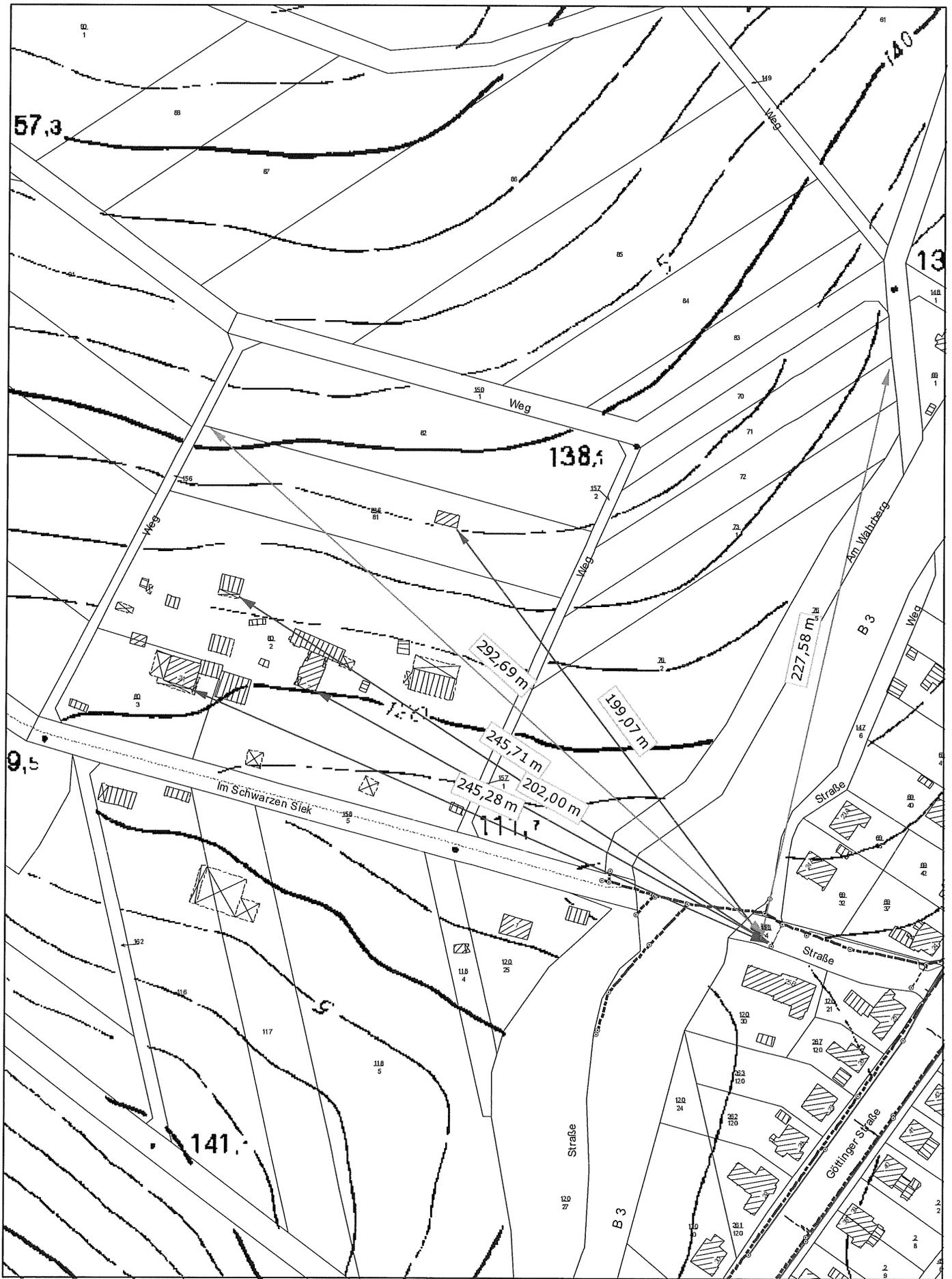
Die schwache Leistung des UFH Nr. 335 ist bekannt, im Brandfall wird daher der UFH Nr. 232 vor dem Grundstück der Firma Gärtner zu nutzen sein. Dessen Entnahmeleistung beträgt 1.158 l/min und damit nahezu das Doppelte der genannten erforderlichen Leistung von 600 l/min.

Die vom Vorbeugenden Brandschutz aufgeführten Entfernungen beziehen sich auf die tatsächliche Wegstrecke. Das Arbeitsblatt W405 des DVGW empfiehlt hingegen, dass die erforderliche Wassermenge von jedem Punkt aus innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen ist. Entsprechend des anliegenden Lageplans befindet sich der gesamte Planbereich innerhalb dieses Radius.

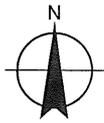
Richtig ist, dass in diesem Bereich Höhendifferenzen von etwa 10 m zwischen dem genannten Hydranten und den Wohngebäuden bestehen. Im Schadensfall kann der Erstangriff zusätzlich mit städtischen Tanklöschfahrzeugen sowie durch Saugbetrieb aus einem zentral auf dem Grundstück vorhandenen Teich gewährleistet werden. Bei Letzterem ist von einem Entnahmezeitraum von 2 Stunden auszugehen. Die Erreichbarkeit des Grundstücks mit Löschfahrzeugen ist über die Zufahrt an der westlichen Grenze problemlos möglich, das Heranfahren bis auf wenige Meter an die Wohngebäude und eine Aufstellfläche ist gegeben.

| | |
|--|---|
| | <p>Zusätzlich besteht in ca. 400 m Entfernung zum Grundstück als unabhängige Löschwasserentnahmestelle der „Dohnser Bach“.</p> <p>Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann demzufolge als gesichert eingestuft werden.</p> |
| <p>2. Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Zu den vorgelegten Unterlagen nehme ich aus Sicht der Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Unter Punkt 4 der Begründung wird aufgezählt, welche Flächen unter die textliche Darstellung „maximal 30 % Versiegelung“ fallen. Nach „baulich angelegte Wege“ ist in Klammern "voll versiegelt" angeführt. Auch Wege mit wassergebundener Wegedecke, die im allgemeinen nicht als voll versiegelt angesprochen werden, sind unter die "30%-Regel" zu fassen.</p> <p>Es ist klarzustellen, dass alle baulich angelegten Wege darunter fallen, zumindest ist der Klammerzusatz zu entfernen.</p> | <p>Stellungnahme der Stadt Alfeld (Leine):</p> <p>Die Anregung wird berücksichtigt.</p> <p>Auch nicht voll versiegelte Wege (z.B. mit wassergebundener Decke ausgeführt) stellen eine Teil-Versiegelung dar, die das Schutzgut „Boden“ beeinträchtigt. Daher sollen diese Flächen ebenfalls in der festgelegten Obergrenze der Gesamtversiegelung im Plangebiet berücksichtigt werden.</p> |
| <p>Im Umweltbericht wird unter dem Punkt „Fauna“ ausgeführt, dass es auf ein Vorkommen von nach § 44 BNatSchG geschützten Arten kein Hinweis gebe. Ich weise darauf hin, dass es sich bei den von Herrn Galland im vorangestellten Satz erwähnten Vogelarten allesamt um besonders geschützte Arten handelt.</p> <p>Des weiteren entnehme ich dem Umweltbericht, dass keine Erfassung besonders geschützter Säugetiere (in den alten Bäumen z B. Bilche) erfolgt ist,</p> | <p>Stellungnahme der Stadt Alfeld (Leine):</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadt Alfeld (Leine) geht nicht davon aus, dass die Planung Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach BNatSchG begründet. Hierfür sprechen das in einem städtebaulichen Vertrag mit den Betriebsinhabern festzulegende Nutzungsspektrum und die Versiegelungsbegrenzung im Plangebiet.</p> <p>Da die vorhandenen Bäume in dem städtebaulichen Vertrag als zu erhalten festgelegt werden, ist hier kein</p> |

| | |
|--|--|
| | Verstoß gegen den Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erwarten. |
| <p>Die Umweltverträglichkeit der Planung wird unter der Voraussetzung attestiert, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung berücksichtigt werden sowie Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan können weder Festsetzungen zum Erhalt des Baum- und Gehölzbestandes, Erhalt der großflächigen Grünflächen mit altem Baumbestand noch die vollständige Versickerung der Niederschläge festgesetzt werden. Ob eine maximal zulässige Versiegelung festgesetzt werden darf, ist zumindest zu hinterfragen.</p> <p>Auch der Ausgleich kann nicht gewährleistet werden: die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kann in Niedersachsen nur bei genehmigungspflichtigen Vorhaben zur Anwendung kommen (die Eingriffsregelung ist ein „Huckepackverfahren“). Gerade in diesem Sondergebiet wird ein Großteil der Versiegelungen durch nicht genehmigungspflichtige Vorhaben vorgenommen werden.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan kann weder die Durchführung der Vermeidungs- noch der Ausgleichsmaßnahmen garantieren. Die dafür notwendigen Instrumente bietet nur ein entsprechender Bebauungsplan. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht ersichtlich, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird.</p> <p>Das Testat der Umweltverträglichkeit ist somit unter falschen Voraussetzungen erteilt worden.</p> | <p>Stellungnahme der Stadt Alfeld (Leine):</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie der Landkreis richtigerweise ausführt, können im Flächennutzungsplan, verbindliche Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen nicht festgelegt werden. Zum Ausgleich der Eingriffe, die auf Grundlage der Planung durchgeführt werden, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit den Betriebsinhabern entsprechende Festlegungen getroffen (Anpflanzungen auf den Betriebsgrundstücken). Hierbei werden auch die nicht nach NBauO genehmigungspflichtigen Maßnahmen berücksichtigt, sofern sie zu Versiegelungen führen.</p> |



Titel **Projektausdruck**
 Untertitel
 Sachbearbeiter **Mäkeler, Ina**
 Erstellungsdatum **04.06.2012**
 Erstellt für Maßstab **1:2000**





Stadt Alfeld (Leine)



ALTE HANSESTADT

- Planungsamt -
 Marktplatz 12 • 31061 Alfeld
 ☎ (0 51 81) 703 - 0
 ✉ info@stadt-alfeld.de
 🌐 <http://www.alfeld.de>

| | |
|--|--|
| <p>Stellungnahme von RA Dr. Grages aus der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Schreiben vom 26.04.2012, Aufrechterhaltung der Anregungen vom 10.11.11 aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung)</p> | <p>Stellungnahme der Stadt Alfeld</p> |
| <p>1. Zunächst einmal stelle ich fest, dass die Planung maßgeblich den Interessen des/der Eigentümer des Flurstücks 80/2 und östlich angrenzender Grundstücke dient. Während in diesem Zusammenhang ein enger „Schulterschluss“ - offenbar auch mit leitenden Mitarbeitern der Stadtverwaltung - besteht, werden die Interessen meiner Mandanten nach wie vor ausgeblendet bzw. übergangen. Auch der unbefangene Betrachter kann m.E. nicht länger ausschließen, dass die Stadt Alfeld /Leine</p> <ul style="list-style-type: none"> - einseitig im Interesse jener „Planeingesessenen“, die ihre (maßgeblichen) gewerblichen Tätigkeiten (und damit ihre Gewerbesteuerzahlungen) nach Freden /Leine verlagert haben, - unter Missachtung des - gerade auch in der Regionalplanung bis heute gewährleisteten - Prinzips des größtmöglichen Schutzes des Außenbereichs vor gewerblichen Nutzungen, - in der Absicht, langjährig tolerierte eklatant baurechtswidrige Zustände nachträglich zu sanktionieren plant. <p>Zumal in Anbetracht des Umstands, wie mit der Bauvoranfrage meiner Mandanten vom 26.04.2010 umgegangen bzw. nicht umgegangen wird, auf großflächigen Nachbargrundstücken hingegen gerade auch auf der Planungsrechtsebene alles nur denkbare unternommen wird, um nicht außenbereichsverträgliche, bis heute „schwarz“ ausgeübte Nutzungen zu legalisieren, mag sich deshalb auch das - in der Tat böse - Wort einer „Gefälligkeitsplanung“ aufdrängen. Neu ist mir in dem Zusammenhang auch, dass die „Legalisierung“ von Schwarzbauten - für sich genommen - ein städtebauliches Anliegen sein kann.</p> | <p>Vorbemerkung: Im Nachfolgenden kann nur auf jene Bestandteile der Stellungnahme eingegangen werden, welche tatsächlich das Verfahren der 24. Änderung des Flächennutzungsplans betreffen. Nur diese sind abwägungsrelevant und an dieser Stelle zu behandeln.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>2. Meine Mandanten haben nicht das mindeste Interesse daran, mit ihrem Grundstück Im Schwarzen Siek 2 A (Flurstück 80/3) auch nur auf der Flächennutzungsplanebene mit einer Darstellung „Erlebnispark mit Verkauf“ überzogen zu werden. Sie üben dort eine solche gewerbliche Tätigkeit nicht aus. Sie planen auch nicht sie aufzunehmen. Auch von daher befremdet, weshalb in dem Entwurf der Begründung stets nur von dem <u>einen</u> Betrieb die Rede ist, indessen meine Mandanten mit ihrem Gebäudebestand und ihrem Betrieb vollständig ausgeblendet bleiben, ja nicht ein einziges Mal an der Planung beteiligt worden sind. Von daher frage ich mich bislang vergeblich: Was bewegt Sie dazu, gleichwohl und „ungefragt“ auch das Grundstück meiner Mandanten mit einer solchen Darstellung überziehen zu wollen?</p> | <p><i>Gem. §2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Die Planungsbefugnis liegt somit allein bei der Stadt Alfeld („kommunale Planungshoheit“). Eine sachgerechte Abgrenzung des Planbereichs wurde anhand von bestehenden Gartenbauflächen unter Berücksichtigung von Erweiterungsflächen vorgenommen. Das Kernstück der Nutzung bilden die beiden Flurstücke 80/2 und 80/3, welche per Baulast zu einem Baugrundstück vereinigt sind. Hier handelt es sich um eine reine Bestandsüberplanung.</i></p> <p><i>Anmerkung: Herr Dr. Grages spricht in den nachfolgenden Punkten wiederholt von „dem Nachbargrundstück“. Gemeint ist damit offenbar das Flurstück 80/2. Er verkennt dabei jedoch den oben dargelegten Sachverhalt des Baugrundstücks, dessen Miteigentümer seine Mandantschaft ist.</i></p> |
| <p>3. Meine Mandanten haben genaue Vorstellungen davon, wie sie das eigene Grundstück zukünftig nutzen wollen. Diese haben sie zum Gegenstand der Bauvoranfrage vom 26.04.2010 gemacht. Sie beabsichtigen also, die restliche privilegierte Nutzung des Flurstücks 80/3 aufzugeben, nachdem wesentliche Teile des eigenen Betriebs inzwischen <u>innerhalb der Stadt Alfeld /Leine</u> mit aktuell 26 Arbeitskräften in das Gewerbegebiet</p> | <p><i>Es wird ein seitens der Stadt negativ beschiedener Bauvorbescheid angesprochen. Es handelt sich hierbei um einen anderen rechtlichen Vorgang. ⇒ nicht abwägungsrelevant</i></p> |

Limmer-West verlegt worden sind, und zwar unter Erwerb gerade auch städtischer, derzeit - mit allem Respekt - ansonsten nur eingeschränkt „marktgängiger“ Grundstücke. In diesem Bauvoranfrageverfahren ist von den Mandanten und ist von mir dargelegt, dass

- im Wohnhaus Im Schwarzen Siek 2 A im Obergeschoss bereits aufgrund des Bauscheins vom 16.11.1995 „beliebiges“ Wohnen zugelassen ist,
- die bisherige Nutzung im Erdgeschoss - in Ausnutzung des § 35 Abs. 4 BauGB - in eine Wohnnutzung geändert werden soll.

Damit auch die Ratsöffentlichkeit über diesen Vorgang im einzelnen unterrichtet ist, füge ich in der

Anlage

bei:

- die Bauvoranfrage meiner Mandanten,
- den dortigen negativen Bauvorbescheid vom 16.07.2010,
- mein Widerspruchsschreiben vom 13.08.2010,
- das dortige Schreiben vom 15.09.2010,
- mein weiteres Schreiben vom 05.10.2010.

Ich denke, dieser - bis heute nicht abgeschlossene - Schriftverkehr belegt sehr deutlich, wie unterschiedlich die Stadt Alfeld /Leine die Beteiligten behandelt, indem sie nämlich

- dem aus dem Stadtgebiet verzogenem Grundstücksnachbarn seine jahrelangen „Schwarznutzungen“ legalisieren will,
- in der Auseinandersetzung mit dem Anliegen meiner Mandanten indessen auch zu diffizilen juristischen Erwägungen, um nicht zu sagen „Spitzfindigkeiten“, greift.

4. Unsere Mandanten erwarten, auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans gleichbehandelt zu werden. Wenn die Stadt Alfeld /Leine meint, auf Nachbargrundstücken ein SO-Gebiet „Erlebnispark mit Verkauf“ darstellen zu sollen, mag sie in dem Zusammenhang auf der Flächennutzungsplanebene auch die Absichten meiner Mandanten absichern. Darin würde liegen: Der Flächennutzungsplan müsste für das Grundstück meiner Mandanten eine Darstellung enthalten, die das (nicht privilegierte) Wohnen zulässt. Ich denke, dass das auch in Anbetracht der straßenmäßigen, aber auch der sonstigen (vollen) Erschließung dieses Baugrundstücks und der Bebauung, die sich bis hin zu einem

städtischen Lagerplatz mit Hochbauten auf der Südseite der Straße Im Schwarzen Siek erstreckt, eine angemessene Planungserwartung ist. Mein eigenes Befahren der Straße Im Schwarzen Siek hat insoweit (Bebauung/Nutzungen auf der Südseite) folgendes ergeben: Unterhalb, der Straße Am Wahrberg zugewandt, findet sich das Wohnhaus Tesch, ansonsten im Außenbereich gelegen. Etwas weiter westlich finde ich die genehmigte Betriebshalle Schlegel, dann einen - meines Wissens als solchen nicht genehmigten - städtischen Lagerplatz, auf welchem ein ursprünglich einmal als Umspannwerk errichtetes Gebäude (mutmaßlich auch ohne Nutzungsänderungsgenehmigung) von der Stadt als Aufenthaltsraum für Bauhofmitarbeiter und als Lager genutzt wird. Noch weiter westlich finde ich eine ehem. „Versorgungsanlage“, früher wohl einmal eine sog. Gasspaltanlage, heute von der Firma Dreyer und/oder Mitarbeitern der Firma Dreyer als „Partyraum“ und (wohl hobbymäßig betriebene) Werkstatt genutzt. Von einer vorhandenen Erschließung geht ja auch die Ziff. 4. der Begründung zum Planentwurf aus, indem sie die straßenmäßige Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung darstellt.

Die Gleichbehandlung ist gegeben, da das gesamte Baugrundstück in den Planbereich einbezogen ist (s. o. „Baugrundstück“).

Seitens der Stadt Alfeld bestehen keine Absichten, nicht privilegiertes Wohnen im Außenbereich zuzulassen. Beide Wohnhäuser wurden für einen Betrieb als Betriebsleiter/-inhaberwohnen für den seinerzeit gemeinsam geführten landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt.

Es werden Grundstücke außerhalb des Planbereichs angesprochen, die in keinem Zusammenhang mit der Planung stehen.

⇒ nicht abwägungsrelevant

Insoweit bleibt indessen zu bedenken: Ich befürchte, dass die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in keiner Weise geeignet sind, zukünftig einen Kunden- und Besucherverkehr für einen „Erlebnispark mit Verkauf“ abzuwickeln. Die Straße Im Schwarzen Siek verläuft - mit einer bloßen aufgebrauchten Teerdecke - auf einem alten Feldweg, und zwar einspurig, so dass Begegnungsverkehr auf ihr nur unter starken Einschränkungen möglich ist. In dem Zusammenhang frage ich mich: Wie soll die Erschließung des Grundstücks meiner Mandanten zukünftig noch gesichert sein, etwa dann, wenn für das Flurstück 80/2 Schwerlastverkehr die Straße versperrt und/oder wenn die angestrebten zahlreichen Besucher die Straße zuparken? Das gilt zumal in Anbetracht des übrigen Schwerlastverkehrs, der ohnehin auf dieser Straße lastet, nämlich dem Zu- und Abgangsverkehr des städtischen Lagerplatzes und des landwirtschaftlichen Verkehrs. Gar nicht erschließen will sich mir, wie die Abwasserbeseitigung erfolgen soll, wenn sich mit dem Kunden- und sonstigen Besucherverkehr die Abwassermengen erhöhen. Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigung angeschlossen, sondern entwässern über grundstückseigene Kläranlagen mit einem sehr überschaubaren Fassungsvermögen. Die Untere Wasserbehörde wird schwerlich der Erweiterung zustimmen; jedenfalls ist dazu - was indessen bereits auf der Flächennutzungsplanebene notwendig ist - bislang nichts vorgeprüft.

Eine Erweiterung der Nutzung hinsichtlich des Angebotsspektrums ist nicht geplant bzw. Gegenstand der Planung. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen ausschließlich bzgl. der Fläche, welche aber keine Intensivierung der Besucherzahlen vermuten lassen.

Es werden keine Erweiterungen durch die Planung zulässig, welche von der Unteren Wasserbehörde genehmigt werden müssten.

5. Von gartenbaulicher Erzeugung kann auf dem Nachbargrundstück schlechterdings keine Rede sein. Zu konstatieren ist eine schlichte gewerbliche Verkaufs-Nutzung, die - verkaufpsychologisch geschickt - in einer (scheinbar gartenbaulichen) „Erlebniswelt“ ausgeübt wird. Zugekaufte Pflanzen werden nicht nur „auch“ verkauft, sondern praktisch ausschließlich. Die einzige Konsequenz, die man auf der Flächennutzungsplanebene daraus ziehen kann, ist die Darstellung einer gewerblichen oder zumindest gemischten Baufläche. Diese Konsequenz vermeidet man nur, weil man sich dann der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde vollends unsicher würde, träte doch der Konflikt mit den Vorgaben insbesondere der Regionalplanung völlig offen zu Tage. Unter diesem Gesichtspunkt haben wir also den klassischen Fall eines „Etikettenschwindels“ zu konstatieren.

Mein Wissensstand ist, dass in dem Betriebsteil „Erlebnispark mit Verkauf“, der auf dem Grundstück Susanne/Peter Schlegel legalisiert werden soll, eine einzige Arbeitskraft beschäftigt ist, und zwar dem Vernehmen nach auf „400 €-Basis“. Daneben sind auf diesem Betriebsgrundstück zwar zwei weitere Arbeitnehmer im Büro tätig, die aber ausschließlich (planungsrechtlich mithin unzulässig) für den Garten- und Landschaftsbau tätig sind, der nach Freden /Leine verzogen ist; diese beiden Arbeitnehmer haben ihre Arbeitsräume in dem allein als „Apfellagerkeller“ zugelassenem Nebengebäude (bis heute ohne Nutzungsänderungsgenehmigung). In dem Zusammenhang: Das an das Wohnhaus Im Schwarzen Siek 2 nördlich und längs „angeflanschte“ Nebengebäude (ehem. Stall) ist zu Wohnzwecken umgebaut worden und wird nicht betriebszugehörig auch tatsächlich bewohnt (wiederum: ohne Genehmigung). Die (zahlreichen) sonstigen „Nebengebäude“ hatte ich bereits verschiedentlich angesprochen; ein Großteil von ihnen ist nicht genehmigt, und zwar entweder überhaupt nicht bzw. nicht in der konkreten Ausgestaltung/Nutzung. Das auf dem Flurstück 238/81 stehende Gebäude ist nach meinem Kenntnisstand (ungenehmigt) umgenutzt, und zwar zu einem „Partyraum“.

Gartenbauliche Erzeugung i.S. des § 201 BauGB war die ursprüngliche Nutzung, welche immer mehr zurückgegangen ist.

Gerade dieser Wandel in der Betriebsstruktur und die Tatsache, dass hier keine Landwirtschaft mehr vorliegt ist Anlass der Planung.

⇒ *Beschäftigungsverhältnisse sind nicht abwägungsrelevant*

Es handelt sich um bauaufsichtliche Belange, die nicht auf Ebene einer Flächennutzungsplanänderung behandelt werden können.

Es findet keinerlei landwirtschaftliche Nutzung im Sinne einer unmittelbaren Bodenertragsnutzung auf den Betriebsgrundstücken Susanne/Peter Schlegel statt. Es wird mitnichten auch nur betriebszugehörig gewohnt oder gearbeitet (vgl. die angesprochenen nicht genehmigten Nutzungsänderungen der Nebengebäude). Es gibt dort auch keine „Baumschule“. Es findet vielmehr ein reiner Handel statt, in dem allein zugekaufte Ware umgesetzt wird. Eine Ausnahme davon könnte allein der geringe Umsatz sein, der mit Weihnachtsbäumen erzielt wird, die auf einer Teilfläche nördlich des Plangebiets „geerntet

werden“. Das ist ein marginaler Umsatz, der wahrscheinlich deutlich weniger als 1 % des Gesamtumsatzes ausmacht. Ich glaube nicht, dass belastbare anderweitige Erkenntnisse zu Umsatzzahlen vorliegen. Der Betrieb ähnelt keineswegs dem einer Gärtnerei, schon gar nicht dem einer Gärtnerei, die ernsthaft selbst erzeugt. Es will sich auch deshalb nicht erschließen, weshalb der so strukturierte Betrieb „nicht beliebig an einem anderen Ort gleichartig umgesetzt werden kann“, zumal er am heutigen Ort doch nur sehr begrenzt überhaupt genehmigt ist.

S.O.

Eine Verlagerung eines bestehenden und genehmigten Betriebes kann baurechtlich nicht erzwungen werden.

Dabei habe ich die mehreren in den letzten Jahren auf den drei Flurstücken östlich des städtischen Grasweges entstandenen Baulichkeiten (nach meinem Eindruck: samt und sonders genehmigungspflichtig) noch gar nicht angesprochen. Es gibt dort auch keine privaten Nutz- und/oder Erholungsgärten, sondern nur (m.E. widerrechtlich) geschaffene Betriebsflächen. Ebenso wenig habe ich bislang die in dem Betriebsgelände angelegten befestigten Wege bzw. (und besser) Straßen (ebenfalls samt und sonders genehmigungspflichtig) erwähnt. Insoweit und im übrigen ist ein jahrelanges „Untätigsein“ der Bauaufsicht zu konstatieren. Entgegen dem Begründungsentwurf habe ich auch nördlich des Plangebiets bei meiner Ortsbesichtigung keine „Baumschule“ ausmachen können.

Gewerbliche Betriebe gehören prinzipiell nicht in den Außenbereich, allemal nicht der Betrieb auf dem Nachbargrundstück, der keinerlei relevanten „Bodenbezug“ mehr aufweist. Er gehört entweder stillgelegt oder aber - vorzugsweise innerhalb des Stadtgebiets - verlagert. Auch meine Mandanten haben ja aus wohlerwogenen Gründen das Unternehmen weitgehend in das Gewerbegebiet Limmer-West verlagert.

Wege im Betriebsgelände sind nur genehmigungspflichtig, wenn sie den Tatbestand baulicher Anlagen erfüllen.

s.o. Entwicklung aus der Landwirtschaft

6. Der Entwurf der Begründung selbst offenbart, dass raumordnerische Vorgaben den angedachten Darstellungen widersprechen. Geplant wird in ein Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft, mit welchem die Raumordnung erst einmal vorgeben hat, dass dieses auf der Grundlage einer ordnungsgemäßen Bodennutzung zu erhalten und zu gestalten ist. Der Begründungsentwurf setzt sich nicht ansatzweise mit diesen Vorgaben der Raumordnung auseinander; insoweit ist vielmehr ein vollständiger Abwägungsausfall zu konstatieren. Der Entwurf müsste indessen darlegen, dass und weshalb diese Vorgaben im konkreten Fall gegenüber der Legalisierung eines relativ sehr großen gewerblichen Vorhabens im Außenbereich zurückstehen sollen.

Die Begründung setzt sich unter Punkt „4. Ziele der Raumordnung“ sehr wohl mit dem Vorsorgegebiet auseinander.

s.o. Entwicklung aus der Landwirtschaft

7. Die ausgelegten Unterlagen „hinken“ derzeit ohnehin noch. Aus ihnen ergibt sich nicht, dass und was zur naturschutzfachlichen Kompensation erwogen werden soll. Es fehlt insbesondere der noch in der Erarbeitung befindliche Umweltbericht. Ich denke, gerade auch insoweit wird spezifisch die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nachzuholen sein.

Hier wird verkannt, dass es sich um die frühzeitige Bürgerbeteiligung handelt. Auf der Verfahrensstufe der zeitgleichen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange werden Informationen und Anregungen gesammelt. Der für die Abwägung notwendige Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung kristallisiert sich erst in diesem Stadium heraus (Scoping, vgl. auch § 4 Abs. 1 BauGB).

Die Absicht, den Flächennutzungsplan zu ändern und einen dementsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, ist nach alledem das in dieser Konsequenz - unter Ausblendung des einen anderen planeingesessenen Grundstückseigentümers und Betriebs - seltene Beispiel einer willfährigen Bauleitplanung.

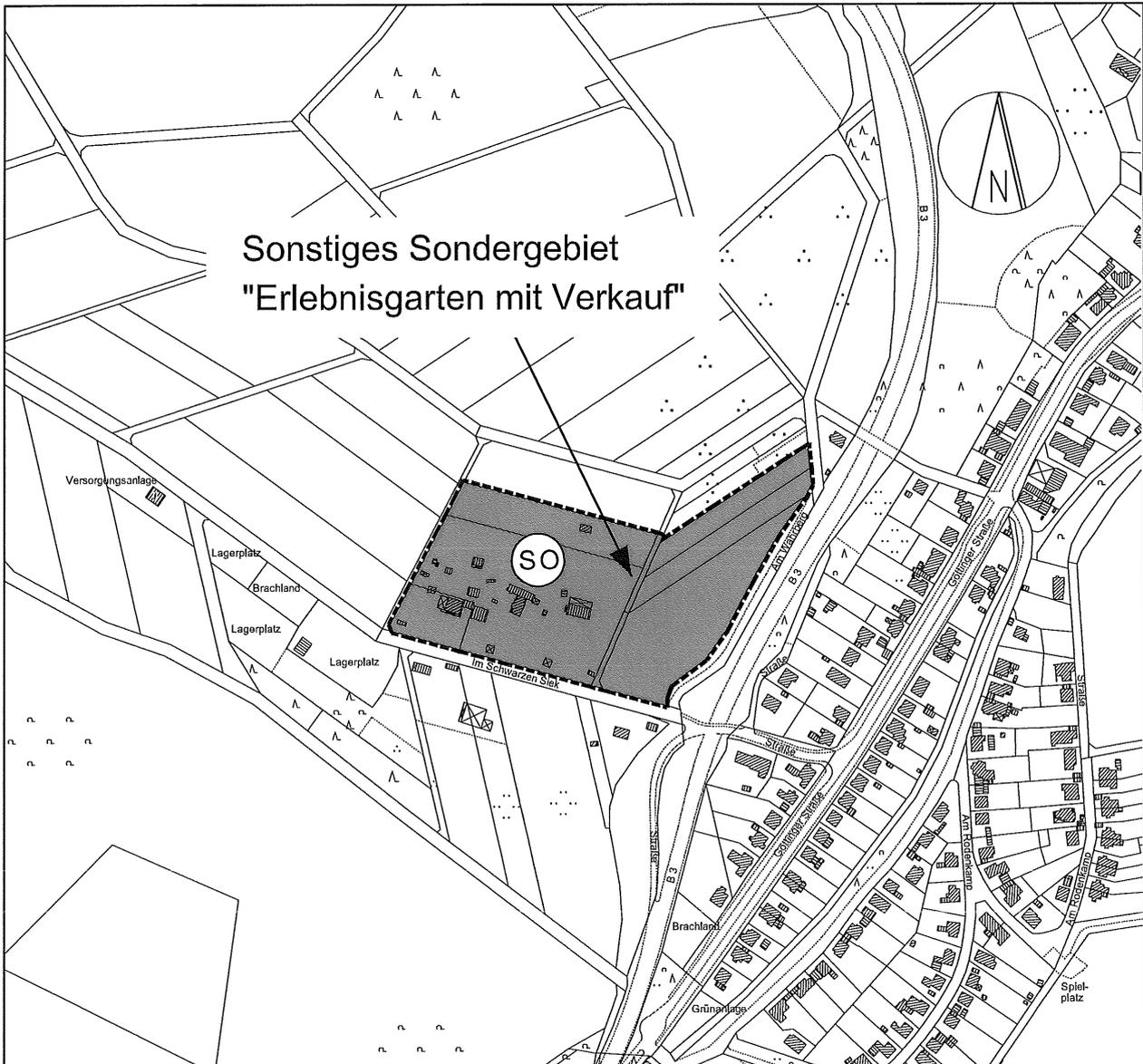
Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich um ein Baugrundstück handelt, welches aus zwei Flurstücken besteht. Baurechtlich waren die beiden Betriebsleiterwohnungen nur zulässig, da sie einem Gartenbaubetrieb zugeordnet sind. Bei der Errichtung des zweiten Wohngebäudes wurde im KG ein Laden für diesen Betrieb genehmigt. Seinerzeit hat die Landwirtschaftskammer ausdrücklich die Zuordnung des Betriebs zur Landwirtschaft gem. § 201 BauGB sowie die damit einhergehende Privilegierung gem. 35 Abs. 1 BauGB bestätigt. Eine Nutzungsänderung in einen oder mehrere Gewerbebetriebe wurde zu keiner Zeit beantragt.

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 Flächennutzungsplanänderung

Stadt Alfeld (Leine)

Ortsteil Alfeld

24. Flächennutzungsplanänderung

"Im Schwarzen Siek"

Juni 2012

Büro für Stadt- und Regionalplanung
Dipl.-Ing. (TU) Edgar Englert-Piorokowsky
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.