

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB hier: Flächennutzungsplan – 4. Änderung „Steinhof“

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Änderungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Ziel und Zweck der Planung

Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Hotels am Steinhof der Grundstücksverwaltungsgesellschaft Schwager GmbH & Co. KG in Holzminden.

Die Grundstücksgesellschaft Schwager GmbH & Co. KG plant aufgrund des steigenden und ungedeckten Bedarfs an Hotelkapazitäten in der Innenstadt Holzminden die Erweiterung des Hotels durch einen Anbau. Das Hotel wurde ehemals als Jugendherberge genutzt und 2014 zum Weserhotel Schwager umgebaut und erweitert.

Der Planung liegt ein architektonischer Entwurf zu Grunde. Der Erweiterungsbau soll an die südöstliche angrenzenden öffentliche Verkehrsfläche „Steinhof“ und Teilflächen des Hafenflurstücks angebaut werden. Aufgrund der Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet wird der Hotelerweiterungsbau aufgeständert errichtet. Dieser Bereich soll entsprechend der hochwasserschutzrechtlichen Anforderungen von baulichen Anlagen freigehalten und von den Hotelgästen als Pkw-Stellplätze genutzt werden.

Folgende Ziele werden bei der Aufstellung der 4. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt:

- Sicherung und Schaffung von Wohn- und Arbeitsplätzen
- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen Baugebietsstruktur
- Steigerung der touristischen und kulturellen Attraktivität der Stadt Holzminden
- Schonender und sparsamer Flächenverbrauch
- Berücksichtigung der hochwasserschutzrechtlichen Bestimmungen

Ist-Situation und zukünftige Nutzung

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Steinhof“, der ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO ausweisen soll. Aktuell stellt der wirksame Flächennutzungsplan für diesen Bereich eine gemischte Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar, sodass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann. Für den Bereich der gemischten Baufläche soll künftig eine Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dargestellt werden.

Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB Rechnung zu tragen, ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Beurteilung der Umweltbelange

Die 4. Flächennutzungsplanänderung erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120 „Steinhof“, jedoch verlaufen die Verfahren zeitversetzt. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes erfolgt kein Eingriff in die Natur und Landschaft, da die Flächennutzung lediglich in ihren groben Zügen vorbereitet wird. Im Zuge der Bebauungsplanbearbeitung wurde eine detaillierte Bewertung der zu erwartenden Eingriffe vorgenommen (siehe Anlage 2: Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 120 „Steinhof“). Dabei hat sich ergeben, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter vorliegen.

Als erhebliche Beeinträchtigungen und damit als Eingriff bewertet wurden die Schutzgüter Arten – und Lebensgemeinschaften sowie Boden. Durch das Bauvorhaben werden Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten geschaffen, die aufgrund von Versiegelung zu einem Eingriff in Natur und Landschaft führen. Die Auswirkungen werden durch externe Ausgleichsflächen kompensiert und durch den Flächenpool „Obere Hengstweide/Mecklenbruch“ auf den Grundstücken der Niedersächsischen Landesforsten sichergestellt.

Bezüglich der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Weser werden gem. Umweltbericht (Anlage 2) keine gravierenden Beeinträchtigungen des Oberflächenwasserabflusses gesehen. Gem. der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde wird die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gesehen, sofern die Voraussetzungen gem. § 78 (5) WHG erfüllt werden. Das Plangebiet befindet sich außerdem im Hochwasserrisikogebiet der Weser, hierbei wird eine Hochwasserrisiko angepasste Bauweise empfohlen.

Berücksichtigung eingegangener Stellungnahmen

Im Rahmen der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB** sind 15 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur FNP-Änderung eingegangen, die in den Planentwurf eingearbeitet und öffentlich ausgelegt wurden.

Sowohl der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN) als auch die Untere Wasserbehörde (UWB) verweisen auf die Lage im Überschwemmungsgebiet (ÜSG) der Weser hin. Die Darstellung des ÜSG wurde im Flächennutzungsplan übernommen. Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde wird durch die erwartende Pegelsteigerung keine gravierende Auswirkung gesehen. Auf die Notwendigkeit einer hochwasserbehördlichen Genehmigung gem. § 78 Abs. 5 WHG wird in der Begründung verwiesen.

Auf Hinweis der Deutsche Telekom Technik GmbH wurde eine vorhandene Richtfunktrasse übernommen.

Der Hinweis zur Erdfallgefährdung des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie wurde in die Begründung nachrichtlich übernommen.

Der Anregung des Landeskreises Holzminden in der Behördenbeteiligung die ehemalige Hafenbahntrasse für eine mögliche künftige Reaktivierung beizubehalten wurde nicht gefolgt, da bereits Teilstücke der Trasse zurückgebaut wurden und auch kein Bedarf gesehen wird.

Im Zuge der **Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB** sind zum dem Planentwurf 8 Stellungnahmen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangen.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege weist auf mögliche archäologische Funde im Plangebiet und die Erforderlichkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung hin. Der Hinweis wurde in der Begründung nachrichtlich übernommen.

Die Westfalen Weser Netz GmbH auf vorhandene örtliche Versorgungsleitungen im Plangebiet hin. Wegen der grobmaschigen Flächennutzungsdarstellungen werden im Flächennutzungsplan in der Regel nur überörtliche Versorgungsleitungen dargestellt.

Der Landkreis Holzminden – Bauleitplanung verweist auf die Lage im Risikogebiet der Weser gem. § 78b WHG hin. Das Risikogebiet der Weser wurde in der Planzeichnung der FNP-Änderung nachrichtlich übernommen. Des Weiteren wurde auf Anregung des Landkreises die Bestanderfassung und Bewertung der Schutzgüter auf Maßstabsebene des FNP zusammengefasst. Der Anregung die Anlagen des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 120 einzustellen wurde nicht gefolgt, da diese lediglich als Literatur beigelegt wurde und auf der Ebene des FNP ohnehin keine Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft anstehen. Die Eingriffsregelung kommt bei der Bearbeitung des Bebauungsplans zur Anwendung.

Weitere Anregungen die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, waren zum Teil bereits in dem Planentwurf eingearbeitet worden. Sonstige Änderungen, die sich aus den Stellungnahmen ergaben, waren von redaktioneller Art und wurden entsprechend vorgenommen. Die weiteren angebrachten Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden zur Kenntnis genommen und abgewogen.

Bei den nicht eingegangenen Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden in den von ihnen zu vertretenden Belangen nicht berührt wurden. Die Stellungnahmen sind in den beiliegenden Abwägungstabellen im Einzelnen berücksichtigt worden.

Stellungnahmen von Bürgern sind während des gesamten Verfahrens nicht eingegangen.

Prüfung von Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen sind nicht gegeben, da die Erweiterung des bestehenden Hotelbetriebes nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände möglich ist. Die Hotelanlage ist im Privateigentum eines Gewerbetreibenden, somit ergibt sich die Erweiterung aus der Standortbindung.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Am 01.10.2020 hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Holzminden die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Stein Hof“ sowie die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 05.10.2020 im Täglicher Anzeiger Holzminden.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Auslegung

Ziel und Zweck sowie der Umweltbericht 1. Stufe für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes konnten in der Zeit vom 06.10.2020 bis einschließlich 20.10.2020 im Stadthaus eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss im Täglichen Anzeiger Holzminden (TAH) am 05.10.2020 bekannt gemacht. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt kann, wurden mit Schreiben vom 05.10.2020 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Bis zum 20.10.2020 gaben 18 Träger ihre Stellungnahme zur Flächennutzungsplanänderung ab. Davon enthielten 15 Stellungnahmen Hinweise oder Anregungen.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung wurde in der Zeit vom 08.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch die Veröffentlichung im

Täglichen Anzeiger Holzminden (TAH) am 30.11.2020 bekannt gemacht. Seitens der Bürger wurden keine Anregungen vorgebracht.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gem. § 4a Abs. 2a BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden am 07.12.2020 per Mail im Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Es wurden 14 Stellungnahmen von Behörden abgegeben. Davon enthielten 8 Stellungnahmen Hinweise oder Anregungen.

Abwägung und Feststellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Holzminden hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Steinhof“ einschließlich der Begründung nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 18.05.2021 festgestellt.

Genehmigung

Der Landkreis Holzminden hat die 4. Flächennutzungsplanänderung gem. § 6 BauGB mit Verfügung vom 13.08.2021 genehmigt.

Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung zur 4. Flächennutzungsplanänderung „Steinhof“ ist gem. § 6 (5) BauGB am 20.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Planänderung und die Begründung liegen ab dem 20.08.2021 auf Dauer öffentlich aus.

Stadt Holzminden, den 07.06.2021

Der Bürgermeister

i.V. Augustin

D.S.