

# **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes - Stadt Springe (Bereich: Bebauungsplan Nr. 23 „Ehemaliges Kalkwerk“, ST Eldagsen)**

## **Ziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Eldagsen der Stadt Springe. Der nördliche Bereich des Plangebietes gehörte zum ehemaligen Kalkwerk Eldagsen. Das Areal wurde seit 1955 als Kalkwerk genutzt. Hier wurde Kalkstein angeliefert, gebrochen, gemahlen und abgepackt, um den Kalk als Düngekalk weiter zu vermarkten.

Der südliche Bereich des Plangebietes wurde bislang landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Anlass für die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Springe sind Bestrebungen zur Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung des Geländes des ehemaligen Kalkwerkes, das sich sukzessive zu einem städtebaulichen Missstand entwickelt.

Angestrebt ist die Aufnahme von gewerblichen Nutzungen, welche mit dem Reitsport bzw. der Pferdehaltung in Verbindung stehen und insgesamt unter der Zweckbestimmung „Reiterhof“ zusammengefasst werden. In den vorhandenen Gebäuden sollen Nutzungen wie Ställe, Strohhund und Heulager, Werkhalle für Geräte und Maschinen sowie Werkstatt, Reiterstübchen mit Gastronomie und angrenzendem Reitsportshop etc. untergebracht werden können.

Die ehemaligen Werksangehörigen- bzw. Betriebsleiterwohnungen sollen dem Wohnen der neuen Eigentümer sowie zur Unterbringung von Feriengästen des Reiterhofes dienen. Weiterhin sollen auf dem Gelände ein Reitplatz sowie ein Longierplatz entstehen. Neben der notwendigen Sanierung der z.T. asbestbelasteten Dächer der Gebäude, wird darüber hinaus auch die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen für die zukünftige Pferdehaltung (Pferdeweide) erforderlich.

Ziel der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, der Verfestigung eines städtebaulichen Missstandes vorzubeugen und gleichzeitig den Belangen von Freizeit und Erholung im Stadtgebiet und insbesondere im Stadtteil Eldagsen Rechnung zu tragen bzw. der anhaltenden und zunehmenden Nachfrage nach Reitmöglichkeiten zu entsprechen. Zugleich wird mit der Planung die Entstehung gewerblicher Arbeitsplätze ermöglicht.

Aufgrund der angestrebten Nutzungsmischung von Pferdehaltung, Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die mit dem Reitbetrieb in Verbindung stehen, werden in der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Reiterhof“ und „Grünflächen“ dargestellt.

Mit der Wiedernutzbarmachung des in Rede stehenden Industriegeländes wird insbesondere dem in § 1a Abs. 2 BauGB formulierten Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Minderungsgebot) entsprochen.

Zweck der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, den Bebauungsplan Nr. 23 „Ehemaliges Kalkwerk“ - ST Eldagsen zur Verwirklichung der genannten Zielsetzung planungsrecht-

lich vorzubereiten, um langfristig eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sicherzustellen.

Die für die Planung benötigten Flächen sind derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese Darstellung steht jedoch der angestrebten Nutzung entgegen und soll deshalb in „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Reiterhof“ und „Grünflächen“ geändert werden.

## **Verfahrensablauf**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 13.08.2009 beschlossen, die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 26.11.2009 in Form einer Bürgeranhörung in der Grundschule in Eldagsen statt. Es haben keine Bürger an der Versammlung teilgenommen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig mit Schreiben vom 11.12.2009 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch in Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 18.01.2010 aufgefordert. Während dieses Verfahrensschrittes sind folgende Anregungen, Hinweise sowie umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

- Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wies darauf hin, dass durch die Planung ihre Belange berührt werden.

Der Straßenbaulastträger erklärte, dass gegen den vorliegenden Plan grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sofern weitere Details, wie die

- Beachtung der im Nds. Straßengesetz festgesetzten Bauverbotszone mit all ihren Auflagen und das Zufahrts-/Zugangsverbot;
- Einhaltung von verkehrsgerechten Sichtdreiecken an Einmündungen von Straßen;
- die verkehrsgerechte Ausbildung von Einmündungen neu geplanter Gemeindestraßen in die Landesstraße;
- Lärmschutzrechtliche Bestimmungen für das Plangebiet an der Landesstraße

in der folgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Über die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes bat der Straßenbaulastträger um kurze schriftliche Mitteilung.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 dem Entwurf der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Begründung zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der 15. Änderung des Flächenutzungsplanes und den wesentlichen, bereits vorliegenden, umweltbezogenen Stellungnahmen vom 25.03.2010 bis einschließlich 26.04.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Während dieses Verfahrensschrittes sind keine Anregungen, Hinweise sowie umweltbezogene Stellungnahmen eingegangen:

## **Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen untersucht und bewertet.

### **- Schutzgut Mensch**

Aufgrund der ehemaligen industriellen Nutzung (Kalkwerk) sind Bodenbelastungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen. Weiterhin ist auf den vorhandenen Dächern mit asbesthaltigen Dacheindeckungsmaterialien zu rechnen. Deshalb ist im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover und das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt zu beteiligen, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Angesichts der geringen Verkehrsbelastung der Landesstraße (L 422) sind Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte nicht zu erwarten und somit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch nicht zu befürchten.

### **- Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung: Reiterhof“ und südlich des ehemaligen Betriebsgeländes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Grünflächen“ geändert werden. Diese geänderten Darstellungen haben zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Das Plangebiet sowie die vorhandenen Gebäuden wurden im Hinblick auf ihre Bedeutung für Fledermäuse untersucht. Bei der Kontrolle der vorhandenen Gebäude ergaben sich keine Hinweise auf in oder an den Gebäuden vorhandene Fledermäuse. Es wurden auch keine Hinweise auf ausfliegende bzw. schwärmende Tiere festgestellt. Jagende Zwergfledermäuse wurden einzeln im Westen des Änderungsbereichs festgestellt. Insgesamt werden die Gebäude als wenig geeignet als Quartierplätze für Fledermäuse eingeschätzt, da sie kleinklimatisch wenig geeignet für Fledermäuse erscheinen.

Weiterhin liegt das Plangebiet im potenziellen Verbreitungsgebiet des Feldhamsters. Die nicht versiegelten Flächen wurden deshalb entsprechend der *Informationen der Region Hannover zum Feldhamster und zum Vorgehen bei Planungen im Lebensraum des Feldhamsters* nach der Ernte im September 2009 abgegangen und auf Feldhamsterbaue kontrolliert. Dabei wurden keine Hamsterbaue festgestellt.

Im Plangebiet sind Vorkommen besonders geschützter Brutvogelarten in den Gehölzbeständen und Einzelbäumen am Rand des Plangebietes zu erwarten. Da diese Gehölzbestände und Einzelbäume im verbindlichen Bauleitplan zur Erhaltung festgesetzt werden sollen, ist nicht mit Beeinträchtigungen besonders geschützter Brutvogelarten zu rechnen. Auf eine Brutvogelerfassung wurde deshalb verzichtet.

Für das Schutzgut Tier und Pflanzen werden durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet.

- Schutzgut Boden

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind angesichts der Vorbelastungen durch eine fast vollständige Versiegelung des ehemaligen Betriebsgeländes sowie eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker der südlich angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

- Schutzgut Wasser

Die geänderten Darstellungen haben zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind auch vor dem Hintergrund der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen und angesichts der Vorbelastungen durch eine fast vollständige Versiegelung des ehemaligen Betriebsgeländes sowie eine überwiegend intensive landwirtschaftliche Nutzung als Acker der südlich angrenzenden Flächen nicht zu erwarten.

- Schutzgut Klima und Luft

Die geänderten Darstellungen haben zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind auch vor dem Hintergrund der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten, da die zukünftige Versiegelung sich nicht erhöhen wird und der Gehölzbestand vollständig erhalten werden soll.

- Schutzgut Landschaft

Die geänderten Darstellungen haben zunächst keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind auch vor dem Hintergrund der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen Festsetzungen nicht zu erwarten, da die Gebäude im Hinblick auf die zukünftige Nutzung zur Pferdehaltung saniert werden sollen und der Gehölzbestand am Rand des Änderungsbereichs erhalten und gesichert werden soll. Im Gegenteil, im Hinblick auf die zu erwartende Sanierung der Gebäude sowie die geplante Nutzung der zurzeit als Acker genutzten Fläche als Pferdeweide, ist eher mit einer Aufwertung des Landschaftsbildes zu rechnen. Zudem werden im Bebauungsplan Örtliche Bauvorschriften zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erlassen.

- Schutzgut Kultur- und sonstigen Sachgütern

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen. Im Plangebiet sind solche Objekte nicht bekannt.

- Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch deren Wechselwirkungen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für andere Schutzgüter nach sich ziehen. Erhebliche, in Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens relevante Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

Die Frage anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde behandelt. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie die zeitnahe Überwachung ihrer Umsetzung wurden im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

Insgesamt waren somit keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu erwarten, die im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs erheblicher Umweltauswirkungen zu beachten wären.

## **Ergebnis der Abwägung**

Den Darlegungen des Umweltberichtes wurde in vollem Umfang gefolgt.

- Die Hinweise der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangen waren, wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Über die Rechtskraft des Flächennutzungsplanes wurde der Straßenbaulastträger seitens der Stadt Springe benachrichtigt.

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom Rat der Stadt Springe am 17.06.2010 gemäß § 5 Abs. 5 BauGB beschlossen.

Springe, 23.11.2010

gez. Hische  
Bürgermeister