

Teil A: Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB)	3
1. Struktur der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes 2000	3
2. Planverfahren	3
3. Allgemeine Grundlagen	4
3.1 Rechtsgrundlagen	4
3.2 Ziele der Raumordnung	4
3.3 Flächennutzungsplan 2000	5
3.4 Landschaftsplan 2000	6
3.5 Planungsbedürfnis	6
3.6 Allgemeine Planungsziele	11
4. Änderungsbereiche	11
4.1 Wohn- und Sonderbaufläche "Schäferhof"	11
4.2 Wohnbaufläche "Hohes Feld"	15
4.3 Wohnbaufläche "Kleine Lieth", Ortsteil Lippoldshausen	16
4.4 Wohnbaufläche "Große Lieth", Ortsteil Lippoldshausen	19
4.5 Gewerbegebiet "Graseweg", Ortsteil Hedemünden	21
4.6 Ausgleichsfläche „Blümer Berg“, „Hühnerfeld“, „nördlich Buddeleichenweg“	21
4.7 Ausgleichsfläche „Eichholz“ im Ortsteil Hedemünden	23
4.8 Ausgleichsflächen „Am Steinwege“, „Uhlenloch“, „im Mannstal“ im Ortsteil Hedemünden	24
Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB)	26
1. Einleitung	26
1.1 Inhalt und Ziele der Planung	26
1.2 Struktur des Umweltberichtes zur 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes 2000	27
2. Ausgleichsflächen	27
2.1 Beschreibung von Ausgangssituation, Entwicklungsziel und Auswirkungen nach Maßnahmegruppen	27
2.2 Zusammenfassung	29
3. Baugebietserweiterungen und Rücknahmen	29
3.1 Wohn- und Sonderbaufläche "Schäferhof" und Wohnbaufläche "Hohes Feld"	29
3.2 Wohnbaufläche "Kleine Lieth" und Wohnbaufläche "Große Lieth" Ortsteil Lippoldshausen	33
4. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	37
5. Hinweise auf Schwierigkeiten i. d. Zusammenstellung der Informationen ..	37
6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
Anhang 1: Synopse Flächennutzungsplandarstellung „alt“ und „neu“	
Anhang 2: Abwägung der eingegangenen Anregungen aus den Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB gem. Ratsbeschluss vom 05.07.2007	

Teil A: Begründung (§ 5 Abs. 5 BauGB)

1. Struktur der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes 2000

Die 1. Sammeländerung beinhaltet folgende Teilbereiche:

- Wohn- und Sonderbaufläche "Schäferhof"
- Wohnbaufläche "Hohes Feld"
- Wohnbaufläche "Kleine Lieth", Ortsteil Lippoldshausen
- Wohnbaufläche "Große Lieth", Ortsteil Lippoldshausen
- Gewerbegebiet "Graseweg", Ortsteil Hedemünden
- Ausgleichsfläche "Blümer Berg"
- Ausgleichsfläche "Hühnerfeld"
- Ausgleichsfläche "nördlich Buddeleichenweg"
- Ausgleichsfläche "Eichholz", Ortsteil Hedemünden
- Ausgleichsfläche "Am Steinwege", Ortsteil Hedemünden
- Ausgleichsfläche "Uhlenloch", Ortsteil Hedemünden
- Ausgleichsfläche "Im Mannstal", Ortsteil Hedemünden

Dabei ist das "Gewerbegebiet Graseweg" eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund eines parallel laufenden beschleunigten Bebauungsplanverfahrens.

Die Gliederungspunkte 2 und 3 sind als Planungsgrundlagen allgemein gültig für alle Änderungsbereiche. Gliederungspunkt 4 enthält standortspezifische Aussagen.

2. Planverfahren

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit Bekanntmachung in der HNA vom 10.03.2007 eingeleitet. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang der Planunterlagen in der Zeit vom 12.03.2007 bis 23.03.2007. Während des öffentlichen Aushangs bestand die Möglichkeit, die Planungen zu erörtern und sich zu äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.03.2007 frühzeitig über die Planungen unterrichtet und hatten bis zum 26.03.2007 Gelegenheit zur Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde vom Verwaltungsausschuss der Stadt Hann. Münden am 25.04.2007 zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde in der HNA am 28.04.2007 bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 07.05.2007 bis 08.06.2007. Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Nach Prüfung der Anregungen hat der Rat der Stadt Hann. Münden am 05.07.2007 die 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes festgestellt und die Begründung und den Umweltbericht beschlossen.

3. Allgemeine Grundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/I, S. 58, BGBl. III 213-1-6)

3.2 Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB ist die Flächennutzungsplanung den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP). Dabei ist zu berücksichtigen, dass das LROP zurzeit umfassend und grundlegend fortgeschrieben wird. Der Entwurf zur Fortschreibung (Stand Oktober 2006) liegt vor.

LROP 1994 / 1998 / 2002 / 2007 und RROP 2000 / 2003 / 2006

Hann. Münden ist als Mittelzentrum dem gemeinsamen Ordnungsraum Göttingen – Kassel zugeordnet. Mittelzentren haben zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf bereitzustellen. Darüber hinaus obliegt ihnen die besondere Aufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Hann. Münden hat zusätzlich die besonderen Entwicklungsaufgaben Erholung und Fremdenverkehr zu erfüllen.

Die Entwicklungsaufgaben sind grundsätzlich den zentralen Orten zugeordnet. Neben der Kernstadt gehören zum "zentralen Ort" Hann. Mündens auch die Ortsteile Bonaforth, Gimte und Volkmarshausen. In Ergänzung wurden Hedemünden als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten und Hemeln und Bursfelde als Standorte mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung ausgewiesen.

Für die Siedlungsräume enthält die Raumordnung keine konkretisierten, standortbezogenen Aussagen.

Mit Ausnahme der Siedlungsrandflächen sind sämtliche land- und forstwirtschaftlichen Flächen als Vorsorgegebiete für Land- oder Forstwirtschaft ausgewiesen. Zusätzlich sind annähernd alle Freiräume als Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Erholung und / oder Natur und Landschaft und überwiegend auch als Vorrang- oder Vorsorgegebiete für Trinkwassergewinnung ausgewiesen.

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf das zentralörtliche System unter besonderer Berücksichtigung einer möglichst attraktiven ÖPNV-Anbindung auszurichten.

Vor Inanspruchnahme von Freiflächen für die weitere Siedlungsentwicklung ist von der Bauleitplanung vorrangig zu prüfen, inwieweit der geplante Flächenbedarf nicht durch innerörtliche Baulandreserven abgedeckt werden kann.

Das Wohnraumangebot soll den Ansprüchen verschiedener Lebensphasen und –formen gerecht werden. Familiengerechter, kostengünstiger Wohnraum ist vorrangig in Siedlungsschwerpunkten und zentralen Orten bereitzustellen.

LROP-Entwurf 2007

Die aktuelle Fortschreibung des LROP ist zurzeit im Beteiligungsverfahren. Nach dem vorliegenden Entwurf entfallen die Ordnungsräume. Stattdessen liegt Hann. Münden voraussichtlich zukünftig in der Metropolregion Hannover – Braunschweig – Göttingen. Grundsätzlich soll die Kooperation zwischen unterschiedlichen Zentren und Gemeinden hinsichtlich der Erfüllung bestimmter Entwicklungsaufgaben gefördert und das regionale Netzwerk zwischen Zentren und Verflechtungsräumen gestärkt werden.

Insbesondere sollen die logistischen Potentiale in Niedersachsen entwickelt und dabei auch die Logistikregion Südniedersachsen gefördert werden.

3.3 Flächennutzungsplan 2000

Der aktuelle Flächennutzungsplan (2000) wurde am 06.12.2001 rechtskräftig und seit dem nicht geändert. Der Flächennutzungsplan verfolgt insbesondere folgende grundlegende Planungsziele:

- Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers
 - durch den Vorrang der Innenentwicklung
 - zur Reduzierung der Freiflächeninanspruchnahme für Siedlungserweiterungen
 - zur Ermöglichung einer umweltschonenden Verkehrsbewältigung
- maßvolle, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen für eine
 - solide wirtschaftliche Basis der Stadt
 - ausgewogene Wohnungsversorgung für alle sozialen Schichten
 - verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung
- Erhaltung und Ausbau des städtischen Grün- und Freiraumsystems
 - als wichtige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Stadtraum
 - als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner Hann. Mündens
- Sicherung und Ausbau der Kulturlandschaft und der natürlichen Umgebung
 - zur Erhaltung des wertvollen Landschaftsbildes, einer Voraussetzung der Entwicklung des Tourismus
 - zur dauerhaften Sicherung von Naherholungsräumen für die Bevölkerung

Bei standortbezogenen Änderungen der Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes ist zu prüfen, inwieweit die grundlegenden Planungsziele gewahrt werden und die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.

3.4 Landschaftsplan 2000

Der Landschaftsplan 2000 war Grundlage der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2000). Die Empfehlungen des Landschaftsplanes wurden weitgehend als Entwicklungsziele in den Flächennutzungsplan übernommen. Dabei handelt es sich insbesondere um

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zur Anlage oder zum Ausbau von Alleen und Baumreihen
- Flächen zur Anlage oder zum Ausbau einer Ortsrandbegrünung
- Flächen zur naturnahen Bachgestaltung

Durch die Übernahme der o. g. Flächen wurde ein Ausgleichskonzept für die nach Naturschutzrecht im Rahmen der Siedlungsentwicklung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in den Flächennutzungsplan integriert. Eine Zuordnung von Flächen wurde nicht vorgenommen, um die Siedlungsentwicklung nicht von den Interessen der Eigentümer einzelner Ausgleichsflächen abhängig zu machen.

Inzwischen wurde von der Stadt Hann. Münden ein Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen eingerichtet und erste ökologische Aufwertungsmaßnahmen in ein sog. Ökokonto eingebucht. Über Flächenpool und Ökokonto soll die Verfügbarkeit und Finanzierbarkeit von Ausgleichsflächen und –maßnahmen dauerhaft sichergestellt werden.

In den Flächenpool wurden auch Flächen aufgenommen, deren Eignung oder Verfügbarkeit im Rahmen der Landschafts- und Flächennutzungsplanung (2000) noch nicht abschließend geklärt werden konnte. Insbesondere handelt es sich dabei um Flächen für standortgerechte Erstaufforstungen und ökologische Waldumbaumaßnahmen.

Die hinzugekommenen Ausgleichsflächen sollen in den Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen dargestellt werden.

3.5 Planungsbedürfnis

3.5.1 Demographischer Wandel

Die Bertelsmann-Stiftung hat im Rahmen des Projektes "Wegweiser demographischer Wandel" alle Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik zwischen 5.000 und 100.000 Einwohnern analysiert und neun Demographietypen zugeordnet (nähere Informationen zum Projekt unter www.wegweiserdemographie.de). Danach ist Hann. Münden dem Demographietyp 1 "stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil" zuzuordnen. Charakteristisch für den Demographietyp 1 sind:

1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden

- geringe Bevölkerungsdynamik, bis 2020 weitgehend stabile bis leicht rückläufige Bevölkerungszahlen (Hann. Münden 2005 bis 2020: - 4,4 %), niedrige Geburtenraten, die im Bundesdurchschnitt liegen
- deutlich unterdurchschnittlicher Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern, leicht positiver Wanderungssaldo bei Familien auf niedrigem Niveau (Hann. Münden in den letzten Jahren durchschnittlich + 0,9 Personen/1.000 Einwohner)
- vergleichsweise hoher Wanderungssaldo bei den 18- bis 24-Jährigen, moderate Gewinne bei Bildungswanderern und Berufseinsteigern (in Hann. Münden dagegen in den letzten Jahren durchschnittlich – 16,5 Personen/1.000 Einwohner)
- durchschnittliche Alterungsprozesse, bevorzugter Wohnort älterer Menschen (in Hann. Münden steigender Anteil der über 60-Jährigen von 28,4 % in 2005 auf 33,4 % in 2020)
- Konzentration von Arbeitsstätten, überwiegend regionale Zentren für Berufseinpender (in Hann. Münden in den letzten Jahren gleichbleibend ein Einpendlerüberschuss von + 10 %), weitgehend stabile Arbeitsmarktentwicklung (Hann. Münden von 2000 bis 2005: - 5,4 % der Arbeitsplätze), durchschnittliche Verteilung der Arbeitsplätze auf den Dienstleistungsbereich und den verarbeitenden Sektor, mit durchschnittlich 11,9 % verhältnismäßig hohe Arbeitslosenquote (Hann. Münden in den letzten Jahren durchschnittlich 16,7 % aller Erwerbspersonen).

Die Bertelsmann-Stiftung sieht den demographischen Wandel für diese Mittelstädte und regionalen Zentren als Herausforderung und Entwicklungschance zugleich. Die betroffenen Kommunen können auf eine relativ günstige Ausgangssituation aufbauen: Auf die trotz hoher Arbeitslosenquote relativ stabile Arbeitsplatzentwicklung der letzten Jahre und die mittelfristig noch stabile Bevölkerungszahl. Vor diesem Hintergrund sollten die Kommunen sich folgender Herausforderung stellen:

- sich als Zentrum weiter zu profilieren und die zentralörtliche Funktion auszubauen und dabei auch als Initiatorin und Wegweiserin die Anforderungen des demographischen Wandels zu bewältigen
- die Wohnortattraktivität für Familien zu erhalten und möglichst zu steigern
- die technische und soziale Infrastruktur an die Veränderungen der Altersstruktur anzupassen und Potentiale älterer Menschen zu aktivieren
- die Siedlungsflächenpolitik auf Erhalt ausrichten, den Wohnungsbestand aufzuwerten und sich als Wohnstandort zu profilieren
- wirtschaftliche Potentiale zu sichern und auszubauen

Angesichts der leicht rückläufigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen gilt es, noch vorhandene Entwicklungspotentiale zu erkennen und über nachfragegerechte Angebote die Auswirkungen des demographischen Wandels weitestmöglich zu kompensieren.

3.5.2 Wohnraumbedarfe

Nach dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (siehe 3.5.1) werden Mittelstädte und regionale Zentren wie Hann. Münden künftig zu einem bevorzugten Wohnort älterer Menschen.

Das Empirica-Institut hat dazu im Auftrag der Norddeutschen Landesbausparkasse (LBS-Schriftenreihe, Band 26, 2006) die zukünftige Wohnungsnachfrage in Niedersachsen untersucht und dabei die Generation 50 + in den Mittelpunkt des zukünftigen Wohnungsmarktes gestellt. Während die Zahl der Haushalte mit einem Haushaltsvorstand unter 50 Jahren deutlich abnehmen wird, nehmen die Haushaltszahlen in der Generation 50 + zu. 2/3 der knapp 3 Mio. 50-Jährigen und Älteren zeigen eine Veränderungsbereitschaft im Hinblick auf die Wohnsituation. In Niedersachsen gibt es in der Generation 50 + zurzeit 895.000 potentielle Umzügler mit steigender Tendenz.

Gründe für den Umzug sind:

- Suche eines altersgerechten, barrierefreien Standortes bzw. Wohnhauses (Aufzug im Haus etc.)
- Suche einer kleineren Wohnung oder eines kleineren Hauses
- Suche der Nähe zu Dienstleistungen im Falle der Hilfs- oder Pflegebedürftigkeit
- Soziale Aspekte wie z. B. der Rückzug in den Familien- oder Freundesverbund

Rd. 37 % der Umzügler bevorzugen als Wohnort eine Kleinstadt, ca. 28 % eher einen ländlichen bzw. dörflichen Standort. Für beide Nachfragegruppen kann Hann.Münden Wohnstandorte bereitstellen.

Die Entwicklung der wohnungsnachfragenden Haushalte ist regional unterschiedlich. Nach den Prognosen des Empirica-Instituts wird die Anzahl wohnungsnachfragender Haushalte von 2003 bis 2020 im Landkreis Göttingen um 5 bis 10 % wachsen. In Hann. Münden lag der Wanderungssaldo bei der 50 +-Generation nach der LBS-Studie im Zeitraum zwischen 1996 und 2005 je 1.000 Einwohner bei + 25 bis + 50 Personen (durchschnittlich übersteigt der Zuzug in der Altersgruppe 50+ den Wegzug um jährlich ca. 60-120 Personen).

Es ist zu erwarten, dass Hann. Münden bei Bereitstellung nachfragegerechter Wohnimmobilien auch zukünftig von den Umzugstendenzen der 50 +-Generation profitieren kann.

Nach dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung gehört Hann. Münden zu den Kommunen mit einem unterdurchschnittlichen Anteil an Mehrpersonenhaushalten mit Kindern (Hann. Münden 2004: 28,5 %). Gleichzeitig ist auf niedrigem Niveau ein insgesamt positiver Wanderungssaldo bei Familien festzustellen (Hann. Münden 2005: + 0,9 Personen/1.000 Einwohner).

Der leicht positive Saldo bei Familienwanderungen ist Indiz dafür, dass Hann. Münden nicht nur für die ältere Generation als Wohnort attraktiv ist. Durch die verstärkte Bereitstellung von Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser ist es gelungen, junge Familien am Wohnort zu halten und weitere Familien zur Neuansiedlung zu bewegen. **Angesichts des weit unterdurchschnittlichen Anteils an Familienhaushalten ist es für die Zukunft Hann. Mündens unumgänglich, dieses Wohnungsmarktsegment weiter zu bedienen.**

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Trends in Hann. Münden zu kleineren Haushaltsgrößen, größeren Wohnflächen pro Person und einer steigenden Eigen-

heimquote ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage auf Drei- bis Vierzimmerwohnungen, altengerechte Wohnformen und Ein- und Zweifamilienhäuser konzentrieren wird. Diese Nachfrage lässt sich im Bestand nur teilweise befriedigen. Die Nachfrage differenziert das bestehende Angebot nach Lage, Größe und Grundriss, Zustand und Preis. Gefragt sind überwiegend Lagen in der Nähe von Versorgungs- und Dienstleistungszentren, wobei die Zentrumsnähe mit zunehmendem Alter an Bedeutung gewinnt. Das Beispiel des jüngst entwickelten Wohngebietes "Rehbocksweide" hat jedoch gezeigt, dass auch die Kriterien naturräumliche Lage, Ausblick und Besonnung entscheidend für die Wohnqualität und Nachfrage sein können.

Der Landkreis Göttingen hat im März 2007 im Rahmen einer Vorausschätzung der Siedlungszuwachsflächen bis 2025 für Hann. Münden einen Bruttowohnbaulandbedarf von 20 ha prognostiziert. Für den zu erwartenden Bedarf sind im Flächennutzungsplan der Stadt Hann. Münden ausreichend Wohnbaulandreserven ausgewiesen.

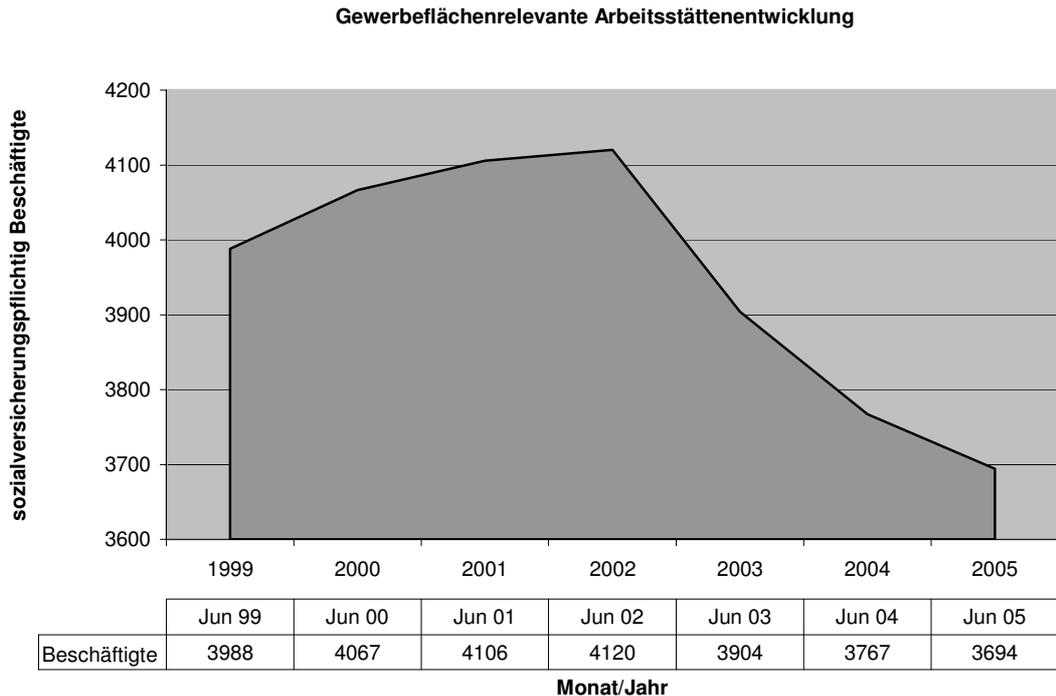
Im Rahmen der zukünftigen Siedlungsentwicklung sind die ausgewiesenen Wohnstandorte anhand der Grundstücksnachfrage zu überprüfen und im Rahmen einer Standortoptimierung dauerhaft brachliegende Wohnbauflächen gegen Reserveflächen in Gebieten mit hoher Ansiedlungsdynamik auszutauschen.

3.5.3 Gewerbeflächenbedarfe

Nach dem Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung (siehe 3.5.1) hat Hann. Münden im Zeitraum von 2000 bis 2005 5,4 % der Arbeitsplätze verloren. Dabei ist die zentrale Bedeutung Hann. Mündens als Arbeitsort für die Region mit einem Einpendlersaldo von + 10 % unverändert geblieben. Die Arbeitslosenquote ist im Vergleich mit Kommunen, die demographisch eine ähnliche Ausgangslage haben (gleicher Demographietyp) mit ca. 16,7 % aller Erwerbspersonen relativ hoch.

Bei der Abschätzung des Gewerbeflächenbedarfs gilt es die Entwicklung der Arbeitsstätten zu analysieren und mögliche Entwicklungspotentiale durch die Bereitstellung eines geeigneten Gewerbeflächenangebotes zu mobilisieren. Relevant ist dabei nur die Arbeitsstättenentwicklung in Branchen bzw. Wirtschaftszweigen, die auf gewerbliche Bauflächen angewiesen sind oder diese bevorzugt nachfragen. Nach dem Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell GIFPRO (Schriftenreihe der Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes NRW, Band 4.035, Dortmund 1987) sind das Verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe zu je 100 % und die Wirtschaftszweige Handel und Verkehr / Nachrichtenübermittlung zu je 40 % gewerbeflächenrelevant.

Die Entwicklung der Arbeitsstätten in der Stadt Hann. Münden zeigt für die gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige im Zeitraum 1999 bis 2005 folgenden Verlauf:



Nach einem leichten Anstieg bis 2002 ist die Anzahl gewerbeflächenrelevanter Arbeitsstätten danach bis 2005 um ca. 10 % zurückgegangen. Der Rückgang begründet sich zum Teil mit Rationalisierungsmaßnahmen bestehender Betriebe und zum anderen Teil durch Betriebsaufgaben.

Der aktuelle Branchenreport der Bundesagentur für Arbeit aus März 2007 zeigt allerdings für alle gewerbeflächenrelevanten Wirtschaftszweige im Vergleich zum Vorjahresmonat bei der Anzahl der sozialversicherten Beschäftigten Zuwachsraten zwischen 1,0 % (Verarbeitendes Gewerbe) und 6,7 % (Baugewerbe). **Die im allgemeinen Aufwärtstrend liegenden Entwicklungspotentiale gilt es für Hann. Münden zu nutzen, um der negativen Arbeitsplatzentwicklung vor Ort entgegenzuwirken.**

Neben der Sicherung und Entwicklung des verarbeitenden Gewerbes steht die Förderung des Logistikgewerbes bei der Gewerbeflächenplanung im Vordergrund. Seitens der Landes- und Regionalplanung finden die lokalen Aktivitäten Unterstützung, indem Südniedersachsen im Rahmen der laufenden Fortschreibung des LROP als Logistikregion entwickelt und gefördert werden soll.

Sowohl über den privaten Grundstücksmarkt (Leerstände aufgrund von Betriebsaufgaben) als auch über die kommunale Wirtschaftsförderungsgesellschaft (z. B. Gewerbegebiet Hedemünden-Nord) werden ausreichend Gewerbeimmobilien für potentielle Neuansiedlungen und Betriebsverlagerungen bereitgehalten. **Vorrangig ist jedoch die Bestandssicherung und –entwicklung an den vorhandenen Gewerbestandorten.**

3.6 Allgemeine Planungsziele

Unter Berücksichtigung der Rahmenvorgaben der Raumordnung, der allgemeinen Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes sowie der absehbaren Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe ergeben sich folgende Planungsziele für die vorliegende Sammeländerung des Flächennutzungsplanes:

- **Ausweisung nachfrageorientierter Wohnbauflächen als Alternative zu dauerhaft brachliegenden Flächenreserven**
- **Ausweisung gewerblicher Erweiterungsflächen zur Standortsicherung und –entwicklung**
- **Bedarfsgerechte Entwicklung der Infrastruktur für bestehende und neue Siedlungszentren sowie Erschließung der Freiräume für die Erholung in Natur und Landschaft**
- **Ausweisung der Ausgleichsflächen zur Umsetzung des Maßnahmenprogramms im Rahmen des Ökopools**

4. Änderungsbereiche

4.1 Wohn- und Sonderbaufläche "Schäferhof"

4.1.1 Lage im Siedlungsbereich

Der Planbereich liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt Hann. Mündens und wird im Westen begrenzt durch die Straße "Am Hainbuchenbrunnen", im Norden durch den Waschbergbach und im Osten und Süden durch den Kaufunger Wald. Er umfasst eine Fläche von ca. 3,4 ha Größe.

4.1.2 Planungsanlass

Die betroffenen Grundstücksflächen gehören dem Caritasverband der Diözese Hildesheim (DICV), der dort eine Einrichtung zur Betreuung und Therapie von Menschen mit seelischen Behinderungen betreibt. Die Einrichtung soll in den östlichen Teil des Planbereichs verlagert und dort neu errichtet werden. Zur Finanzierung des Neubaus sollen die frei werdenden westlichen Teilflächen zu Wohnbaugrundstücken entwickelt und vermarktet werden.

Als genehmigungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene bauliche Entwicklung erfolgt parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 055 "Schäferhof".

4.1.3 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan weist zurzeit den westlichen Teil des Planbereichs als Sonderbaufläche für Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke aus. Der östliche Teil ist zu ca. 2/3 als Waldfläche und zu ca. 1/3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese/Grünzug" dargestellt.

Die derzeitige Nutzung des Planbereichs entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, wobei der Waldanteil von ca. 1 ha Größe auf dem Privatgrundstück ein Ausläufer des angrenzenden Kaufunger Waldes ist.

4.1.4 Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt für diesen Planbereich folgende Ziele:

- Sicherung und Entwicklung einer sozialen Einrichtung am Standort
- in Kombination mit der Änderung der Entwicklungsziele für den Planbereich "Hohes Feld": Standortoptimierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen
- Arrondierung eines gewachsenen Wohnquartiers
- Wohnbauentwicklung unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur
- Umwandlung des Privatwaldes des DICV und Rücknahme des Waldrandes bis zum angrenzenden Staatsforst

Da der Flächennutzungsplan bereits genügend Wohnbauflächenreserven für den absehbaren Bedarf vorhält, erfolgt im Gegenzug zur Ausweisung der Wohnbaufläche "Schäferhof" eine entsprechende Reduzierung der Flächenreserven im Bereich "Hohes Feld" (siehe 4.2).

4.1.5 Standorteignung und -alternativen

Der DICV hat alternativ zu einem Neubau am bestehenden Standort eine Verlagerung der Einrichtung in das Stadtzentrum erwogen. Der "Schäferhof" bietet jedoch aufgrund seiner Lage zwischen beschaulichen Wohnquartieren und dem Kaufunger Wald eine Mischung von Sicherheitsgefühl und Orientierung einerseits sowie Ungebundenheit und Weitläufigkeit andererseits, die der Gesundheit seelisch Behinderter förderlich ist. Eine vergleichbare Lagegunst kann das Stadtzentrum nicht bieten.

Wohnbaulandreserven weist der Flächennutzungsplan in der Kernstadt an folgenden Standorten aus:

- Konversionsfläche "Wohn- und Gewerbepark Fuldablick"
- Gartenanlage an der "Hellenbergstraße"
- Altstandort der "Gärtnerei Benary" in Neumünden
- Landwirtschaftliche Nutzfläche am "Hohen Feld"
- Gartenanlage am "Vogelsang"

Bereits erschlossene Wohngrundstücke stehen in den Baugebieten "Rehbocksweide", "Hermann-Löns-Straße" und am "Galgenberg" zur Verfügung. Dabei hat sich gezeigt, dass die Grundstücke an der "Rehbocksweide" am stärksten nachgefragt wurden (ca. 100 verkaufte Grundstücke in den letzten sechs Jahren), während die "Hermann-Löns-Straße" trotz größerer Zentrumsnähe und südexponierter Lage im gleichen Zeitraum kaum nachgefragt wurde. Am "Galgenberg" wurden erst im letzten Jahr durch den Bau der Straße "Hasenkamp" zusätzliche Baugrundstücke erschlossen. Es ist zu erwarten, dass die Grundstücksnachfrage sich bei einem zunehmenden Grundstücksangebot weiter ausdifferenziert. Die Entscheidung für den Kauf eines Grundstücks und die Ansiedlung am jeweiligen Standort hängt letztlich dann am Grundstückspreis.

Die Entwicklung eines zusätzlichen Baugebietes erhöht die Standortkonkurrenz und wirkt mäßigend auf den Grundstückspreis. Bei einem zuletzt marktgängigen Preisniveau von ca. 80 bis 90 € je m² erschlossenem Baugrundstück wird die Wirtschaftlichkeit bereits erschlossener Baugebiete durch ggf. erforderliche Preisnachlässe nicht in Frage gestellt.

Mit der Entwicklung des Wohngebiets "Schäferhof" sollen in bevorzugter Wohnlage nachfragegerechte Baugrundstücke bereitgestellt und damit möglichst zusätzliche Käuferschichten erschlossen und zur Ansiedlung motiviert werden.

Die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Wohnbaulandreserven wurden anhand von Entwicklungskonzepten diskutiert, sind aber in der Lagegunst nicht vergleichbar ("Hohes Feld") und/oder nur mit hohem Erschließungsaufwand zu entwickeln ("Wohnpark Fuldablick", "Hellenbergstraße", "Gärtnerei Benary", "Vogelsang").

4.1.6 Auswirkungen auf die Raumordnung

Als Mittelzentrum mit den besonderen Entwicklungsaufgaben Wohnen, Erholung und Fremdenverkehr bietet sich Hann. Münden als Altersruhesitz, für Familienwohnen, aber auch als Nebenwohnsitz (Anteil der Nebenwohnsitze zurzeit 7 bis 8 %) an. Dabei konzentriert sich die Nachfrage nach Wohngrundstücken im Wesentlichen auf die Kernstadt.

Mit der Entwicklung von Wohnbauland am "Schäferhof" sollen Baugrundstücke für Altersruhesitze, aber auch junge Familien in siedlungsintegrierter Lage am Waldrand angeboten werden. Gleichzeitig wirkt das zusätzliche Grundstücksangebot mäßigend auf die Grundstückspreise in bestehenden Baugebieten. Dies ist für die besonderen Entwicklungsaufgaben Hann. Mündens förderlich.

Nach der Wohnbaulandbedarfsprognose des Landkreises Göttingen aus 2007 beträgt der Bruttowohnbaulandbedarf für Hann. Münden bis zum Jahr 2025 ca. 20 ha. Darin berücksichtigt sind eine leicht negative Bevölkerungsentwicklung, eine geringere durchschnittliche Haushaltsgröße und ein höherer individueller Wohnflächenbedarf. Die Baugebiete "Hermann-Löns-Straße", "Rehbocksweide" (ca. 85 % sind bereits bebaut) und "Galgenberg" decken davon ca. 6,5 ha ab. Das Baugebiet "Schäferhof" kommt mit ca. 2,5 ha Bruttowohnbauland dazu. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist noch bedarfsgerecht. Darüber hinaus bleiben noch ausreichend Entwicklungspotentiale, um kleinere innerörtliche Baulücken bzw. Baulandreserven zu mobilisieren.

Der angrenzende Kaufunger Wald mit den Vorranggebieten für Erholung und Trinkwassergewinnung sowie dem Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft wird durch die Umwandlung von ca. 1 ha Privatwald und die Erweiterung des bestehenden Baugebietes nicht nachhaltig beeinträchtigt. Trinkwasserverunreinigungen sind nicht zu erwarten. Die Erholungseignung des verbleibenden Staatsforstes bleibt gewahrt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden anderenorts im Vorsorgegebiet ausgeglichen.

Das Baugebiet "Schäferhof" ist über die ca. 250 m entfernten Bushaltestellen "Hainbuchenbrunnen" und "Postmeisterstraße" an das Stadtbussystem und im Anschluss an die regionalen Bahn- und Buslinien angeschlossen.

4.1.7 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Durch die Entwicklung des Baugebiets "Schäferhof" werden bestehende Wohnquartiere arrondiert und eine soziale Einrichtung am Standort gesichert. Die Erschließung erfolgt weitgehend über die vorhandene Infrastruktur. Insofern handelt es sich trotz Einbeziehung von Außenbereichsflächen im weitesten Sinne um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Bereitstellung zusätzlicher Wohngrundstücke am "Schäferhof" folgt der Grundstücksnachfrage der letzten Jahre und soll einen Teil der prognostizierten Wohnbaulandbedarfe für das nächste Jahrzehnt abdecken. Zielgruppen sind dabei insbesondere junge Familien und die Generation 50+. Das breitere Angebot an Wohngrundstücken wirkt mäßigend auf die Grundstückspreise auch in bestehenden Baugebieten und eröffnet dadurch Baumöglichkeiten für erweiterte Bevölkerungsgruppen.

Die Entwicklung des Baugebiets "Schäferhof" ist mit den grundlegenden Zielen der Flächennutzungsplanung vereinbar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.

4.1.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Teil B der Begründung zusammengefasst. Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu minimieren und Resteingriffe zu kompensieren.

4.1.9 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die zusätzlichen Bewohner des Baugebiets "Schäferhof" tragen zur Sicherung der kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Infrastruktur bei. Neubaumaßnahmen an Infrastruktureinrichtungen werden dadurch nicht erforderlich.

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über bestehende Straßen, Kanal- und Leitungssysteme. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass es durch die Oberflächenentwässerung zu keiner Abflussverschärfung in die Vorflut kommt.

Die potentielle Auslastung der ÖPNV-Linien wird erhöht.

4.1.10 Immissionsschutz

Der Planbereich ist durch den Verkehrslärm der in ca. 250 m Entfernung verlaufenden BAB 7 vorbelastet. Die Lärmvorbelastung wurde im Rahmen eines Gutachten durch den TÜV Süd ermittelt. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um ca. 5 bis 8 dB(A) überschritten.

Die BAB 7 ist einschließlich der bestehenden Schallschutzwand rechtskräftig planfestgestellt und damit bestandsgeschützt. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Erhöhung der Schallschutzwand entlang der BAB 7) würden die Entwicklungskosten für das Baugebiet "Schäferhof" bis zur Unwirtschaftlichkeit erhöhen.

Durch passive Schallschutzmaßnahmen im geplanten Baugebiet "Schäferhof" kann mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe in den Gebäuden sichergestellt werden.

Die Vorbelastung der angrenzenden Wohngebiete durch die BAB 7 erhöht sich durch die Entwicklung des neuen Baugebietes nicht.

4.2 Wohnbaufläche "Hohes Feld"

4.2.1 Lage im Siedlungsbereich

Das "Hohe Feld" liegt am östlichen Rand des Stadtteils Hermannshagen südlich der K 217 (Ortsverbindung nach Wiershausen).

Im Bereich "Hohes Feld" sind incl. des noch nicht erschlossenen Bebauungsplangebietes Nr. 27 "Hohes Feld" (rechtskräftig seit 09.08.1977) insgesamt ca. 4,5 ha an Wohnbauflächenreserven ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine ehemals großflächig geplante Osterweiterung der Wohnquartiere an den Straßen "Hohes Feld" und "Am Försterbrunnen". Die Teilfläche, die zurückgenommen werden soll, liegt am östlichen und südöstlichen Rand der Flächenreserven und hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

In dem Zusammenhang wird eine Fläche zur naturnahen Bachgestaltung teilweise zurückgenommen, da in dem betroffenen Bereich kein Wasserlauf mehr feststellbar ist.

4.2.2 Planungsanlass

Die ehemals mehr als doppelt so großen Wohnbauflächenreserven wurden bereits im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2000) erheblich reduziert. Da es im Bereich "Hohes Feld" nach wie vor keine Nachfrage nach zusätzlichen Baugrundstücken gibt und der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 seit inzwischen 30 Jahren "brach" liegt, sollen die Wohnbauflächenreserven im Gegenzug zur Entwicklung des Baugebietes "Schäferhof" (siehe 4.1) im "Hohen Feld" weiter reduziert werden. Eine Ausweisung neuer Wohnbauflächen am "Schäferhof" wäre angesichts der demographischen Entwicklung sonst nicht zu rechtfertigen.

4.2.3 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnbauflächenreserve aus, die nördlich und teils östlich durch Flächen zur naturnahen Bachgestaltung abgegrenzt sind. Derzeit werden die betroffenen Flächen landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt.

4.2.4 Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt für diesen Planbereich folgende Ziele:

- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaulandreserven mangels Standortnachfrage
- In Kombination mit der Änderung der Entwicklungsziele für den Planbereich "Schäferhof": Standortoptimierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen
- teilweise Rücknahme einer Fläche zur naturnahen Bachgestaltung
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung
- Sicherung der Freiflächenfunktionen

4.2.5 Standorteignung und -alternativen

Östlich des Siedlungsbereichs am "Hohen Feld" liegt eine der größten zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Nahbereich der Kernstadt Hann. Mündens. Durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung an diesem

Standort wird gleichzeitig die Naherholungsfunktion und die Funktion als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet gesichert.

Für den Fall, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum am "Hohen Feld" spürbar erhöhen würde, verbleiben im Flächennutzungsplan ausreichend Wohnbaulandreserven.

4.2.6 Auswirkungen auf die Raumordnung

Der Planbereich ist Bestandteil eines Vorranggebietes für ruhige Erholung in Natur und Landschaft. Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Freiraumfunktionen für den Planbereich steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

4.2.7 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Rücknahme der Wohnbauflächenreserven wurde so abgegrenzt, dass die restlichen Flächen auf kurzem Weg über die bestehenden Straßen "Hohes Feld" und "Am Försterbrunnen" erschlossen werden können.

Dabei dient der Planbereich auch zukünftig als Freifläche für die Naherholung und für die verbliebenen Siedlungserweiterungsflächen als erweiterte Abstandszone zum Mündener Stadforst.

4.2.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Teil B der Begründung zusammengefasst.

Ein naturschutzrechtlicher Eingriff wird durch die Änderung dieses Planbereichs nicht vorbereitet.

4.3 Wohnbaufläche "Kleine Lieth", Ortsteil Lippoldshausen

4.3.1 Lage im Siedlungsbereich

Der Planbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Lippoldshausen, südlich angrenzend an der Straße "Kleine Lieth". Er umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha (1,15 ha Wohnbaufläche und 0,15 ha Fläche für Ortsrandbegrünung).

4.3.2 Planungsanlass

Der Ortsrat hat im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2000) angeregt, die zukünftige Siedlungsentwicklung Lippoldshausens im Bereich der "Großen Lieth" zu konzentrieren. In Folge wurden dort großflächig Wohnbaulandreserven im Flächennutzungsplan ausgewiesen und gleichzeitig anderenorts – u. a. auch in der "Kleinen Lieth" – Flächenreserven zurückgenommen. Durch eine großflächige Siedlungsentwicklung im Bereich "Große Lieth" sollte der dort insbesondere für die Entwässerung erforderliche hohe Erschließungsaufwand gerechtfertigt werden. Die Entwicklung sollte – angepasst an die Nachfrage – in zwei bis drei Abschnitten erfolgen.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass die Grundeigentümer einer Entwicklung von Teilen ihrer Grundstücksflächen als Wohnbauland nicht zustimmen, da die Restflächen nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich zu nutzen bzw. zu verpach-

ten seien. Der Ortsrat hat deshalb mit Beschluss vom 14.11.2005 angeregt, stattdessen ein Neubaugebiet im Bereich "Kleine Lieth" zu entwickeln. Der dortige Flächeneigentümer ist bereit, im Rahmen einer Entwicklungsgesellschaft das Baugebiet auf eigene Kosten zu beplanen und zu erschließen. Im Gegenzug sollen die Wohnbaulandreserven im Bereich "Große Lieth" in entsprechender Größe zurückgenommen werden (siehe 4.4).

Das letzte Neubaugebiet in Lippoldshausen ("Über dem Woorth") ist vollständig bebaut. Nach Auskunft des Flächeneigentümers und potentiellen Entwicklungsträgers gibt es für das geplante Neubaugebiet "Kleine Lieth" einen Nachfragestau von sieben Baugrundstücken.

Als genehmigungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene bauliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage der Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4.3.3 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich zurzeit als landwirtschaftliche Fläche aus. Lediglich die östliche Randfläche mit der aufstehenden Scheune ist als Ausläufer der bestehenden Bebauung entlang der Straße "Kleine Lieth" noch als Mischbaufläche dargestellt.

Die derzeitige Nutzung des Planbereichs entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4.3.4 Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt für diesen Planbereich folgende Ziele:

- In Kombination mit der Änderung der Entwicklungsziele für den Planbereich „Große Lieth“: Standortoptimierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen
- Wohnbauentwicklung in südexponierter Ortsrandlage in Ergänzung der vorhandenen Straßenrandbebauung
- Verbesserung der Erschließung, auch für die bestehende Bebauung entlang der Straße "Kleine Lieth"
- Gestaltung des Ortsrandes als planbereichsinterne Ausgleichsmaßnahme unter Berücksichtigung bestehender Grünstrukturen

4.3.5 Standorteignung und -alternativen

Als Standortalternative für die Siedlungsentwicklung in Lippoldshausen wurde die Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Bereich "Große Lieth" erwogen (siehe auch 4.3.2). Für den aktuellen Bedarf stehen dort jedoch keine Flächen zur Verfügung.

Für den Standort "Kleine Lieth" sprechen folgende Rahmenbedingungen:

- Der betroffene Bereich wurde bereits in der Dorferneuerungsplanung 1987 zur Arrondierung der Siedlungsflächen empfohlen.
- Die betroffenen Flächen lassen sich aus Richtung des "Lippoldsburgweges" verkehrlich erschließen und versorgen.
- Die Entwässerung ist auf relativ kurzem Wege in Richtung "Ilksbachstraße" bzw. Ilksbach möglich.

- Die Flächen sind relativ eben und nach Süden orientiert.
- Der naturschutzrechtliche Eingriff ist aufgrund der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung gering und kann im räumlichen Zusammenhang mit dem Baugebiet ausgeglichen werden.

Entscheidend ist letztlich die Verfügbarkeit der Flächen. In Kooperation mit dem Grundeigentümer ist es möglich, im Bereich "Kleine Lieth" kurzfristig ein Wohngebiet mit ca. 15 Baugrundstücken zu entwickeln. Dadurch kann der absehbare Bedarf an Wohnbauland für Lippoldshausen in den nächsten Jahren gedeckt werden.

4.3.6 Auswirkungen auf die Raumordnung

Die besonderen Entwicklungsaufgaben der Stadt Hann. Münden – Wohnen, Erholung und Fremdenverkehr – sollen vorrangig am zentralen Ort erfüllt werden. Dem zentralen Ort in Hann. Münden sind neben der Kernstadt auch die Ortsteile Bonaforth, Gimte und Volkmarshausen zugeordnet. Die Siedlungsentwicklung in Lippoldshausen soll sich danach grundsätzlich auf den Eigenbedarf des Ortsteils beschränken.

Die allgemeine Entwicklung der Wohnbaulandnachfrage (siehe 3.5.1 und 3.5.2) zeigt jedoch, dass insbesondere bei der Generation 50+ das Wohnen in ländlicher und dörflicher Umgebung einen hohen Stellenwert hat und dort auch Neuansiedlungspotentiale bestehen.

Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde bereits bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (2000) Lippoldshausen in begrenztem Umfang eine Angebotsplanung als dörflicher Wohn- und Fremdenverkehrsstandort zugestanden. Die vorhandene Infrastruktur an Gastgewerbe, das landschaftliche Umfeld und auch die Reithalle rechtfertigen eine solche Entwicklung.

Mit der Entwicklung des Baugebietes "Kleine Lieth" sollen die jungen Familien am Ort gehalten und die Möglichkeit zur Einrichtung eines Altersruhesitzes eröffnet werden. Dabei handelt es sich nicht um zusätzliche Entwicklungspotentiale, sondern um eine Optimierung des Standortes für die Siedlungsentwicklung der nächsten Jahre.

Das Baugebiet "Kleine Lieth" ist über die Bushaltestellen "Ilkstal" (ca. 150 m entfernt) und Orts-"Mitte" (ca. 350 m entfernt) an das Stadtbussystem und im Anschluss an die Regionalen Bahn- und Buslinien angebunden.

4.3.7 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Mit der Entwicklung des Baugebietes "Kleine Lieth" wird die bestehende Bebauung entlang der Straße "Kleine Lieth" fortgesetzt, und es besteht die Möglichkeit, den Ortsrand neu zu gestalten. Gegenüber der vorher favorisierten großflächigen Siedlungsentwicklung Lippoldshausens im Bereich "Große Lieth" kann im Bereich "Kleine Lieth" der erforderliche Erschließungsaufwand erheblich reduziert werden. Gleichzeitig wird die Erschließung der bestehenden Bebauung in dem Bereich verbessert.

Eine Standortkonkurrenz mit anderen Neubaugebieten in Lippoldshausen besteht nicht, so dass sich die zukünftige Nachfrage im Wesentlichen auf das Baugebiet "Kleine Lieth" konzentrieren wird. Die Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Entwicklung des Baugebietes sind somit gegeben.

Die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen sind ausreichend groß, um sie weiter zu verpachten und landwirtschaftlich zu nutzen.

4.3.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Teil B der Begründung zusammengefasst.

Die naturschutzrechtlichen Eingriffe sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu minimieren und Resteingriffe zu kompensieren.

4.3.9 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die zusätzlichen Bewohner des Baugebietes "Kleine Lieth" tragen zur Sicherung der kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen und sportlichen Infrastruktur in Lippoldshausen bei. Neubaumaßnahmen an Infrastruktureinrichtungen werden dadurch nicht erforderlich.

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Anschluss an den "Lippoldsburgweg" (Verkehrsanbindung, Versorgung) und die „Ilksbachstraße“ (Entwässerung) in Ergänzung bestehender Kanal- und Leitungsnetze. In Folge verbessert sich auch die Erschließungssituation für die bestehende Bebauung an der Straße "Kleine Lieth". Im Rahmen der Bebauungsplanung ist sicherzustellen, dass es durch die Oberflächenentwässerung zu keiner Abflussverschärfung in die Vorflut kommt.

Die potentielle Auslastung der ÖPNV-Linien von und nach Lippoldshausen wird gesichert.

4.3.10 Immissionsschutz

In ca. 850 m Entfernung von der "Kleinen Lieth" verläuft die BAB 7. Dabei sind die dem Baugebiet nächstgelegenen Streckenabschnitte durch eine vorgelagerte Erddeponie vom Tunnelbau der kreuzenden ICE-Trasse weitgehend abgeschottet. Unzumutbare Schalleinwirkungen in das Baugebiet durch den Verkehrslärm der Autobahn sind nicht zu erwarten.

4.4 Wohnbaufläche "Große Lieth", Ortsteil Lippoldshausen

4.4.1 Lage im Siedlungsbereich

Die "Große Lieth" liegt am nordwestlichen Rand von Lippoldshausen. Im Bereich "Große Lieth" sind insgesamt ca. 4,5 ha an Wohnbauflächenreserven ausgewiesen. Dabei handelt es sich um eine großflächig geplante Arrondierung des Ortskerns. Die Teilfläche, die zurückgenommen werden soll, liegt nördlich und nordöstlich des Friedhofs und hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

4.4.2 Planungsanlass

In der "Großen Lieth" sollte die künftige Siedlungsentwicklung Lippoldshausens konzentriert werden. Durch eine möglichst großflächige Siedlungsentwicklung hätte sich der insbesondere für die Entwässerung erforderliche hohe Erschließungsaufwand besser rechtfertigen lassen. Die Entwicklung des neuen Wohngebietes sollte in zwei bis drei Abschnitten erfolgen.

Aufgrund der demographischen Entwicklung ist nicht mehr zu erwarten, dass sich der Siedlungsbereich von Lippoldshausen aufgrund von Eigenbedarf und möglichen Zuzügen in dem ehemals geplanten Ausmaß erweitern wird. Hinsichtlich einer möglichen Erschließung von kleineren Teilflächen muss geprüft werden, inwieweit Restkapazitäten in den bestehenden Leitungs- und Kanalnetzen frei sind bzw. freigemacht werden können, damit sich insbesondere der kostenträchtige Bau zusätzlicher Abwassersammler ins Ilksbachtal erübrigt.

Die Grundstückseigentümer haben sich bislang allerdings gegen eine kleinflächige Siedlungsentwicklung in der "Großen Lieth" ausgesprochen, da die Restflächen dann nur noch eingeschränkt landwirtschaftlich zu nutzen bzw. zu verpachten sind.

Der Ortsrat hat deshalb mit Beschluss vom 14.11.2005 angeregt, stattdessen ein Neubaugebiet im Bereich "Kleine Lieth" zu entwickeln (siehe 4.3) und im Gegenzug die Wohnbauflächenreserven in der "Großen Lieth" in entsprechender Größe zu reduzieren.

4.4.3 Ausgangssituation

Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Wohnbauflächenreserve aus. Die von der Änderung betroffene Fläche wird derzeit teils zum Ackerbau und teils als Weide bzw. Grünland landwirtschaftlich genutzt.

4.4.4 Planungsziele

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt für diesen Planbereich folgende Ziele:

- Rücknahme der ausgewiesenen Wohnbaulandreserven mangels ausreichender Entwicklungsdynamik
- In Kombination mit der Änderung der Entwicklungsziele für den Planbereich "Kleine Lieth": Standortoptimierung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen
- Sicherung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen
- Sicherung der Freiflächenfunktion als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet

4.4.5 Standorteignung und -alternativen

Der Planbereich ergänzt eine Freiflächenzone zwischen Dorfgemeinschaftshaus, Ortskern und Friedhof. Durch die Planänderung wird die am nördlichen Ortsrand Lippoldshausens typische Nutzungsabfolge (Straßenrandbebauung entlang der Straßen "Große Lieth", "Thingplatz" und "Raiffeisenstraße"; nördlich angrenzend Weiden, Obstwiesen und erweiterte Hausgärten) erhalten. Die ackerbaulich genutzte Teilfläche nördlich des Friedhofs hat eine Größe, die auch bei einer zukünftigen Siedlungsentwicklung auf den westlich benachbarten Wohnbauflächenreserven weiter wirtschaftlich genutzt oder verpachtet werden könnte.

Durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung wird gleichzeitig die Funktion des Planbereichs als Kaltluftentstehungs- und -abflussgebiet gesichert.

Für den Fall, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum in der "Großen Lieth" zukünftig erhöht und die Eigentümer die Entwicklung eines kleinen Wohngebiets auf ihren Flächen begrüßen, verbleiben im Flächennutzungsplan ausreichend Wohnbaulandreserven.

4.4.6 Auswirkungen auf die Raumordnung

Für den Planbereich trifft die Raumordnung keine standortbezogenen Zielaussagen. Nördlich angrenzend sind Vorsorgegebiete für Erholung sowie Natur und Landschaft ausgewiesen. Die Vorsorgegebiete werden durch die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht beeinträchtigt.

4.4.7 Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Rücknahme der Wohnbauflächenreserven wurde so abgegrenzt, dass die restlichen Flächen auf kurzem Weg von der Straße "Große Lieth" aus verkehrlich angebunden werden können.

4.4.8 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden im Rahmen der Umweltprüfung erfasst. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in Teil B der Begründung zusammengefasst. Ein naturschutzrechtlicher Eingriff wird durch die Änderung dieses Planbereichs nicht vorbereitet.

4.5 Gewerbegebiet "Graseweg", Ortsteil Hedemünden

Die neuen Entwicklungsziele werden im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 032 "Graseweg" mit der Öffentlichkeit, den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Bei der geplanten Erweiterung des Aldi-Zentrallagers handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Das Gewerbegebiet "Graseweg" wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf dem Wege der Berichtigung in die Flächennutzungsplanung übernommen. Da nicht festgelegt ist, wie die Öffentlichkeit, die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Berichtigung informiert werden sollen, werden die Betroffenen im Rahmen der vorliegenden Sammeländerung des Flächennutzungsplanes davon in Kenntnis gesetzt.

4.6 Ausgleichsfläche „Blümer Berg“, „Hühnerfeld“, „nördlich Buddeleichenweg“

- Waldumbau von Fichtenforsten in standortgerechten Laubmischwald

4.6.1 Lage im Siedlungsbereich

Die Fläche „Blümer Berg“ liegt östlich vom Ortsteil Volkmarshausen, die Fläche „Hühnerfeld“ nordwestlich vom Hühnerfeld am südlichen Rand des Stadtgebietes. Die Fläche „nördlich Buddeleichenweg“ - wie der Name sagt - erstreckt sich nördlich des Buddeleichenweges östlich an der Autobahn entlang.

4.6.2 Planungsanlass

Diese Flächen zeigen alle vom Bestand einen kritischen Zustand, weil die Bestände von Fichten auf dem Untergrund umzubrechen drohen. Ein standortgerechter Laubwald ist auf diesen extrem staunassen Standorten unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten jedoch nicht realisierbar, da eine geringe Ertragserwartung

die notwendigen Investitionen nicht begründen kann. Die Realisierung als Ausgleichsfläche stellt hier eine Möglichkeit dar, dennoch diese aus Sicht des Landschaftsschutz dringend erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

Das Sturmereignis Kyrill vom 18.01.2007 hat gezeigt, welche verheerenden Folgen auf nicht standortgerechten Forsten erwartet werden müssen. Ca. 30 ha Windwurf-flächen sind im Stadtwald entwaldet worden, ein großer Anteil (ca. 25 ha) davon in der Fläche „nördlich Buddeleichenweg“, die hier mit dieser 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes 2000 als Ausgleichsfläche dargestellt wird. Sie soll mit hoher Priorität umgesetzt werden, da sofortiger Handlungsbedarf besteht.

4.6.3 Ausgangssituation

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt. Es handelt sich um Fichtenbestände bzw. Freiflächen nach Sturmwurf (vorher Fichtenbestände) auf wechselfeuchten bis staunassen Standorten.

4.6.4 Planungsziele

Die Flächen werden als Waldflächen mit Kennzeichnung als Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ziel ist die Anpflanzung von standortgerechtem Laubmischwald aus Stieleiche und Rotbuche mit vereinzelt Trupps aus Roterle. Ohne aktive Wiederbewaldung würden sich die Flächen jedoch durch Naturverjüngung überwiegend wieder in Nadelholzbestände entwickeln. Die Stabilitätsprobleme, die aktuell zum Totalverlust geführt haben, wären auch in der nächsten Waldgeneration zu erwarten.

4.6.5 Auswirkungen auf die Raumordnung

Die Ausgleichsfläche „Blümer Berg“ liegt in Vorranggebieten für „Erholung in Natur und Landschaft“ und „Trinkwassergewinnung“ sowie in Vorsorgegebieten für „Natur und Landschaft“ und „Forstwirtschaft“.

Die Ausgleichsfläche „Hühnerfeld“ liegt in Vorranggebieten für „Natur und Landschaft“ und „Erholung in Natur und Landschaft“ sowie in Vorsorgegebieten für „Trinkwassergewinnung“ und „Forstwirtschaft“.

Die Ausgleichsfläche „nördlich Buddeleichenweg“ liegt in Vorranggebieten für „Natur und Landschaft“, „Erholung in Natur und Landschaft“ und „Trinkwassergewinnung“ sowie in einem Vorsorgegebiet für „Forstwirtschaft“. In Randbereichen entlang der A7 sind die Vorranggebiete für „Natur und Landschaft“ und „Erholung in Natur und Landschaft“ zum Vorsorgegebiet abgestuft.

Die mit der Ausweisung der Ausgleichsflächen verfolgten Entwicklungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.6.6 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Mit der Ausweisung als Ausgleichsflächen wird die Möglichkeit geschaffen unwirtschaftliche, aber aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege notwendige Veränderungen im Stadtwald umzusetzen. Standortgerechte Laubforsten wirken sich positiv auf Umweltfaktoren wie Boden, Fauna und Flora, sowie auch auf die Erholungsfunktion der Wälder für den Menschen aus.

4.6.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei den Ausgleichsflächen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass davon keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Es ist generelles Ziel von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die betroffenen Flächen ökologisch aufzuwerten. Zur Eignung der Flächen und den verfolgten Entwicklungszielen siehe Umweltbericht Punkt 2.1.1.

4.7 Ausgleichsfläche „Eichholz“ im Ortsteil Hedemünden

- Aufforstung und Waldrandentwicklung

4.7.1 Lage im Siedlungsbereich

Die Fläche liegt nordöstlich der Ortslage Hedemünden, südlich der Autobahn. Sie liegt zwischen bestehendem Wald und dem als Ausgleichsfläche bereits dargestellten Bachtal „Im Saugrund“.

4.7.2 Planungsanlass

Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 054 „Gewerbegebiet Hedemünden Nord“ als Ausgleichsfläche festgesetzt und zu einem großen Anteil für das Gewerbegebiet als Ausgleich in Anspruch genommen. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Restflächen sind über städtebauliche Verträge für Einzelbauvorhaben abgesichert. Im Flächennutzungsplan ist sie dagegen nicht als Ausgleichsfläche dargestellt, da zu dem damaligen Zeitpunkt Aufforstungsmaßnahmen noch nicht als Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurden. Gerade in einem Landschaftsraum wie Hann. Münden haben als Erholungsraum genutzte Forstflächen mit naturnaher Ausprägung jedoch eine besondere Bedeutung, sodass forstliche Maßnahmen soweit sie der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen inzwischen als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden.

4.7.3 Ausgangssituation

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie wurde teils als Acker und teils als Intensivgrünland genutzt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist vom Betrieb Stadtwald bereits begonnen worden.

4.7.4 Planungsziel

Die Flächen werden als Waldflächen mit Kennzeichnung als Maßnahmefläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ziel ist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 054 „Gewerbegebiet Hedemünden-Nord“ eine Aufforstung mit standortgerechtem Laubmischwald und die Entwicklung eines Waldrandes aus heimischen Sträuchern zur Autobahn bzw. zum Feldweg.

4.7.5 Auswirkungen auf die Raumordnung

Die Ausgleichsfläche „Eichholz“ liegt in Vorsorgegebieten für „Natur und Landschaft“, „Erholung in Natur und Landschaft“ sowie „Landwirtschaft“. Zusätzliches ist die Fläche als Standort eines „Kulturellen Sachgutes“ gekennzeichnet. Westlich angrenzend liegt mit dem Bachtal „Im Saugrund“ ein „von Aufforstung freizuhalten-des“ Gebiet.

Bei dem kulturellen Sachgut handelt es sich um historische Gräberfelder, die durch die langfristige Beackerung erheblich Schaden genommen haben.

Die Aufforstungsmaßnahmen auf dieser Fläche wurden mit der Bodendenkmalpflege, der Naturschutzbehörde und der Landwirtschaftsbehörde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 054 „Gewerbegebiet Hedemünden-Nord“ abgestimmt. Die mit der Ausweisung der Ausgleichsflächen verfolgten Entwicklungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.7.6 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Mit der Umsetzung der Planung werden vorhandene Waldbestände naturnah ergänzt und eine Verbindung zu dem angrenzenden Tälchen geschaffen. Standortgerechte Laubforsten wirken sich positiv auf Umweltfaktoren wie Boden, Fauna und Flora, sowie auch auf die Erholungsfunktion der Wälder für den Menschen aus. Für die Landwirtschaft gehen jedoch weitere Nutzflächen verloren

4.7.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei der Ausgleichsfläche kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass davon keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Es ist generelles Ziel von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die betroffenen Flächen ökologisch aufzuwerten. Zur Eignung der Fläche und den verfolgten Entwicklungszielen siehe Umweltbericht Punkt 2.1.2.

4.8 Ausgleichsflächen „Am Steinwege“, „Uhlenloch“, „im Mannstal“ im Ortsteil Hedemünden

- Grünlandentwicklung und Obstwiese

4.8.1 Lage im Siedlungsbereich

Alle drei Flächen liegen nördlich der Ortslage von Hedemünden. Die Fläche „Am Steinwege“ liegt in direkter Nähe westlich des Rischenbaches, der mit den ihn begleitenden Flächen bereits als Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Die Fläche „im Mannstal“ liegt westlich der Kreisstraße 206. Sie schließt sich an das Biotop Quellbereich „Bachtal Mannstalgründe“ an. Ca. 200 m weiter westlich liegt die Fläche „Uhlenloch“, in direkter Benachbarung eines Biotops (Maggerrasen) und des nördlich angrenzenden FFH-Gebietes Nr. 170 „Buchenwälder und Kalkmagerrasen zwischen Dransfeld und Hedemünden“.

4.8.2 Planungsanlass

Alle drei Flächen sind im Flächenpool der Stadt Hann. Münden als vorrangig zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Göttingen abgestimmt. Sie sind jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen dargestellt.

Die Fläche „Uhlenloch“ liegt im Gebiet des Stadtwaldes, diese Flächen wurden damals noch nicht für Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Auf der Fläche „im Mannstal“, das heißt auf Teilflächen der Parzelle, sind Ausgleichsflächen für das Baugebiet „Hallenbadstraße“ (B-Plan Nr. 050) geplant und durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert. Nach und nach soll die gesamte Parzelle durch Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet werden.

Auf die Fläche „Am Steinwege“ wurde man im Rahmen der Flurneuordnung Hedemünden aufmerksam. Die Fläche ist von ihrer Lage und Funktion im Verbund mit den benachbarten Biotopen zu sehen. Allerdings entspricht der Ausgangszustand nicht den entsprechenden Zielen in diesem Zusammenhang. Um hier eine wünschenswerte Entwicklung zu initiieren, wurde die Fläche in den Flächenpool der

Stadt Hann. Münden eingestellt. Diese Fläche ist zum größten Teil bereits über öffentlich-rechtliche Verträge und Vereinbarungen für Projekte als Ausgleichsmaßnahmen gebunden. Hierin ist die Umsetzung für das Jahr 2008 vereinbart.

4.8.3 Ausgangssituation

Alle drei Flächen sind zur Zeit als „Landwirtschaftliche Flächen“ im Flächennutzungsplan dargestellt und werden auch als solche genutzt. Die Fläche „im Mannstal“ als Weideland und die Fläche „Uhlenloch“ als Acker. Die Ausgangssituation der Fläche „Am Steinwege“ war zum Zeitpunkt der Bewertung eine Ruderalfläche mit Hochstaudenflur, ist zwischenzeitlich aber als Acker umgenutzt worden.

4.8.4 Planungsziele

Alle drei Flächen sollen als landwirtschaftliche Flächen mit Kennzeichnung als Maßnahmenfläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt werden. Für die Flächen „Uhlenloch“ und „Am Steinwege“ ist eine extensive Grünlandnutzung das Entwicklungsziel. Auf der Fläche „Im Mannstal“ ist die Anlage einer Obstwiese beabsichtigt.

4.8.5 Auswirkungen auf die Raumordnung

Die Ausgleichsfläche „Am Steinwege“ liegt in Vorsorgegebieten für „Natur und Landschaft“, „Erholung in Natur und Landschaft“ und „Landwirtschaft“.

Die Ausgleichsflächen „Uhlenloch“ und „Im Mannstal“ liegen in Vorsorgegebieten für „Natur und Landschaft“, „Erholung in Natur und Landschaft“ und „Landwirtschaft“. Nördlich grenzt ein Vorranggebiet für „Natur und Landschaft“ an. Beide Ausgleichsflächen liegen in einem „von Aufforstung freizuhaltenden Gebiet“.

Die mit der Ausweisung der Ausgleichsflächen verfolgten Entwicklungsziele sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Dabei muss die Landwirtschaft auf den betroffenen Flächen Nutzungseinschränkungen auf sich nehmen.

4.8.6 Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung

Wie alle Darstellungen von Ausgleichsflächen wirken sich auch diese positiv auf verschiedene Umweltfaktoren aus. Für diese drei Flächen muß der Verbund mit geschützten Biotopen besonders hervorgehoben werden. Den positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen im Falle der Fläche „Im Mannstal“ bei der Entwicklung zu einer Obstwiese relativ hohe Kosten für die Herstellung und Erhaltungspflege einer solchen Anlage entgegen. Gemeinsam ist allen drei Flächen, dass zwar nicht Flächen komplett der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden, jedoch die Art der Nutzung reglementiert wird und damit möglicherweise Einnahmeeinbußen für die Wirtschaftenden einher gehen können.

4.8.7 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Bei den Ausgleichsflächen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass davon keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen. Es ist generelles Ziel von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen die betroffenen Flächen ökologisch aufzuwerten. Zur Eignung der Flächen und den verfolgten Entwicklungszielen siehe Umweltbericht Punkt 2.1.3.

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 u. § 2a BauGB)

1. Einleitung

Die Umweltprüfung ermittelt die durch die Planung ausgelösten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Für die geplanten Änderungsbereiche ist zu ermitteln, welche Schutzgüter durch die Planung **erheblich** beeinträchtigt werden. Die Feststellung der Erheblichkeit ist Voraussetzung für eine vertiefende Prüfung dieser Umweltfaktoren in der Umweltprüfung (§2(4) BauGB).

1.1 Inhalt und Ziele der Planung

Die F-Planänderung stellt in zwei Teilbereichen zusätzliche Wohnbauflächen (in einem Fall in Verbindung mit einer Sonderbaufläche für soziale Einrichtung) dar. Weiter werden in zwei Teilbereichen Wohnbauflächen zurückgenommen und als landwirtschaftliche Flächen bzw. Grünzug/Wiese dargestellt. (Vgl. Kap. A 4.1 bis 4.4) Diese vier Teilflächen bilden den Themenbereich Wohnbaulandentwicklung und werden im folgenden Umweltbericht zusammen beschrieben. Der Teilbereich Wohn- und Sonderbaufläche „Schäferhof“ im Zusammenhang mit der Fläche „Hohes Feld“ und die Wohnbaufläche „Kleine Lieth“ im Zusammenhang mit der Fläche „Große Lieth“, die beiden letztgenannten liegen im Ortsteil Lippoldshausen.

Die Größe der Zurücknahme von Flächen entspricht in etwa derjenigen der neu dargestellten Flächen. Im Zusammenhang mit der Flächenrücknahme im Bereich „Hohes Feld“ wird außerdem eine kleine Fläche, die als Fläche zur naturnahen Bachgestaltung ausgewiesen ist, zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung, Anhaltspunkte für einen ehemaligen Graben sind nicht vorhanden.

In der F-Planänderung sind des weiteren Ergänzungen von Ausgleichsflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um Flächen, die im Flächenpool der Stadt Hann. Münden als vorrangig zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt und mit der unteren Naturschutzbehörde Landkreis Göttingen abgestimmt, jedoch noch nicht im Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen dargestellt sind.

Im Ortsteil Hedemünden werden drei kleinere landwirtschaftliche Flächen als Ausgleichsflächen dargestellt. Auf den Flächen „Uhlenloch und „Am Steinwege“ soll extensives Grünland (insgesamt ca. 1,5 ha) entwickelt werden, auf der Fläche „im Mannstal“ eine Obstwiese (ca. 1 ha).

Auf der Fläche „Eichholz“ im Ortsteil Hedemünden wird standortgerechter Laubmischwald aufgeforstet (ca. 7ha) werden. Einen Schwerpunkt bilden jedoch großflächige Darstellungen von Ausgleichsflächen im Wald, wo bestehende nichtstandortgerechte Fichtenforsten in standortgerechten Laubmischwald umgebaut werden sollen („Blümer Berg“(ca. 4ha), „Hühnerfeld“ (ca. 16 ha), „nördlich Buddeleichenweg“ (ca. 25 ha Windwurffläche und ca. 20 ha Fichtenbestand). (vgl. Kap. A 4.6 bis 4.8)

Das Gewerbegebiet „Graseweg“ im Ortsteil Hedemünden wird im Umweltbericht nicht behandelt. Diese ist eine Berichtigung nach §13a (2) Nr.2 BauGB aufgrund eines parallel laufendem beschleunigten Bebauungsplanverfahrens. Hierfür muss im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung erfolgen (§ 13a (2) Nr.1 i.V. mit § 13 (3) Satz 1 BauGB).

1.2 Struktur des Umweltberichtes zur 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes 2000

Für die Darstellung von **Ausgleichsflächen** im Flächennutzungsplan kann generell davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen von ihnen ausgehen. Es ist ja gerade Ziel, mit der Darstellung von Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan eine erhebliche positive Auswirkung auf Umweltfaktoren vorzubereiten und hierfür besonders geeignete Flächen zu kennzeichnen. Insofern ist für die Ausgleichsflächen **keine Umweltprüfung erforderlich**. Konkrete Aussagen über die Zielsetzung auf den jeweiligen Flächen werden auf F-Plan-Ebene nicht getroffen. Da es sich jedoch um Flächen handelt, die im Flächenpool der Stadt Hann. Münden als vorrangig zur Entwicklung von Ausgleichsmaßnahmen zusammengestellt sind und für diese konkrete mit dem Landkreis Göttingen abgestimmte Zielvorstellungen formuliert sind, werden sie im Folgenden kurz in Hinblick auf ihre Wirkung auf die Umweltfaktoren beschrieben.

Für die inhaltlich, das heißt räumlich zusammengehörenden **Baugebietserweiterungen und Rücknahmen** werden jeweils folgende Gliederungspunkte ausgeführt:

- Vorgaben aus vorhandenen umweltbezogenen Fachgesetzen und Planungen (§ 2 Abs.4 S. 6 BauGB)
- Ermittlung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen (Bestand, Prognose, Bewertung)
- Alternativen und 0-Variante (Prognose und Bewertung)
- Zusammenfassung

Falls eine Erheblichkeit bezogen auf Schutzgüter festgestellt wird, auch:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von diesen Umweltauswirkungen
- Überwachung der Maßnahmen (gemäß § 4c BauGB) Monitoring

2. Ausgleichsflächen

2.1 Beschreibung von Ausgangssituation, Entwicklungsziel und Auswirkungen nach Maßnahmegruppen

2.1.1 Ausgleichsfläche „Blümer Berg“, „Hühnerfeld“, „nördlich Buddeleichenweg“ - Waldumbau von Fichtenforsten in standortgerechten Laubmischwald

Diese Flächen sind ausgewählt worden, da die vorhandene Bestockung der Flächen aus Nadelholz nicht dem natürlichen Entwicklungspotential entspricht und durch ausgeprägte Wechselfeuchte der Standorte sehr instabil ist. Eine Umwandlung in standortgerechte Laubmischwälder mit dominierender Stieleiche, Rotbuche und ggf. – abhängig vom Kleinstandort – Roterle entspricht dem natürlichen Entwicklungspotential der Flächen und würde die Entwicklung einer stabilen Waldgesellschaft ermöglichen. Ohne aktive Wiederbewaldung würden sich die Flächen durch Naturverjüngung überwiegend wieder in Nadelholzbestände entwickeln. Die Stabilitätsprobleme wären auch in der nächsten Waldgeneration zu erwarten.

Die Umwandlung in standortgerechte Laubmischwälder hat erhebliche positive Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere, Wasser und Landschaft. Auch das Klima und die Erholungsfunktion für den Menschen wird zum Positiven verändert.

Eine Sonderstellung nimmt die Fläche „nördlich Buddeleichenweg“ ein. Hier wurden große Anteile der bisherigen Bestockung mit Fichte und einzelnen Lärchen im Orkan „Kyrill“ am 18.1.2007 komplett geworfen. Auf dieser Fläche sollen vorrangig Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Eine erste Teilfläche ist als Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Schäferhof“ (vgl. Kap. A 4.1, B 3.1) vorgesehen.

2.1.2 Ausgleichsfläche „Eichholz“ im Ortsteil Hedemünden - Aufforstung und Waldrandentwicklung

Diese Fläche bietet sich von ihrer Lage zwischen bestehendem Wald und als Ausgleichsfläche bereits dargestelltem angrenzenden Bachtal „Im Saugrund“ besonders als Aufforstungsfläche an. Die Entwicklung von der Nutzung als Acker und Intensivgrünland zu standortgerechtem Laubmischwald mit ausgeprägtem Waldrand wirkt sich besonders positiv auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft aus. Für die Landwirtschaft gehen jedoch weitere Nutzflächen verloren. Diese Fläche ist zum größten Teil als externe Ausgleichsfläche für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 054 „Gewerbegebiet Hedemünden Nord“ beansprucht. Die Maßnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt. Die restliche Ausgleichsfläche ist über öffentlich-rechtliche Verträge mehreren Einzelbauvorhaben zugeordnet.

2.1.3 Ausgleichsflächen „Am Steinwege“, „Uhlenloch“, „im Mannstal“ im Ortsteil Hedemünden - Grünlandentwicklung und Obstwiese

Die Fläche „Am Steinwege“ liegt in direkter Benachbarung des Rischenbaches, der mit den ihn begleitenden, bereits als Ausgleichsflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen (nordwestlich gelegene Fläche angrenzend an Biotop nach § 28a NNatG, südöstliche Fläche zur Zeit Fischteiche) einen Verbund bildet. Zum Zeitpunkt der Beurteilung für das Ökokonto war diese Fläche eine Brache mit Hochstaudenfluren. Derzeit wird die Fläche ackerbaulich genutzt.

Eine Aushagerung und Umnutzung als extensives Grünland ist das Entwicklungsziel für diese Fläche und über öffentlich-rechtliche Verträge bzw. Vereinbarungen zum Teil bereits für Projekte als Ausgleichsfläche gebunden. Die Umnutzung soll über einen Nutzungs- und Pflegevertrag mit dem Pächter der Fläche gesichert werden.

Die Fläche „Uhlenloch“ soll ebenfalls als extensives Grünland entwickelt werden. Sie liegt am Rande einer Waldfläche und ist derzeit als Acker genutzt. Auch hier wird wie im vorangegangenen Fall verfahren und die Umsetzung über vertragliche Regelungen gesichert werden. Die positiven Auswirkungen auf die Umweltfaktoren Boden, Pflanzen und Tiere sind insbesondere im Zusammenhang mit den benachbarten Flächen (FFH-Gebiet Nr. 170 „Buchenwälder und Kalkmagerrasen zwischen Dransfeld und Hedemünden“ und geschütztes Magerrasenbiotop) zu verstehen. Bezogen auf die landwirtschaftliche Nutzung stellt die Ausweisung eine Reglementierung, das heißt eine Einschränkung der Möglichkeiten dar.

Die dritte Fläche im Ortsteil Hedemünden „Im Mannstal“ ist an drei Seiten von Ausgleichsflächen umgeben und erweitert diese auf das gesamte Flurstück. Entwick-

lungsziel des vorhandenen Weidelandes ist eine Obstwiese. Eine Teilfläche wird im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 050 „Hallenbadstraße“ beansprucht. Den positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen bei der Entwicklung zu einer Obstwiese relativ hohe Kosten für die Herstellung und Erhaltungspflege einer solchen Anlage entgegen.

2.2 Zusammenfassung

In der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden werden im Ortsteil Hedemünden drei kleinere landwirtschaftliche Flächen (d. h. Darstellung im Flächennutzungsplan: Ausgleichsfläche / Fläche für die Landwirtschaft) und eine größere zusammenhängende Fläche für Aufforstung, (d. h. Darstellung im Flächennutzungsplan: Ausgleichsfläche / Fläche für Wald) neu aufgenommen. Die übrigen, flächenmäßig bedeutsamen Ausgleichsflächen befinden sich im Stadforst. Auf ihnen soll Waldumbau zu standortgerechten Laubmischwald durchgeführt werden. Alle Maßnahmen wirken sich positiv auf die Umweltgüter aus. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgüter bestehen im üblichen Rahmen. Einschränkend ist für die landwirtschaftlichen Flächen anzumerken, dass die Reglementierung ihrer Nutzung in Einzelfällen für die wirtschaftenden Betriebe eine Belastung darstellen kann. Zielsetzung ist es daher, bei der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen vorrangig die Flächen des Stadforstes zu nutzen.

3. Baugebietserweiterungen und Rücknahmen

3.1 Wohn- und Sonderbaufläche "Schäferhof" und Wohnbaufläche "Hohes Feld"

3.1.1 Vorgaben aus vorhandenen umweltbezogenen Fachgesetzen und Planungen (§ 2 Abs.4 S. 6 BauGB)

Landesraumordnungsprogramm 1994/1998/2002/2007 und Regionales Raumordnungsprogramm 2000/2003/2006 des Landkreises Göttingen:

Der Stadt Hann. Münden obliegt als Mittelzentrum die Schwerpunktaufgabe zur Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten. Konkrete Zielaussagen für die Änderungsbereiche „Schäferhof“ enthalten die Raumordnungspläne nicht. Der Bereich „Hohes Feld“ ist als Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft dargestellt (siehe auch A3.2, A 4.1.6 und A 4.2.6).

Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, Fließgewässer):

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete oder Schutzgegenstände kommen in den Änderungsbereichen „Schäferhof“ und „Hohes Feld“ nicht vor. Die südlich an den Teilbereich „Schäferhof“ anschließenden Waldflächen des Landesforstes sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28a NNatSchG sind nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich „Schäferhof“ für den westlichen Teil eine Sonderbaufläche für Gebäude und Einrichtungen, die sozialen Zwecken dienen, aus. Der östliche Teil ist zu ca. 2/3 als Waldfläche und zu 1/3 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese/Grünzug gekennzeichnet. Der Teilbereich „Hohes

Feld“ ist als Wohnbaufläche dargestellt, die östlich teilweise durch eine Ausgleichsfläche für naturnahe Bachgestaltung abgegrenzt ist.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Hann. Münden weist in der Bestandskarte für das Planungsgebiet „Schäferhof“ im Westen eine Wiesenfläche, unterbrochen von einer Baufläche aus, an die sich in Norden eine Waldfläche und im Süden eine weitere Wiesenfläche mit einigen Einzelbäumen (nicht markant) anschließt. Das entspricht der heutigen Nutzungsstruktur und dem Vegetationsbestand. Erhaltungsmaßnahmen oder Planungsvorschläge trifft der Landschaftsplan für das Plangebiet nicht. Der Bereich „Hohes Feld“ ist im Landschaftsplan als Siedlungserweiterungsfläche vorgesehen, die zum nördlich angrenzenden Bachtal des Försterbrunnenbaches und teils östlich zur Feldmark eingegrünt werden soll. Für den Teilbereich der Siedlungserweiterungsfläche, die zurückgenommen wird, sind keine konkreten Einzelmaßnahmen vorgesehen.

3.1.2 Ermittlung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen (Bestand, Prognose, Bewertung)

Bestand: Nutzungen

Der Änderungsbereich „Schäferhof“ wird als Parkanlage von den Bewohnerinnen und Bewohnern der bestehenden sozialen Einrichtung genutzt. Ein Teil des Geländes ist jedoch außerhalb des Zaunes als Privatwald angelegt. Im Osten des Geländes befinden sich Grünlandflächen, die zum Teil als Pferdeweiden genutzt sind. Der Teilbereich „Hohes Feld“, der als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen werden soll, ist zur Zeit als Acker genutzt.

Bestand: Natur und Landschaft.

Das Gelände „Schäferhof“ ist einerseits geprägt durch parkartige Strukturen mit großzügigen Scherrasenflächen und überwiegend altem Einzelbaumbestand und andererseits durch eine großflächig zusammenhängende zungenartige Laubwaldfläche. In dieser Waldzunge befinden sich im westlichen Randbereich 4 Rotbuchen, die ein Alter von ca. 200 Jahren haben.

Im nord-östlichen Teil des Plangebietes kommen zusammenhängende Extensivrasenflächen, überwiegend als Weide oder Pferdekoppel genutzt, vor. Diese sind durch zwei Gehölzstreifen voneinander getrennt. Ein flächenmäßig kleiner, lichter Hain aus jungen Zitterpappeln und Sandbirken bildet den Abschluss des nord-östlichen Teils des Plangebietes am Rande des Nadelwaldstückes des angrenzenden Flurstückes. Im westlichen Bereich des Gebietes befinden sich die Gebäude, Zufahrt und Parkflächen der bestehenden Sozialeinrichtung.

Die Biotopstruktur lässt in der Fauna ein breites Artenspektrum der Siedlungsrandlagen und der Waldrandlagen erwarten.

Das Plangebiet liegt am städtischen Siedlungsrand direkt an den Wald angrenzend. Aufgrund dieser Lage wird von einer maximal zweigeschossigen Bebauung keine Fernwirkung ausgehen.

Der Änderungsbereich „Hohes Feld“ liegt ebenfalls am Rande einer bestehenden Siedlung. Die Bebauung ist zum Teil Geschosswohnungsbau, ausschließlich mit Scherrasen und Erschließungen für Garagen ausgestattet. Das Gelände steigt in Richtung Süden an, befindet sich also in exponierter Lage. In dem Bereich, in dem die Fläche für die Ausgleichsfläche zur naturnahen Bachgestaltung zurückgenom-

men wird, befindet sich Acker. Hinweise auf einen ehemaligen Bachlauf oder Geländevertiefungen mit Vernässungen sind nicht auffindbar.

Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Das Plangebiet „Schäferhof“ ist durch Lärmemissionen der nahegelegenen Autobahn A7 vorbelastet.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf die Flächengröße wurden bei Erweiterung und Rücknahme der Flächen der Änderungsbereiche ungefähr gleiche Größen gewählt. Im Bereich „Schäferhof“ wird statt 1,6 ha Sonderbaufläche durch die 1. Sammeländerung 0,8 ha Sonderbaufläche und 2,5 ha Wohnbaufläche festgesetzt. Die ausgewiesene Gesamtbaufläche vergrößert sich also um 1,7 ha. Im Bereich „Hohes Feld“ wird die Wohnbaufläche um 1,7 ha reduziert. Hierfür kann davon ausgegangen werden, dass die jeweils vorbereitete Bebauung einen jeweils gleichartigen Eingriff darstellen, nämlich eine Wohngebietserweiterung für kleinteilige Wohnbebauung. Insofern ist quantitativ der Eingriff im „Schäferhof“ mit der Rücknahme der Fläche „Hohes Feld“ ausgeglichen. Qualitativ müssen diese Flächen jedoch unterschiedlich bewertet werden. Hieraus resultieren die Beurteilungen in folgender Tabelle.

Bei der Prognose der Umweltauswirkungen wird die Neuausweisung der Wohnbaufläche „Schäferhof“ im Zusammenhang mit der Rücknahme der Wohnbaufläche in Bereich „Hohes Feld“ zusammen betrachtet.

Schutzgut	Auswirkungen der Planungsabsicht	Bewertung
Boden	mittlere Verschlechterung durch stärkere Inanspruchnahme von Parkanlage, Wald- und Grünlandflächen und statt Ackerflächen.	Die Auswirkung wird als mittel beurteilt, da eine gleich große Fläche zurückgenommen wird.
Wasser	die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet „Schäferhof“ wird nicht wesentlich reduziert. Für eine Ausweisung als „Ausgleichfläche naturnahe Bachgestaltung“ im zurückgenommen Bereich gibt es keine Anhaltspunkte in der vorhandenen Situation.	Keine negative Auswirkung, nicht erheblich
Klima/Luft	Erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf die Belüftung der Kernstadt sind nicht zu erwarten. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im „Hohen Feld“ ist positiv zu beurteilen.	Keine negative Auswirkung, nicht erheblich
Pflanzen und Tiere	Extensiv und intensiv genutzte weiträumige Grünflächen mit ihren Gehölzanteilen gehen in ihrer Quantität und Qualität verloren und lassen ein Abnehmen der Quantität an siedlungsrand- und waldbewohnenden Tierarten erwarten	Die Auswirkung wird als erheblich beurteilt, da die Wertigkeit der neu in Anspruch genommen Fläche als erheblich höher eingeschätzt werden muss
Landschaft	Die Fläche „Schäferhof“ ist zwar von der Ausstattung her höherwertig, jedoch ist die Fläche „Hohes Feld“ sehr exponiert gelegen, sodass eine Bebauung dort Fernwirkung erlangen könnte.	Da beide Bereiche von Bedeutung sind ist die Auswirkung als neutral zu bewerten, nicht erheblich
Mensch	Vorbelastungen durch Verkehrslärm der Autobahn im Bereich „Schäferhof“. Die Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich „Hohes Feld“ ist positiv zu bewerten, da sie möglicherweise die Existenzgrundlage des bewirtschaftenden Betriebes erhält und als Naherholungsraum genutzt wird .	Auswirkung ist als mittel zu beurteilen

Wechselwirkungen (§1 Abs.6 Nr.7 i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den in der Tabelle beschriebenen und bewerteten Schutzgütern bestehen im üblichen Rahmen (z. B. der Einfluss von Vegetationsausstattung auf kleinklimatische Verhältnisse, gegenseitige Beeinflussung von „Landschaft“ und „Mensch/Erholung“). Zusätzliche besondere Verstärkungen von Auswirkungen ergeben sich durch die vorgesehenen Planänderungen jedoch nicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass von der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilflächen „Schäferhof“ und „Hohes Feld“ aufgrund der unterschiedlichen qualitativen Ausgangssituationen der Flächen voraussichtlich **erhebliche** Auswirkungen auf die Umweltgüter „Pflanzen und Tiere“ ausgehen werden. Auf die Schutzgüter „Boden“ und „Mensch“ gehen **mittlere** Auswirkungen aus. Negative Auswirkungen gehen voraussichtlich von der Teilfläche „Schäferhof“ aus. Für sich beurteilt gehen von der Rücknahme der Flächen im „Hohen Feld“ keine negativen Auswirkungen aus. Sie entwickelt sogar positive Wirkung, da Flächen für die Landwirtschaft und auch für die Erholungsfunktion als bedeutend bewertete Flächen erhalten bleiben. Da der Bebauungsplan für den Teilbereich „Schäferhof“ bereits im Parallelverfahren erarbeitet wird, werden im Folgenden die Maßnahmen geschildert, die zur Vermeidung und Verminderung möglicher negativer Umweltauswirkungen vorgesehen sind.

3.1.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von diesen Umweltauswirkungen

Die Qualität des Plangebietes „Schäferhof“ als großzügige Parklandschaft mit Waldbestand geht zweifelsfrei verloren. Durch die Festsetzung einer mittleren Nutzungsdichte wird der Anteil von vegetationsfähigen Flächen auf den privaten Baugrundstücksflächen relativ groß gehalten, sodass eine Durchgrünung des Gebietes initiiert wird und die Funktion des Bodens in diesen Bereichen erhalten bleibt. Der bestehende Laubwald wird durch Festsetzung einer Maßnahmefläche mit Erhaltungsbindung teilweise erhalten. Darüber hinaus ist ein externer Ausgleich vorgesehen. Hierfür wird eine ca. 2,5 ha große Freifläche nach Sturmwurf (vorher Fichtenbestand auf wechselfeuchten bis staunassen Standorten) in standortgerechten Laubmischwald aus Stieleiche und Rotbuche mit vereinzelt Trupps aus Roterle wieder aufgeforstet. (vgl. Kap. B 2.1.1) (>>>Minimierung und Ausgleich der Auswirkungen auf die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Tiere“)

Als Maßnahmen gegen die Lärmbelastung durch die Autobahn wird im Bebauungsplan eine Festsetzung bzgl. passiven Schallschutzes aufgenommen. Dieser Vorbelastung stehen die besondere Qualität der Stadtrandlage des Baugebietes und der angrenzende Kaufunger Wald als vorhandener Freiraum gegenüber.(>>> Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“)

3.1.4 Überwachung der Maßnahmen (gemäß § 4c BauGB) Monitoring

Die Fläche zur Wiederaufforstung befindet sich in städtischen Besitz. Zuständig für die Durchführung der Maßnahme ist der Betrieb Stadtwald. Im Bebauungsplan ist eine Umsetzungsfrist festgesetzt. Die Einhaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

3.1.5 Alternativen und 0-Variante (Prognose und Bewertung)

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Die Anwendung der im Grünordnungskonzeptes erarbeiteten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können die negativen Auswirkungen reduzieren.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde im Änderungsbereich „Schäferhof“ die Parkanlage, Wald- und Grünlandflächen in ihrer heutigen Ausprägung erhalten bleiben. Im Parkbereich stehen Pflegemaßnahmen an. Der Privatwald würde bewirtschaftet.

Die Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen und kirchlichen Einrichtung zur Betreuung von seelisch behinderten Menschen auf dem vorhandenen Standort wäre jedoch gefährdet.

Am Standort „Hohes Feld“ würden große Wohnbaulandreserven vorgehalten, für die es dort keine Nachfrage gibt.

Alternativen

Alternativ zu einem Neubau am bestehenden Standort wurde vom Betreiber der Einrichtung eine Verlagerung der Einrichtung in das Stadtzentrum erwogen. Der "Schäferhof" ist jedoch aufgrund seiner Lage für die Gesundung seelisch Behinderter besonders geeignet. Eine vergleichbare Lagegunst kann das Stadtzentrum nicht bieten. (siehe auch A 4.1.5 und A 4.2.5)

3.1.6 Zusammenfassung

In der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden wird im Änderungsbereich "Hohes Feld" die geplante Siedlungserweiterungsfläche um ca. 1,7 ha verkleinert und im Gegenzug im Bereich „Schäferhof“ die vorhandene Sonderbaugebietsfläche verringert und verlagert und um eine Wohnbaufläche ergänzt. Aufgrund der unterschiedlichen Naturausstattung der beiden Flächen ist von erheblichen Auswirkungen auf Umweltgüter auszugehen. Im parallel erarbeiteten Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Minimierung dieser Auswirkungen und externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Darstellung dieser externen Ausgleichsfläche ist ebenfalls Gegenstand dieser 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden. (Vgl. hierzu Kap. A 4.6, „nördlich Buddeleichenweg“)

3.2 Wohnbaufläche "Kleine Lieth" und Wohnbaufläche "Große Lieth" Ortsteil Lippoldshausen

3.2.1 Vorgaben aus vorhandenen umweltbezogenen Fachgesetzen und Planungen (§ 2 Abs.4 S. 6 BauGB)

Landesraumordnungsprogramm 1994/1998/2002/2007 und Regionales Raumordnungsprogramm 2000/2003/2006 des Landkreises Göttingen:

Für den Bereich der geplanten Siedlungserweiterungsfläche in der „Kleinen Lieth“ treffen die Raumordnungspläne keine Aussagen. Die Landschaft südlich der Neu-

baufläche ist in der Karte des regionalen Raumordnungsprogramms als „Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft“ und im Westen als „Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft“ eingezeichnet. Ein „Kulturelles Sachgut“ liegt im Südwesten des Planungsraumes im Bereich des Lippoldsberges.

(siehe auch A3.2, A 4.3.6 und A 4.4.6)

Naturschutz und Landschaftspflege (FFH, NSG, LSG, Fließgewässer):

Die geplante Siedlungsfläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weserbergland - Kaufunger Wald“, dessen Grenze entlang des westlich gelegenen Feldweges verläuft. Das nächste FFH-Gebiet ist das Gebiet mit der Nr. 170 „Buchenwälder und Kalkmagerrasen“ zwischen Dransfeld und Hedemünden. Diese Bereiche werden von der Planung weder betroffen noch beeinträchtigt.

Flächennutzungsplan 2000:

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die ca. 1,3 ha große, am südwestlichen Ortsrand gelegene Fläche „Kleine Lieth“ als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Fläche „Große Lieth“ liegt am nördlichen Ortsrand und ist als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Entlang der jeweils nördlich angrenzenden Wege ist eine „Fläche zur Anlage oder zum Ausbau einer Allee oder Baumreihe als Ausgleichsmaßnahme“ dargestellt.

Landschaftsplan der Stadt Hann. Münden:

Im Landschaftsplan der Stadt Hann. Münden vom Jahr 2000 ist für den Bereich „Kleine Lieth“ als Planungsziel eine Ortsrandgestaltung zum Acker hin benannt. In der Karte ist eine Bepflanzung entlang des Weges „Kleine Lieth“ und der dort vorhandenen bebauten Grundstücke vorgesehen. Entlang des nördlich an die Fläche „Große Lieth“ angrenzenden Weges ist eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen.

3.2.2 Ermittlung der Erheblichkeit von Umweltauswirkungen (Bestand, Prognose, Bewertung)

Bestand: Nutzungen

Die Fläche „Kleine Lieth“ im südwestlichen Ortsrandbereich von Lippoldshausen wird hauptsächlich als Acker genutzt. Des Weiteren liegt im Planungsraum der Randbereich einer Streuobstwiese. Die Bewirtschaftung der Flächen ist, mit Ausnahme der Obstwiese, als intensiv zu bezeichnen. Erschlossen wird die geplante Neubaufäche über den teils befestigten Weg „Kleine Lieth“. Die Fläche „Große Lieth“ ist zur Zeit teils als Acker und teils als Grünland mit vereinzelt Obstbaumbeständen genutzt.

Bestand: Natur und Landschaft

Der nördliche Ortsrandbereich von Lippoldshausen präsentiert sich an vielen Stellen noch als dörflich. Unterschiedliche Nutzungen (Garten-, Grünland) mit einem hohen Anteil von Obst- und Laubgehölzen ergeben eine vielfältige Struktur. Dies betrifft ebenfalls die Flächen „Große Lieth“ in dem Teilbereich, oberhalb und östlich des Friedhofes, wo die dargestellte „Wohnbaufläche“ teils in „Landwirtschaftliche Fläche“ und teils in „Wiese / Grünzug“ zurückgenommen werden soll. Auch eine Teilfläche des Planungsraumes „Kleine Lieth“, eine Streuobstwiese, ist ein Element traditioneller Ortsrandnutzung.

Nördlich des Planungsraumes „Kleine Lieth“ fällt das Gelände steil in Richtung des Ilksbachtals ab. Diese stark geneigten Flächen werden zumeist als Weiden für Kleintiere genutzt. Auf der Hangkante verläuft der Weg „Kleine Lieth“, der von Obstbäumen, einer Baum-Strauchhecke, Fichten und stattlichen Eichen gesäumt wird. Im Süden des Dorfes liegt die Neubausiedlung entlang der Straßen „Unter dem Worth“ und „Über dem Worth“. Hieran schließen sich große Ackerflächen an, die nur durch vereinzelte Gehölzpflanzungen entlang der Wirtschaftswege strukturiert werden. Der Sichtraum ist weit. Er geht von dem Nachbardorf Wiershausen und dem Waldrand zwischen dem Staufenberg und dem Osterberg bis hin zu den höheren Lagen des Kaufunger Waldes.

Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes

Die Vorbelastungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind überwiegend in der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie in der Siedlungsnähe zu sehen.

Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bei der Bebauung der Erweiterungsfläche im Südwesten von Lippoldshausen ist davon auszugehen, dass sich die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild in Grenzen halten. Diese Einschätzung erfolgt aufgrund der vorhandenen, intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen und der benachbarten Lage zur bestehenden Siedlung. Durch die Reduzierung der im rechtskräftigem Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungserweiterungsfläche am nordwestlichem Dorfrand bleiben teils wertvolle Grünländereien erhalten. Da sich in diesem Bereich auch für den Naturschutz und das Landschaftsbild wertvolle Gehölze, zumeist Obstbäume befinden, ist die Herausnahme dieser Flächen sinnvoll. Bei der Prognose der Umweltauswirkungen wird die Neuweisung der Wohnbaufläche „Kleine Lieth“ (ca. 1,15 ha Wohnbauland und ca. 0,15 ha Ausgleichsfläche Ortsrandbegrünung) im Zusammenhang mit der Rücknahme einer Teilfläche (ca. 2,0 ha) in der „Großen Lieth“ zusammen betrachtet.

Schutzgut	Auswirkungen der Planungsabsicht	Bewertung
Boden	Verbesserung durch stärkere Inanspruchnahme von Ackerflächen statt Grünlandflächen und größeren Anteil an Flächenrücknahme.	Die Auswirkung wird als nicht erheblich beurteilt
Wasser	Geringe Verbesserung durch Verzicht auf Überbauung von größeren Grünlandflächen und größeren Anteil an Flächenrücknahme.	eher geringe positive Auswirkungen, nicht erheblich
Klima/Luft	Erhalt größerer Flächen mit Freiraumfunktionen, klimatisch eher positiv	Ebenfalls eher geringe positive Auswirkungen, nicht erheblich
Pflanzen und Tiere	Verbesserung infolge stärkerer Inanspruchnahme von Ackerflächen und dadurch Erhalt von Grünlandbereichen mit Obstbaumbestand im Norden des Ortes	Ebenfalls eher geringe positive Auswirkungen, nicht erheblich
Landschaft	Verbesserung durch Erhalt der Grünlandfläche und Streuobstwiese am nördlichen Ortsrand.	Positive Auswirkung, nicht erheblich
Mensch	Keine Vorbelastungen bekannt. Es handelt sich jeweils um Wohnflächenerweiterungen geringer Größe, sodass auch nicht mit erhöhten Belastungen z. B. durch Verkehrslärm zu rechnen ist (siehe auch A 4.3.10).	nicht erhebliche Auswirkungen

Wechselwirkungen (§1 Abs.6 Nr.7 i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den in der Tabelle beschriebenen und bewerteten Schutzgütern bestehen im üblichen Rahmen (z. B. die Vegetation als synthetischer Ausdruck aller Standortfaktoren, einschließlich der Nutzung). Zusätzliche besondere Verstärkungen von Auswirkungen ergeben sich durch die vorgesehenen Planänderungen nicht.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass aufgrund der Rücknahme einer größeren und vom Bestand teils höherwertigen Fläche von der Änderung des Flächennutzungsplanes in den Teilflächen „Kleine Lieth“ und „Große Lieth“ voraussichtlich **keine erheblichen** negativen, sondern sogar positive Auswirkungen auf die Umweltgüter ausgehen und damit keine vertiefende Umweltprüfung auf Ebene des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Bei der Umsetzung der Wohnbaufläche in einem Bebauungsplan ist dagegen davon auszugehen, dass z. B. durch Versiegelung etc. erhebliche Auswirkungen ausgehen werden. Diese sind im Bebauungsplan durch eine gesonderte Umweltprüfung zu untersuchen.

3.2.3 Alternativen und 0-Variante (Prognose und Bewertung)

Alternativen zur derzeitigen Planung bestehen am nördlichen Ortsrand im Bereich der Siedlung an der „Großen Lieth“. Dort wurden im Ursprungsplan große Flächen für eine Siedlungserweiterung ausgewiesen. Die zu erwartenden Auswirkungen sind dort aber aufgrund der starken Exponiertheit und dem größeren Anteil an Grünlandflächen mit teils wertvollem Gehölzbestand höher einzustufen als bei der geplanten Bebauung am südwestlichen Dorfrand.

Eine **Nichtverwirklichung des Vorhabens** hätte zur Folge, dass die landwirtschaftliche Nutzung beibehalten und eine Siedlungserweiterung im Bereich nördlich der Straße „Große Lieth“ erfolgen würde. Dadurch würden die zu erwartenden Auswirkungen nicht am südwestlichen sondern am nordwestlichen Dorfrand geschehen. Da die am nördlichen Ortsrand ausgewiesenen Flächen ebenfalls exponiert liegen und einen höheren Anteil an Grünland mit Obstbäumen aufweisen, werden die negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild höher eingeschätzt als bei dem neuen Standort, bei dem ein geringerer Anteil an Grünland und Baumbestand betroffen ist.

3.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen und Überwachung der Maßnahmen (gemäß § 4c BauGB) (Monitoring)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, folglich auch keine Maßnahmen zur Überwachung .

Im Zuge der Bebauungsplanung werden Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich geprüft und festgesetzt werden. Es wird empfohlen den Laubgehölzbestände entlang des Weges „Kleine Lieth“ und nach Möglichkeit auch die Obstbäume in dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Randbereich der Streuobstwiese zu erhalten. Als Ausgleichsfläche wäre die Anlage einer Obstwiese entlang der südlichen Grenze des Gebietes geeignet . Durch sie würde auch die Fernwirkung der geplanten Siedlung sich der vorhandenen dörflichen Struktur anpassen.

3.2.5 Zusammenfassung

In der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden wird im Ortsteil Lippoldshausen die geplante Siedlungserweiterungsfläche nördlich der „Großen Lieth“ um ca. 2,0 ha verkleinert und im Gegenzug eine ca. 1,15 ha große Wohnbaufläche im Bereich der „Kleinen Lieth“ ausgewiesen. Aufgrund der Rücknahme der vom Bestand teils höherwertigen Fläche gehen von der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesen Teilflächen voraussichtlich **eher positive** Auswirkungen auf die Umweltgüter aus.

4. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Abschätzung der absehbaren Umweltauswirkungen der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Landesraumordnungsprogramm 1994/1998/2002/2007
- Regionales Raumordnungsprogramm 2000/2003/2006 des Landkreises Göttingen
- Flächennutzungsplan 2000, Stadt Hann. Münden (Stand Rechtskraft 12/ 2001)
- Landschaftsplan, Stadt Hann. Münden (Stand 2000)
- Gutachten des TÜV Süd zu den Gesamtlärmimmissionen durch Kfz-Verkehr (Bundesautobahn A7) für den Planbereich „Schäferhof“

5. Hinweise auf Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen

Bedeutende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen haben sich während der Bearbeitung nicht ergeben.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung (Nr. 3c d. Anlage zu §2Abs.4 u. §2a BauGB)

Im Umweltbericht für die Änderungsbereiche der 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hann. Münden wurde festgestellt, dass von den Darstellungen der Wohnbauflächen im Ortsteil Lippoldshausen in der Gesamtbeurteilung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen, da die Wohngebietsrücknahme im Teilbereich „Große Lieth“ flächenmäßig größer und zum Teil von der vorhandenen Naturausstattung hochwertiger ist, als die Fläche für die Wohnbauflächenerweiterung in der „Kleinen Lieth“ . Dies ist deshalb so zu be-

urteilen, da sich in der „Kleinen Lieth“ intensiv ackerbaulich genutzte Flächen befinden, dagegen mit den Flächen der „Großen Lieth“ auch größere Grünlandflächen mit zum Teil Obstbaumbeständen erhalten bleiben. Beide Flächen liegen am jeweiligen Ortsrand und sind exponiert gelegen.

Ebenfalls keine erheblichen negativen Auswirkungen gehen von der Darstellung der Ausgleichsflächen aus. Dies ist in der Sache selbst begründet, da auf Ausgleichsflächen ja positive Entwicklungen umgesetzt werden sollen. Priorität soll die Nutzung von Ausgleichsflächen im Stadtforst haben, um landwirtschaftliche Nutzflächen zu erhalten.

Als erheblich sind dagegen die Auswirkungen der Entwicklung der Teilfläche „Schäferhof“ zu bewerten, auch wenn die Wohnbaufläche „Hohes Feld“ in gleicher Größe eine Reduzierung erfährt. Dies ist begründet in der unterschiedlichen Ausgangssituation der Flächen. Entgegengesetzt zu den Flächen in Lippoldshausen muss hier die zu reduzierende Fläche „Hohes Feld“ als geringwertiger und die Fläche der Neuausweisung „Schäferhof“ als hochwertiger beurteilt werden. Als Maßnahme zur Minderung der Auswirkungen wird vor allem auf einer externen Ausgleichsfläche im Stadtforst eine Windwurffläche des Orkans Kyrill wiederaufgeforschet. Statt der vorher nicht standortgerechten und auch von den Bodenverhältnissen her instabilen Fichtenbestockung wird ein standortgerechter Laubmischwald angepflanzt werden. Der genaue Flächenbedarf wird über eine Eingriffsbilanzierung im Bebauungsplan ermittelt und festgesetzt.

Die Begründung zur 1. Sammeländerung des Flächennutzungsplanes und der Umweltbericht wurden vom Rat der Stadt Hann.Münden beschlossen am 05.07.2007.

Hann.Münden, den 02.08.2007

gez. Klaus Burhenne

(Bürgermeister)

Anhang 1: Synopse Flächennutzungsplandarstellung „alt“ und „neu“

Anhang 2: Abwägung der eingegangenen Anregungen aus den Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB gem. Ratsbeschluss vom 05.07.2007

Anhang 1:

**Synopse Flächennutzungsplandarstellung „alt“ und „neu“
(Kartenblätter 1-10)**

Anhang 2:

**Abwägung der eingegangenen Anregungen
aus den Beteiligungen nach den §§ 3 Abs. 2 u. 4 Abs. 2 BauGB
gem. Ratsbeschluss vom 05.07.2007
(S. 1-5)**