

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

Abwägungsvorschläge

Stadium I

(Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB (Öffentlichkeitsbeteiligung) und
§ 4 (1) BauGB (Behördenbeteiligung, Träger öffentlicher Belange))

zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans „Conrebbersweg West“

(Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 25.06.2018 bis
03.08.2018, Beteiligung der Behörden per Anschreiben vom 20.06.2018 mit der
Aufforderung zu Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen bis zum 03.08.2018)

Teil II - Lesehilfe

Stand: 14.08.2019

**Teil II der Dokumentation des Abwägungsprozesses dient der Berücksichtigung von
Stellungnahmen zu einem Themenbereich, die mehrfach von verschiedenen Einwendern
abgegeben wurden. Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Inhalte der abgegebenen
Stellungnahmen zusammenfassend formuliert und eine thematische Gliederung
vorgenommen.**

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

Inhalt

1. Ablauf des Beteiligungsverfahrens und Umfang der ausgelegten Unterlagen	4
2. Kosten und Finanzierung	5
3. Oberflächenentwässerungskonzept und Wasserflächen (Marina).....	6
4. Darstellung eines Gewerbegebiets im Norden des Änderungsbereichs.....	7
5. Einzelhandelsstandort	8
6. Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Grundschulen)	9
7. Überplanung bzw. Änderung rechtswirksamer Bebauungspläne.....	10
8. Umgang mit potenziell sulfatsauren Böden	11
9. Befürchtete Schäden an bestehenden Gebäuden	11
10. Begründung der Baulandentwicklung und der Flächenauswahl.....	12
11. Wohnraumbedarfsprognose	12
12. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Maßnahmen zur Innenentwicklung	13
13. Schallimmissionen und Immissionschutz.....	13
14. Erschließung des Plangebiets, Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und Baustraßen	14
15. Belange der Landwirtschaft.....	17
15.1. Flächenentzug infolge der Änderung des Flächennutzungsplans	17
15.2. Nutzungseinschränkungen durch Kompensationsmaßnahmen	18
16. Belange von Natur- und Artenschutz	19

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

**1. Ablauf des Beteiligungsverfahrens und Umfang der ausgelegten
Unterlagen**

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden Vorbehalte gegen die Durchführung der zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Sommerferienzeit 2018 geäußert, da hierdurch die Möglichkeiten insbesondere der Bürger zur Abgabe von Stellungnahmen eingeschränkt worden seien. In diesem Zusammenhang wurde angeregt, die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zu verlängern.

Der Umfang der ausgelegten Unterlagen wird vielfach als nicht ausreichend bewertet. Die bisherige Information der über die vorliegende Planung und die Bereitschaft der Stadt zum Dialog wurden als unzureichend beurteilt. Es wurde angeregt, öffentliche Veranstaltungen abzuhalten, in denen die Planung ausführlich erörtert werden kann. Darüber hinaus wurde darum gebeten, einen detaillierten Zeitplan für der weiteren Flächennutzungsplanung sowie Folgeplanungen und Baumaßnahmen vorzulegen.

Abwägungsempfehlung:

Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben zur Durchführung des Aufstellungsverfahrens eingehalten wurden.

Jedwede Bauleitplanung zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange muss eine hinreichende Konkretisierung erreicht haben, um im Dialog mit den Bürgern gemeinsam erörtert werden zu können. In der vorliegenden Planung waren hierfür aufgrund der Flächengröße und des Zeithorizonts der vorliegenden Planung umfangreiche Untersuchungen und Vorplanungen notwendig, wodurch der Eindruck einer bereits weit fortgeschrittenen Planung entstehen kann. Die vorliegende Planung wird jedoch noch Differenzierungen und Modifikationen erfahren. Hierbei ist insbesondere die unterschiedliche Regelungstiefe von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung zu beachten. Die Angabe eines exakt eingegrenzten Zeitraums mit Beginn und Ende der weiteren Flächennutzungsplanung sowie von Folgeplanungen und Baumaßnahmen ist daher nicht möglich; zudem entsteht durch die vorgesehene Umsetzung in Abschnitten eine zeitliche und inhaltliche Flexibilität, die ausdrücklich beabsichtigt ist, da hiermit auf die jeweils gegebenen Bedingungen reagiert werden kann.

Nach Prüfung insbesondere der von den Bürgern eingegangenen Stellungnahmen kann resümiert werden, dass zu allen von der Planung berührten Belangen Stellungnahmen vorliegen. Es wurden mehrere Anfragen auf Fristverlängerung zur Abgabe von Stellungnahmen gestellt. Sämtlichen Bürgern und Behörden bzw. sonstigen Trägern

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

öffentlicher Belange, die eine solche Bitte geäußert haben, ist diese eingeräumt worden, so dass ausreichend Gelegenheit bestand, sich zu dem laufenden Verfahren zu äußern, wovon im Übrigen auch rege Gebrauch gemacht wurde. Alle vorliegenden Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt. Der Abwägungsprozess wird auf den entsprechenden öffentlichen Fachausschuss- und Ratssitzungen vorgetragen.

Nach der Auslegung der Unterlagen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat im Oktober 2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden, auf der ausführlich die Möglichkeit zur Erörterung der Planungen gegeben wurde.

Im weiteren Verlauf der Planungen werden weitere Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Dies gilt sowohl für die vorliegende vorbereitende als auch für die anstehende verbindliche Bauleitplanung.

Falls über die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans mitgeteilten Stellungnahmen hinaus neue Anregungen und Hinweise mitgeteilt werden sollen, besteht also umfangreiche Gelegenheit hierzu.

Die anstehende öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird aufgrund der mehrfach geäußerten Bedenken nunmehr weitgehend außerhalb der Ferienzeit durchgeführt. Das Zusammenfallen von Beteiligungsfristen und Ferienzeiten soll künftig bei allen o. g. Beteiligungen so weit wie möglich vermieden werden.

2. Kosten und Finanzierung

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden Zweifel an der Finanzierbarkeit des Planvollzugs geäußert. Insbesondere wurden Bedenken dahingehend geäußert, dass durch den notwendigen Aufwand zur Herstellung von geeignetem Baugrund zu hohe Erschließungs- und Baukosten entstehen.

Abwägungsempfehlung:

Eine Kostenzusammenstellung ist von der Stadt Emden bereits in Auftrag gegeben worden und wird laufend aktualisiert. Hierauf aufbauend soll ein Finanzierungsplan entwickelt werden. Die Einwerbung öffentlicher Fördergelder ist ein wichtiger Bestandteil der Finanzierung. Dies alles wird seine Inhalte wiederfinden in den jährlichen Budgetbüchern der Stadt Emden und zwar in den Jahren, in denen einzelne Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Nachdem im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung das Erfordernis genauerer Untersuchungen im Hinblick auf die Umsetzbarkeit der verkehrlichen Erschließung (insbesondere Straßenbau) sowie der Oberflächenentwässerung offenbar wurde, beauftragte die Stadt Emden ein vertiefendes Baugrundgutachten. Aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens wird die Umsetzbarkeit sowohl der verkehrlichen Erschließung als auch des Entwässerungskonzepts unter vertretbarem Aufwand erwartet. Eine Gefährdung des Vollzugs der vorliegenden Planung aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit wird daher nicht gesehen.

Das Kap. 4.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

3. Oberflächenentwässerungskonzept und Wasserflächen (Marina)

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde angeregt, für die gesamte Fläche ein Oberflächenentwässerungskonzept zu erstellen, das den geltenden wasserwirtschaftlichen Vorgaben entspricht. Diese Vorgaben wurden ausführlich erörtert und Vorschläge für Planung und Umsetzung des Konzepts gemacht. Zudem wurden Bedenken hinsichtlich der Gewährleistung der ordnungsgemäßen Oberflächenentwässerung für die Zeit der Erschließung sowie angrenzende landwirtschaftliche Flächen geäußert.

Im Hinblick auf die geplante Wasserfläche (Marina) wurde darauf hingewiesen, dass diese Anlage mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange abzustimmen ist. Zudem sollen Geschwindigkeitstafeln für den Wassertourismus aufgestellt werden. Eine organisierte Marina, die sich am Vorbild bereits bestehender Anlagen von Bootsvereinen in Emden orientiert, wird als wünschenswert genannt.

Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Emden hat bereits im Vorfeld der Planaufstellung ein Oberflächenentwässerungskonzept in Auftrag gegeben. Dieses wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erörtert und nach dem Vorliegen ergänzender Untersuchungen entsprechend modifiziert. Die aktuelle Fassung, die der Darstellung in der 67. Änderung des Flächennutzungsplans zugrunde liegt, ist mit dem I. Entwässerungsverband Emden sowie dem Bau- und Entsorgungsbetrieb Emden (BEE) abgestimmt. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist damit gewährleistet; dies gilt auch für die Zeit der Erschließung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen.

Das Entwässerungskonzept stellt sich wie folgt dar:

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Im vorliegenden Konzept sind im Unterschied zum ursprünglichen Entwurf keine kleinen Kanäle bzw. Gräben mehr vorgesehen. Es werden als Hauptwasserzüge 3 von Norden nach Süden verlaufende Gräben bzw. Kanäle an der westlichen Grenze des Plangebiets, entlang der zentralen Erschließungsstraße (Fehnkanal) sowie am Rand der bestehenden Bebauung in Conrebbersweg angelegt. Sie sind jeweils 10 m breit und dienen der Ableitung des Oberflächenwassers und der Zuführung zur Vorflut.

Vorfluter ist das Larrelder Tief, in das die Kanäle ungedrosselt entwässern. Im Hinblick auf die Schaffung eines ausreichenden Rückhaltevolumens fiel die Entscheidung für einen Hochpolder innerhalb des Plangebiets als zweckmäßigste und wirtschaftlichste Lösung. Infolge sehr starker Niederschläge zurückzuhaltende Wasservolumina werden dem Polder über ein Schöpfwerk zugeführt, von wo aus eine gedrosselte Ableitung zurück ins Larrelder Tief erfolgt. Der Polder wird im südwestlichen Bereich zwischen dem das Baugebiet begrenzenden Kanal und dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2 „Schlafdeich Constantia“ angeordnet.

Die Darstellungen der 67. Änderung des Flächennutzungsplans werden entsprechend angepasst.

Kap. 5.5 und Kap. 7.7 der Begründung der Flächennutzungsplanänderung werden entsprechend angepasst.

Die Hinweise zur Marina werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der entsprechenden Fachplanung berücksichtigt.

Ein Flurstück, das sich im Eigentum des I. Entwässerungsverbandes Emden befindet, soll seitens der Stadt Emden mittelfristig noch erworben werden.

4. Darstellung eines Gewerbegebiets im Norden des Änderungsbereichs

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde angeregt, eine mögliche Konkurrenzsituation zwischen dem interkommunalen Industrie- und Gewerbepark „Westerhuser Neuland“ und dem geplanten Gewerbegebiet zu erörtern. Teilweise wird der Darstellung von Gewerbegebieten innerhalb des Autobahnringes widersprochen, da hierfür kein Bedarf bestünde. Zudem werden gegen die direkte Nachbarschaft zwischen Gewerbegebiet und Allgemeinen Wohngebieten aus Gründen des Immissionsschutzes Bedenken angemeldet.

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Abwägungsempfehlung:

Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet im Norden des Plangebiets und dem interkommunalen Industrie- und Gewerbepark ergibt sich keine Konkurrenzsituation, da die interkommunal beplanten Flächen der Ansiedlung von Betrieben dienen soll, die innerhalb des Autobahnringes aufgrund ihres Störpotenzials keinen Standort erhalten können. Die Darstellung eines Gewerbegebiets innerhalb des Autobahnringes ist von konkreter Nachfrage nach entsprechenden Flächen getragen. Zudem sollen die Gewerbesteuerätze der beteiligten Körperschaften an die der Stadt Emden angepasst werden, so dass steuerliche Gründe für die Standortentscheidungen keine Rolle spielen werden. Durch die gemeinsame Vermarktung der Flächen kann die Ansiedlung neuer Betriebe sinnvoll koordiniert werden.

Den Belangen des Immissionsschutzes kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch differenzierte Regelungen Rechnung getragen werden; auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist noch keine abschließende Lösung erforderlich.

Der 2. Absatz des Kap. 5.3 der Begründung wird dementsprechend angepasst.

5. Einzelhandelsstandort

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde angeregt darauf einzugehen, inwiefern die geplante Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die Vorgaben des Landes-Raumordnungsprogramms (LROP) des Landes Niedersachsen zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels erfüllt und wie diese Planungsabsicht Eingang in das Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Emden finden wird.

Die Vertretungen des Einzelhandels (Einzelhandelsverband (EHV) Ostfriesland sowie Industrie- und Handelskammer (IHK)) haben keine Bedenken gegen den geplanten Einzelhandelsstandort geäußert.

Vonseiten eines Bürgers wurden das Erfordernis und die Sinnhaftigkeit des geplanten Einzelhandelsstandorts in Zweifel gezogen. Für eine Nahversorgung wurde das geplante Gewerbegebiet im Norden des Plangebiets vorgeschlagen.

Abwägungsempfehlung:

Der vorliegend geplante Einzelhandelsstandort soll nicht nur der Versorgung des neu zu entwickelnden Stadtteils dienen, sondern auch und gerade für die bestehenden Siedlungsbereiche in den Stadtteilen Conrebbersweg und Fruchteburg erstmals eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit schaffen. Diese Funktion kann nur am gewählten Standort im Süden des Plangebiets erfüllt werden. Als fußläufige Erreichbarkeit

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

bzw. „Nahversorgungsradius“ wird eine maximale Distanz von 500 m angenommen. Die für die Planung des Einzelhandelsstandorts relevanten Stadtteile liegen nicht innerhalb eines solchen 500 m-Radius eines Lebensmittelmarktes und weisen somit keine ausreichende Nahversorgung auf. Durch die Wahl des Standorts wird damit eine Lücke in der Nahversorgungsstruktur Emdens geschlossen.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurde geprüft, wie viele Einwohner künftig in 10-minütiger fußläufiger Entfernung zum Einzelhandelsstandort wohnen werden. Daraus wird eine ungefähre Gesamtverkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes zur Schaffung einer angemessenen Nahversorgung von circa 1.000 bis 1.400 m² abgeleitet.

Der betreffende Absatz in Kap. 5.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Im Hinblick auf die Einhaltung der Vorgaben des LROP und zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts wird Kap. 7.3 der Begründung um entsprechende Ausführungen ergänzt.

6. Soziale Infrastruktur (Kindertagesstätten und Grundschulen)

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde angeregt darauf einzugehen, wie die Versorgung des geplanten Stadtteils mit Kindertagesstätten- und Grundschulplätzen gestaltet und finanziert werden soll. Der zuständige Fachdienst der Stadt Emden gab umfänglich Hinweise hierfür.

Abwägungsempfehlung:

In die Begründung wird ein neuer Punkt 7.4 „Soziale Infrastruktur“ eingeführt, in den der nachfolgende Text aufgenommen wird, der diese Aspekte erläutert:

„Im Hinblick auf die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen zur Betreuung und Beschulung von Kindern sind insbesondere Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen (GS) zu betrachten, da diese wohnortnah vorgehalten werden sollen. Der zuständige Fachdienst Schule und Sport der Stadt Emden hat für die vorliegende 2 mögliche Alternativen genannt:

- 1. Es wird ein neuer Grundschulstandort (2-zügig) im Änderungsbereich errichtet. Diese Möglichkeit würde die Chance bieten, eine Kita mit einer Grundschule unter einem Dach zu entwickeln und neue pädagogische Ansätze zu verfolgen. Für diese Option wäre eine Gesamtfläche von ca. 15.000 m² vorzuhalten.*
- 2. Es wird eine neue Kindertageseinrichtung errichtet. An der GS Fruchteburg und der GS Constantia werden jeweils die Räumlichkeiten für einen zusätzlichen Grundschulzug und die fehlenden Räumlichkeiten für den Ganztagsbetrieb errichtet. Die Beschulung im*

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Grundschulbereich wird durch diese bestehenden Grundschulen sichergestellt. Der Bau einer neuen Grundschule entfällt.

Ergänzend wird seitens des Fachdienstes darauf hingewiesen, dass hinsichtlich eines Kindertageseinrichtung-Standortes dieser mittig im Änderungsbereich empfohlen wird. Da die künftigen Entwicklungsschritte noch nicht feststehen, bestünde hier evtl. die Situation, dass die Kindertageseinrichtung einige Zeit isoliert von der Bebauung bestehen würde. Hier wäre optional zu überlegen, diese am südlichen Rand des III. Abschnittes zu errichten, um eine weitgehende Zentralität beizubehalten.

Eine Standortsicherung der genannten Einrichtungen über Darstellungen im FNP ist nicht beabsichtigt, weil derzeit zu möglichen konkreten Standorten noch zu wenige Erkenntnisse vorliegen. Da Kindertagesstätten und Grundschulen als sozialadäquate Einrichtungen auch innerhalb von Wohngebieten zulässig sind, kann dieser Belang jedoch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unschwer geregelt werden.“

Die Finanzierbarkeit dieser Einrichtungen muss auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht diskutiert werden. Hierüber sind im konkreten Bedarfsfall Überlegungen anzustellen.

7. Überplanung bzw. Änderung rechtswirksamer Bebauungspläne

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden die Inhalte rechtswirksamer Bebauungspläne wiedergegeben und Auskünfte darüber erbeten, inwieweit diese überplant bzw. geändert werden sollen.

Abwägungsempfehlung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung der Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung) vorgelagert ist. Bezüglich der konkreten Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung wird daher auf die jeweiligen Aufstellungsverfahren verwiesen, an denen die Öffentlichkeit und die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt werden.

Inhalte rechtswirksamer Bebauungspläne, die nicht im Einklang mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans stehen, sind nicht vorhanden. Eine Durchführung von Parallelverfahren zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist insofern nicht notwendig.

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

8. Umgang mit potenziell sulfatsauren Böden

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden umfangreiche Hinweise zum Umgang mit sulfatsauren Böden gegeben. Teilweise werden weitere Untersuchungen gefordert, die das gesamte Plangebiet abdecken.

Abwägungsempfehlung:

Die Stadt Emden hat die zur frühzeitigen Beteiligung vorliegenden Untersuchungen bis in 1 m Tiefe unter GOK durch ein weiteres Fachgutachten ergänzen lassen, das Untersuchungen bis unter 2 m unter GOK durchgeführt hat. Hierbei stellte sich heraus, dass keine Gefährdung der Umsetzbarkeit der vorliegenden Planung aufgrund von zu hohem Entsorgungsaufwand des Aushubmaterials besteht. Im weiteren Verlauf der Planungen werden vertiefte Gutachten für die Strecken der Bodeneingriffe, der Bestimmung und Verwertung eventuell anstehenden sulfatsauren Bodens sowie des grundsätzlichen Umgangs mit dem Schutzgut Boden erstellt und in die jeweilige konkrete verbindliche Bauleitplanung eingestellt.

Im Hinblick auf die Erdarbeiten ist abzusehen, dass Eingriffe in den Boden nur für die Anlage von Gräben bzw. Kanälen erfolgen werden. Anfallender Aushub soll im Plangebiet verbleiben und falls nötig mit entsprechenden technischen Sicherungsmaßnahmen abgelagert werden. Generell sind im Plangebiet jedoch keine umfangreichen Bodenabträge vorgesehen; tatsächlich kommen eher Aufhöhungen in Betracht.

Die Begründung der Flächennutzungsplanänderung wird Kap. 11.2 dementsprechend ergänzt.

9. Befürchtete Schäden an bestehenden Gebäuden

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden Befürchtungen dahingehend geäußert, dass durch Bautätigkeiten (insbesondere Rammungen) sowie deren Folgen und/oder Auswirkungen des Straßenverkehrs Schäden an bestehenden Gebäuden entstehen könnten, mit den daraus folgenden Konsequenzen für den Wert betroffener Häuser.

Abwägungsempfehlung:

Sobald feststeht, auf welche Art und Weise Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen und welche Auswirkungen durch den Straßenverkehr zu erwarten sind wird geprüft, ob sich hieraus nachteilige Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz ergeben können. Sodann ist über entsprechende Beweissicherungs- oder Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden.

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

10. Begründung der Baulandentwicklung und der Flächenauswahl

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde eine ausführliche Prüfung von Alternativen zur vorliegenden Planung gefordert.

Es wurde kritisiert, dass der soziale Wohnungsbau in der Konzeption nicht berücksichtigt wird.

Es wurde der Verdacht geäußert, die Stadt Emden verfolge mit der vorliegenden Planung u. a. das Ziel der Bedienung privater Interessen.

Abwägungsempfehlung:

Die Prüfung von Alternativen wird in der Begründung unter Bezugnahme auf das aktuelle Gutachten zur sozialen Wohnraumversorgung und Wohnraumentwicklung, das der Rat der Stadt Emden in seiner Sitzung am 28.05.2019 als Leitlinie beschlossen hat, umfänglich ergänzt. Hierbei wird insbesondere darauf eingegangen, warum andere Standorte für die angestrebte Siedlungsentwicklung weniger geeignet sind. Es wird nun auch das Berechnungsverfahren zur Bedarfsprognose in den Grundzügen erläutert. Zudem wird auf den besonderen Handlungsbedarf in Bezug auf altersgerechtes und preisgünstiges Wohnen eingegangen, genauere Regelungen hierzu sind allerdings den nachfolgenden Planungen und Konzepten vorbehalten.

Die Flächen der vorliegenden Planung werden zunächst durch die Stadt Emden erworben, da sie hierdurch eine strategische Flächenbevorratung betreiben und die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen sowie den Verkauf selbst regeln kann. Eine Veräußerung von Flächen an private Investoren erfolgt transparent und den geltenden rechtlichen Regelungen entsprechend. Dies bietet auch interessierten Bürgern die Möglichkeit, in eigener Entscheidung und Verantwortung Wohnraum zu schaffen, z. B. im Rahmen von Baugemeinschaften.

Kap. 5.2 und 5.3 der Begründung werden dementsprechend ergänzt.

11. Wohnraumbedarfsprognose

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Der Umfang der geplanten Wohnbebauung wurde als überdimensioniert bzw. nicht nachvollziehbar beurteilt und basiere auf veralteten Zahlengrundlagen.

Abwägungsempfehlung:

In Kap. 5.3 der Begründung wurde basierend auf dem Stadtentwicklungskonzept und einem Gutachten dargelegt, welche Erhebungen und Berechnungen der Bedarfsprognose zugrunde

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

gelegt wurden. Zwischenzeitlich wurde ein aktuelles Gutachten zur sozialen Wohnraumversorgung und Wohnraumentwicklung erstellt, das der Rat der Stadt Emden in seiner Sitzung am 28.05.2019 als Leitlinie beschlossen hat.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Umsetzung in Abschnitten ein hohes Maß an Flexibilität gegeben ist. So sind an die jeweils aktuelle Nachfrage bedarfsgerecht angepasste Flächenausweisungen und -erschließungen möglich.

Kap. 5.3 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

12. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Maßnahmen zur Innenentwicklung

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Die vorliegende Planung wurde als nicht vereinbar mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bzw. effizienter Flächennutzung beurteilt. Die Notwendigkeit einer Neuausweisung von Bauland wurde in Frage gestellt.

Abwägungsempfehlung:

In Kap. 5.1 der Begründung zur FNP-Änderung wird ausführlich auf die umfangreichen Bemühungen der Stadt Emden eingegangen, eine effektive Ausnutzung der Bestandsbebauung sowie Nachverdichtungen zu erreichen (Baulückenkataster, Förderprogramm „Jung kauft -Alt“, Dorferneuerung). Hierzu zählen auch die in den letzten Jahren erfolgreich aktivierten Konversionsflächen im Stadtgebiet wie die ehemalige Kaserne, das Eisenbahndock und aktuell das „Ültje-Gelände“ ebenso wie die Aktivitäten im Zusammenhang mit den Stadtteilsanierungen in Barenburg und Port Arthur/Transvaal. Diese reichen jedoch nicht aus, um ausreichend Wohnraum für die erwartete Nachfrage schaffen zu können, so dass neue Flächenausweisungen unentbehrlich sind.

Die Ausführungen zum Baulückenkataster, zur Dorferneuerung und zu den Konversionsflächen in Kap. 5.1 der Begründung werden entsprechend ergänzt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weitere Regelungen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden getroffen werden können.

13. Schallimmissionen und Immissionsschutz

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden Bedenken im Hinblick auf den Schutz vor Schallimmissionen geäußert, sowohl für die bestehenden Ortsteile als auch für die Neubaugebiete. Insbesondere wurde bemängelt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in der vorliegenden Planung nicht vorgesehen wurden

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

und betroffene Bürger für den Schallschutz selbst sorgen sollten. Zudem werden Wertverluste durch eine verschlechterte Immissionssituation befürchtet. Die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen werden als nicht ausreichend bzw. veraltet beurteilt.

Abwägungsempfehlung:

Das im Jahr 2014 erstmals vorgelegte schalltechnische Gutachten wurde auf Grundlage der Fortentwicklung des Rahmenplans Conrebbersweg sowie der entsprechenden Anpassung der Verkehrsuntersuchung und weiterer Erkenntnisse fortgeschrieben. Hierzu gehört auch die Schließung des bestehenden Bahnübergangs „Steinweg/Franekerweg“ und die Anlage einer Untertunnelung in Verlängerung des „Früchteburger Wegs“. Dies hat ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung nur in Teilbereichen des Plangebiets eingehalten werden können. Allerdings bieten bereits die städtebauliche Strukturplanung (z. B. mit sog. Bauriegeln) sowie die Grundrissgestaltung Möglichkeiten, dieser Problematik zu begegnen. Zudem können passive Lärmschutzmaßnahmen zum Einsatz gebracht werden. Insbesondere im Nahbereich der Bahnlinie wird geprüft, ob auch aktive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen kommen müssen. Die Festsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen liegt jedoch nicht im Regelungsbereich der vorbereitenden Bauleitplanung. Dies ist den jeweiligen Bebauungsplänen vorbehalten. Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Schallimmission an der künftigen Haupteinfahrt ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich um eine Stadtstraße mit überregionaler Anbindung handelt. Im Hinblick auf die Erfüllung ihrer Funktion sind städtebauliche Kompromisse unabdingbar.

Beim Neubau oder einer wesentlichen Änderung von Verkehrswegen bestehen für betroffene Eigentümer bestehender Gebäude grundsätzliche Anspruchsvoraussetzungen auf passiven Lärmschutz, der einem immissionsbedingten Wertverlust entgegenwirkt.

Kap. 4.4 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

Zur Berücksichtigung von gewerblichen Schallimmissionen siehe Kap. 4 der vorliegenden Lesehilfe.

14. Erschließung des Plangebiets, Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und Baustraßen

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde bemängelt, dass kein schlüssiges Verkehrskonzept vorliege; insbesondere wurde die Bewältigung von hohen Verkehrsbelastungen während der Stoßzeiten sowie die Benachteiligung bereits ansässiger Anwohner durch unzumutbare Umwege nach Fertigstellung der geplanten Erschließung problematisiert.

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Gegen den geplanten höhengleichen Bahnübergang in Verlängerung des „Früchteburger Wegs“ wurde eingewandt, er sei vom Rangierbetrieb des Hauptbahnhofs betroffen. Wegen der sich daraus ergebenden Schrankenschließzeiten sei mit einem höhengleichen Bahnübergang keine sinnvolle Verkehrsführung möglich.

Es wurde bemängelt, dass die in der Begründung des Vorentwurfs erwähnte Trasse westlich der Bahnlinie (Verlängerung des „Franekerwegs“) nicht in der Planzeichnung der 67. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt ist.

Die künftige Funktion der hier anzulegenden Straße wird z. T. als alleinige Erschließung des Plangebiets im Südosten gesehen, insbesondere wenn kein neuer Bahnübergang zustande kommen sollte. Die vermuteten künftigen Verkehrsprobleme auf dieser Straße wurden umfänglich beschrieben. Es wurde die Annahme geäußert, sowohl der Radweg westlich der Bahnstrecke (Teil der Internationalen Dollard-Route) als auch der Spielplatz zwischen „Joseph-Haydn-Straße“ und „Franz-Liszt-Straße“ würden infolge der Anlage der Verlängerung des „Franekerwegs“ entfallen.

Es wurden Befürchtungen dahingehend geäußert, Anlage und Betrieb von Baustraßen hätten unzumutbare Beeinträchtigungen der Anlieger und ihrer Häuser zur Folge. Dies wurde insbesondere in Bezug auf die Trasse in Verlängerung des „Franekerwegs“ angemerkt. Mehrfach wurde angeregt, eine alternative Trasse für eine Baustraße von der „Uwierstraße“ aus zu prüfen.

Gegenüber der Anbindung der Verlängerung des „Franekerwegs“ an die HAUPTerschließung werden Zweifel geäußert, da die Stadt Emden eine hierfür notwendige Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern noch nicht getroffen habe.

Abwägungsempfehlung:

Die Auswirkungen der Entwicklung des neuen Stadtteils auf den gesamtstädtischen Verkehr wurden nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals gutachterlich untersucht. Hierin wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen im Hinblick auf die unterschiedlichen Verkehrsarten und zu Stoßzeiten sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte betrachtet. Dies hat ergeben, dass die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre von der bereits vorhandenen verkehrlichen Infrastruktur grundsätzlich bewältigt werden können. Lediglich kleinere betriebliche und bauliche Optimierungen der Verkehrsführung (z. B. neue Vorfahrtsregelungen) sind absehbar notwendig. Am Knotenpunkt „Früchteburger Weg“/„Steinweg“ wird für die Sicherstellung einer ausreichenden Verkehrsqualität absehbar die Anlage eines Kreisverkehrs (evtl. auch einer Lichtsignalanlage) erforderlich sein. Dies wurde bei der Abgrenzung des Plangebiets bereits berücksichtigt. Die Anbindung der

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

geplanten Straße in Verlängerung des Franekerwegs westlich der Bahnlinie an die HAUPTerschließung ist auch nach der Schließung des Bahnübergangs „Steinweg/Franekerweg“ (vgl. u.) über einen entsprechend ausgebauten Knotenpunkt mit ausreichender Leistungsfähigkeit verkehrstechnisch sinnvoll möglich. Aus der generell gegebenen Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes folgt, dass auch Anlieger der bestehenden Stadtteile Conrebbersweg und Fruchteburg keine Beeinträchtigungen ihrer innerstädtischen Mobilität erfahren werden.

Die Bedenken gegen die ursprünglich angedachte Lösung der Verlegung des höhengleichen Bahnübergangs vom „Steinweg/Franekerweg“ haben sich nach Vorliegen der aktualisierten Verkehrsuntersuchung als zutreffend herausgestellt. Durch die Überschneidung mit dem Rangierbereich des Hauptbahnhofs entstünden Schrankenschließzeiten, die im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsmengen nicht akzeptabel wären. Daher soll die Verlängerung des „Fruchteburger Wegs“ vorzugsweise mit einer Unterführung erfolgen. Für den bestehenden Bahnübergang existiert die Vorgabe, ihn innerhalb der nächsten Jahre entweder zu ertüchtigen, um ihn den aktuellen Anforderungen anzupassen, oder ihn zu schließen. Dies wird aktuell noch geprüft. Falls kurzfristig eine Ertüchtigung vorgenommen wird, bietet sich hier eine potenzielle Alternative zur Unterführung, die gegenwärtig nicht völlig ausgeschlossen wird.

Da auf der Trasse westlich der Bahnstrecke (Verlängerung „Franekerweg“) nach derzeitigem Planungsstand keine örtliche Hauptverkehrsstraße angelegt werden wird, wird diese in der FNP-Änderung auch nicht dargestellt. Geplant ist zurzeit die Fortführung des Franekerwegs, der mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h belegt ist, um die Anbindung des Stadtteils an die geplante Hauptverkehrsstraße sicherstellen zu können.

Gleichwohl ist in der Begründung zur FNP-Änderung erläutert worden, dass diese bahnparallele Straßentrasse für die Erschließung des Bebauungsplanes D 156, II. Abschnitt, zumindest vorübergehend bis zur Umsetzung des neuen Bahnübergangs von größerer Bedeutung ist. Die Trasse soll im B-Plan D 156, II. Abschnitt als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden und damit eine dauerhafte Straßenverbindung bleiben. Allerdings wird die Verkehrsbedeutung dieser Trasse deutlich geringer ausfallen, nachdem der neue Bahnübergang fertiggestellt ist. Eine dauerhafte Erschließungsfunktion für das gesamte Plangebiet wird ausdrücklich nicht favorisiert und käme nur zum Tragen, wenn der bestehende Bahnübergang ertüchtigt wird. Eine ausführliche Auseinandersetzung mit der Verkehrsführung und dem genauen Ausbau der Straße erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Erschließungsplanung. Daher wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch keine abschließende Entscheidung getroffen, ob und wie der gegenwärtige Bestand von Radweg und Spielplatz verändert wird. Grundsätzlich wird der Erhalt beider Einrichtungen an Ort und Stelle angestrebt. Im Zusammenhang mit der

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

Anlage der Straße sind ggf. bauliche Modifikationen o. ä. notwendig, über die in den nachgeordneten Planungen entschieden wird.

Die Trasse in Verlängerung des „Franekerwegs“ wird nicht als Baustraße genutzt werden. Grundsätzlich soll die Erschließung des gesamten Plangebiets für die Zeit der Bautätigkeiten über die Trasse des künftigen Fahrradschnellwegs erfolgen, um so Beeinträchtigungen von Anliegern so weit wie nur möglich zu vermeiden. Die bauseitige Erschließung der Wohn- und Gewerbebebauung im Bereich der Autobahnanschlussstelle „Pewsum“ wird voraussichtlich über die Ortsstraße „Conrebbersweg“ in unmittelbarer Nähe der Autobahn erfolgen. Insoweit gelangen Verkehre, die mit diesem Bauabschnitt in Verbindung stehen, nicht in den südöstlichen Teil des Plangebiets im Bereich „Franekerweg“/„Steinweg“ und „Früchteburger Weg“.

Die genannte alternative Führung einer Erschließungsstraße von der Uwierstraße wurde ebenfalls geprüft. Diese ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse (Bahngelände) und einem erforderlichen Eingriff in den Deponiekörper (finanzielle Auswirkungen sowie Planungs- und Genehmigungsvorleistungen) nicht zeitnah möglich.

Kap. 5.4 der Begründung wird dementsprechend überarbeitet.

Die für die Verlängerung des „Franekerwegs“ notwendigen Grundstücksflächen hat die Stadt Emden bereits erworben. Insofern besteht hier keine Notwendigkeit für Vereinbarungen mit Grundstückseigentümern oder weiteren Grunderwerb. Die in dieser Hinsicht geäußerten Bedenken sind daher unbegründet.

15. Belange der Landwirtschaft

15.1. Flächenentzug infolge der Änderung des Flächennutzungsplans

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurden Bedenken gegen den umfangreichen Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen innerhalb des Plangebiets sowie mögliche Polderflächen außerhalb dessen geäußert. Dieser könne durch Ankauf von Alternativflächen nicht ausgeglichen werden, da es sich überwiegend um Pachtflächen handelt. Es wurde darauf hingewiesen, dass in den Unterlagen auf die Eigentums- und Pachtverhältnisse nicht eingegangen wird. Ein existierender Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung innerhalb des Plangebiets sei in seiner Existenz gefährdet.

Abwägungsempfehlung:

Grundsätzlich ist zunächst darauf hinzuweisen, dass die überwiegende Art der Bewirtschaftung im Plangebiet extensiv und die Ertragskraft der Böden überwiegend nicht

Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung Teil II - Lesehilfe

hoch ist. Dadurch ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlichen Erträge keine besondere Bedeutung der Flächen. Da im Zuge der Ausarbeitung des Oberflächenentwässerungskonzepts die Verwendung von plangebietsexternen Polderflächen für die Regenrückhaltung nicht mehr weiterverfolgt wird, entfällt eine dahingehende Betrachtung.

Die Eigentümer im Planbereich haben ihre Flächen bereits an die Stadt veräußert oder überwiegend schriftlich oder mündlich ihre Verkaufsbereitschaft erklärt. Damit gehen in der Tat Pachtflächen verloren. Um diese Situation beurteilen zu können, wurde die Struktur der Pachtverhältnisse geklärt. Dies ergab, dass es zu keinen gravierenden Auswirkungen auf die Einkommensverhältnisse der Pächter kommt. Beim genannten Nebenerwerbsbetrieb mit Pferdehaltung wurde eine Einigung mit dem Eigentümer erzielt: Der Betrieb wird verlagert, entsprechende Ersatzflächen werden zur Verfügung gestellt.

Kap. 6 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

15.2. Nutzungseinschränkungen durch Kompensationsmaßnahmen

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es werden unzumutbare Nutzungseinschränkungen für die Landwirtschaft infolge der Sicherung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen befürchtet. Es wird um enge Abstimmung im Zuge der Flächensuche und um Rücksichtnahme auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen gebeten.

Abwägungsempfehlung:

Im Hinblick auf die Einschränkungen der Flächennutzung, die sich aus der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen ergeben, befindet sich die Stadtverwaltung in ständiger Abstimmung mit den Vertretungen der Landwirtschaft. Die Bemühungen der Stadt um Kompensationsflächen stehen dabei im Einklang mit dem in Kap. 15.1 der vorliegenden Lesehilfe erläuterten Vorgehen beim Flächenerwerb. So soll vorzugweise von den sich aktuell bietenden Möglichkeiten Gebrauch gemacht werden, die Ländereien von Hofstellen zu erwerben, für die eine Aufgabe des Betriebs absehbar ist. Lage und Umfang der Kompensationsflächen werden in den jeweiligen Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung offengelegt., an denen die Vertretungen der Landwirtschaft ebenfalls beteiligt werden. Auf den Kompensations- und Ausgleichsflächen ist weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen, allerdings sind zur Erreichung der Ausgleichsziele Nutzungsaufgaben unumgänglich.

Kap. 6 der Begründung wird entsprechend ergänzt.

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

16. Belange von Natur- und Artenschutz

Zusammenfassung der Stellungnahmen:

Es wurde bezweifelt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind. Hierzu wird auf den hohen Wert der Flächen (berücksichtigt im Entwurf zur Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplan der Stadt Emden), die Einschränkung freiwilliger Leistungen der Landwirtschaft zum Natur- und Artenschutz durch erhöhten Flächendruck, die geringere Qualität neu hergestellter Biotopstrukturen im Vergleich zu Altbeständen, Misserfolge bei der Umsetzung von Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen u. a. m. verwiesen. Es wurde darauf hingewiesen, dass große, räumlich zusammenhängende Flächen für die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen vorteilhaft sind und die entsprechenden Pflegemaßnahmen dauerhaft abgesichert werden müssen. Im Hinblick auf die abschnittsweise Umsetzung wurde darauf hingewiesen, dass benachbarte Flächen hiervon nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Abwägungsempfehlung:

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden für die Schutzgüter, insbesondere Biototypen mit den gesetzlich geschützten Biotopen und Landschaftsbestandteilen sowie für die Avifauna, umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen geplant, um einen vergleichbaren Zustand möglichst schnell auf anderen Flächen wiederherzustellen und so die Beeinträchtigungen auszugleichen. Das Ziel der Planung ist, in Abhängigkeit von der Flächenverfügbarkeit einen Großteil des Ausgleichs auf Flächen umzusetzen, die in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffsflächen stehen. Für einen Teil der hierfür erforderlichen Flächen ist die Verfügbarkeit für Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt Emden bereits gesichert, für die noch fehlenden Flächen findet derzeit die Beschaffung statt.

Die konkreten Ausgleichsflächen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesucht und gesichert. Es ist vorgesehen, großflächige zusammenhängende Bereiche zu entwickeln. Ein „Flickenteppich“ ist nicht geplant.

Die dauerhafte Pflege wird vertraglich mit den Bewirtschaftern geregelt.

Die positiven und negativen Erfahrungen und Erkenntnisse aus bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt, so dass eine erfolgreiche Umsetzung des Ausgleichs gewährleistet ist.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird die etappenweise Bebauung des Gebietes im Hinblick auf Natur- und Artenschutz insofern berücksichtigt, als dass verschiedene „Ausgleichs-Varianten“ im nächsten Planungsschritt aufgeführt werden, je nachdem welcher

**Abwägung zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans – Frühzeitige Beteiligung
Teil II - Lesehilfe**

Planungsabschnitt als erstes realisiert wird. Das zuerst realisierte Baugebiet wird den weitaus größten Ausgleichsumfang tragen, so dass gleich zu Anfang ein Großteil des Gesamtbedarfs an Ausgleichsflächen umgesetzt wird. Es ist vorgesehen, dass bei dieser sukzessiven Entwicklung keine Eingriffe in den Naturhaushalt benachbarter unberührter Flächen erfolgen. Eine weitere landwirtschaftliche Nutzung - sofern vorhanden - ist hier ohne Einschränkung gegeben.

Im Zuge der Umweltprüfung der Flächennutzungsplanänderung wurden großflächige Bereiche untersucht, die die naturschutzfachlichen Voraussetzungen (Wasserhaushalt, Bodentypen, Geländestruktur etc.) erfüllen, dass sich dort die Zielbiotope entwickeln können. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden konkrete Flächen geprüft und begutachtet. Die ausgewählten Flächen sind unter bestimmten Voraussetzungen und bei entsprechender Maßnahmendurchführung durchaus in der Lage, die verlorengehenden Flächen in gleichartiger Weise auszugleichen.