

Beschlussvorlage Nr. 2014/031

öffentlich

Bezugsvorlagen: 2014/028

Finanzielle Auswirkungen	
	Haushaltsjahr: 2014
Produktkonto:	
einmalige Kosten:	
jährliche Folgekosten (Sachkosten, Personalkosten, Zinsen, Abschreibungen):	

		Stimmen				
Gremium	Sitzung am	TOP	einst.	Ja	Nein	Enthaltung
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	19.02.2014 -					
Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	24.02.2014 -					
Verwaltungsausschuss	03.03.2014 -					

Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese
- Beschluss zu den Stellungnahmen
- Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, wird, wie in der Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 7 zur Beschlussvorlage Nr. 2014/031 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, einschließlich Begründung mit den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", wurde durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am 21.05.2012 gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 13.06. bis zum 27.06.2012 statt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 09.07.2012 zur Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Es sind abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden. Die Abwägungsvorschläge zu diesen Stellungnahmen und Hinweisen sind als Anlage 7 beigefügt.

Der Fortgang der Bauleitplanverfahren hat sich aufgrund der sich aus den Stellungnahmen der Behörden ergebenden Abstimmungs- und Erörterungsbedarfe etwas verzögert. Darüber hinaus wurden in Absprache mit dem Grundstückseigentümer erste Verhandlungsergebnisse mit möglichen Investoren für den Tankstellenneubau abgewartet, um ggf. mit der begleitenden Bauleitplanung unmittelbar darauf reagieren zu können. Es zeigt sich jedoch, dass sich die Suche nach Investoren bzw. die Verhandlungen mit möglichen Interessenten als sehr zeitgreifend erweisen. Aus diesem Grund ist mit dem Grundstückseigentümer nun abgestimmt worden, dass die Bauleitplanung vorangetrieben werden soll, um zunächst Baurechte auf dem Grundstück zu schaffen.

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Mit der Region Hannover musste zunächst geklärt werden, wie das vorhandene Grundstück „Aschenkrug“ wasserrechtlich zu beurteilen ist. Im Ergebnis ist nun einvernehmlich festgelegt worden, dass es sich faktisch um einen vorhandenen Betriebsstandort handelt, auf dem Entwicklungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) zulässig sind. Die Verordnung steht dem Bau einer Tankstelle grundsätzlich nicht entgegen. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung selbstverständlich zu beachten.

Für die Verkehrserschließung des zukünftigen Sondergebietes wird die vorhandene Grundstückszufahrt von der Landesstraße entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt direkt von der Bundesstraße ist aus – wie sie derzeit gegeben ist – ist aus Sicht der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich. Die Erteilung einer Sondernutzung würde von der Behörde nicht erteilt werden. Diese wäre nur bei einer Verlängerung der Rechtsabbiegespur in Richtung Eilvese und Schaffung einer eigenen Abbiegespur auf das Grundstück vorstellbar. Mit dem Grundstückseigentümer ist abgestimmt worden, dass dieser Ansatz derzeit jedoch nicht weiter verfolgt werden soll, da die Kosten-Nutzen-Relation sehr fraglich ist.

Der Wasserverbandes Garbsen-Neustadt hat darauf hingewiesen, dass der erforderliche Löschwasserbedarf nicht aus dem Leitungsnetz gedeckt werden kann. Der darüber hinaus gehende Teil von rd. 1.000 l/min soll durch einen zusätzlichen Löschbrunnen auf den Flächen im Plangebiet gedeckt werden. Die genaue Lage des Brunnens wird im Rahmen der Durchführung der Planung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

Die Größe des Tankstellenshops wurde auf Anregung der Region Hannover auf 100 m² Verkaufsfläche reduziert.

Der vom Forstamt Fuhrberg geforderte Mindestabstand für Gebäude von 30 m zum nördlichen angrenzenden Wald ist aus der Sicht der Stadt überzogen. Es handelt sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Bei einem Abstand von 30 m würde die Nutzung derart eingeschränkt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erreicht werden könnten. Die Äußerung des Forstamtes Fuhrberg wurde dahingehend berücksichtigt, dass der Abstand zu

den Waldflächen am Nordrand von derzeit 5 auf mindestens 10 m vergrößert worden ist.

Weitere Anregungen und Hinweise sind der Anlage 7 zu entnehmen.

Als Anlage 8 ist der von den Grundstückseigentümern unterschriebene Kompensationsvertrag beigefügt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. zeichnerische Festsetzungen
3. Planzeichenerläuterung
4. textliche Festsetzungen
5. Begründung mit Umweltbericht
6. Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
7. Abwägung zu den Stellungnahmen nach Anlage 6
8. Kompensationsvertrag

Sachgebiet 610 - Stadtplanung -
Sachbearbeitung: Herr Nülle, Tel.-Nr.: 05032 84-200

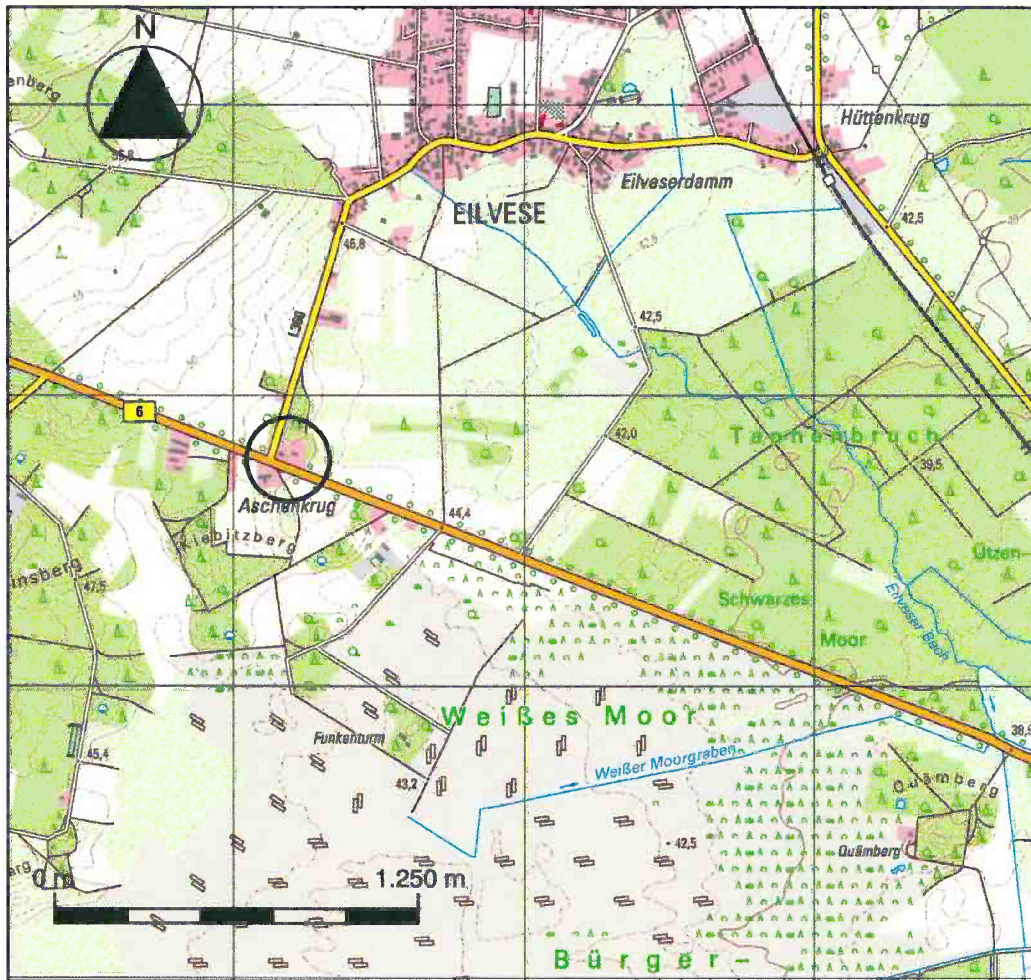
Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Eilvese



Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug"

- Entwurf -

Maßstab 1 : 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2011 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Bearbeitung:

Susanne Vogel ■
Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: vogel@eike-geffers.de



Stadt Neustadt a. Rbge.
 Stadtteil Eilvese
Bebauungsplan Nr. 363
"Autohof Aschenkrug"
 - Entwurf -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Autohof"
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

0,5 Grundflächenzahl (GRZ)
Vgl. § 2 der textlichen Festsetzungen!

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK 10,00 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
Vgl. § 3 der textlichen Festsetzungen!

--- Baugrenze Vgl. § 4 der textlichen Festsetzungen!

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

▲▲ Einfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

▼▼▼▼ Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Vgl. § 1 der textlichen Festsetzungen!

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: Landschaftsschutzgebiet



Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
hier: Wasserschutzgebiet

Innerhalb der **Bauverbotszone** von 20 m sowie der **Baubeschränkungszone** von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand der B 6 und der L 360 gelten die Vorschriften des § 9 FStrG bzw. § 24 NStrG.

Textliche Festsetzungen

§ 1

Sonstiges Sondergebiet (SO) "Autohof"

1. Das sonstige Sondergebiet "Autohof" dient der Unterbringung eines Autohofs für Kraftfahrzeuge aller Art. Folgende Nutzungen sind zulässig:
 - Tankstellen inklusiv Tankstellenshop bis 100 m² Verkaufsfläche,
 - Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Stellplätze,
 - Gewerbebetriebe zur Vermietung von Baumaschinen,
 - Flächen für das Abstellen von Baumaschinen.
2. Passiver Lärmschutz: Im sonstigen Sondergebiet (SO) „Autohof“ muss für die Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach, Lüfter, etc.) der den Straßen zugewandten Fassadenseiten von Büro- und Sozialräumen sowie von Wohn- und Aufenthaltsräumen baulicher Schallschutz entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Anforderungen und Nachweise, Abschnitt 5, November 1989, Nds. MinBl. Nr. 8/1991, S. 270 ff.) vorgesehen werden. Für Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.
3. Im sonstigen Sondergebiet "Autohof" ist pro Betrieb nur eine Betriebswohnung ausnahmsweise zulässig. Betriebswohnungen sind Wohnungen im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 2

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

§ 3

Höhe baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen von 10 m darf durch Werbemasten um maximal 5 m überschritten werden.

§ 4

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen und Feuerwehrumfahrten und die Zulässigkeit von Garagen im Sinne von § 12 BauNVO werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze und sonstige Flächen für das Abstellen von Kraftfahrzeugen werden in einem 3 m breiten Streifens entlang der Waldflächen am Nordrand des Plangebiets auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Anlage 5 zur Drucksache

Begründung
zum Bebauungsplan
**Nr. 363 „Autohof
Aschenkrug“**
der Stadt Neustadt a. Rbge.
- Entwurf -

Ausgearbeitet
Hannover, im Januar 2014

Susanne Vogel ■
■ Architektin
■ Bauleitplanung

Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover
Tel.: 0511-21 34 98 80
Fax: 0511-45 34 40

mail: vogel@eike-geffers.de

Inhaltsverzeichnis

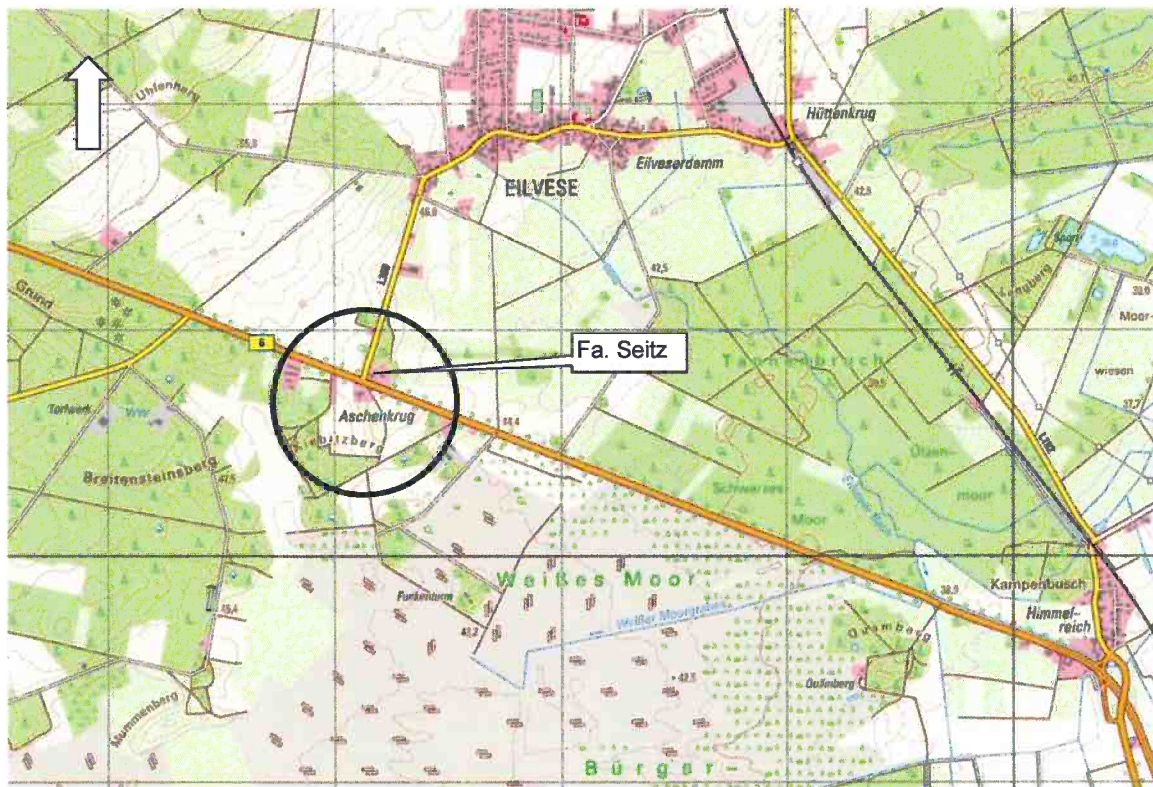
I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)	6
II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan	7
1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung	7
2. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit, Altlasten	7
3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur	8
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft	8
III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung	10
3. Verkehrserschließung	10
4. Flächenübersicht	11
5. Nachrichtliche Übernahmen	11
a) Landschaftsschutzgebiet	11
b) Wasserschutzgebiet	11
c) Bauverbotszone	11
IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	11
1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung	11
2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)	12
1. Erschließung	12
2. Wirtschaftliche Belange	12
VI. Umweltbericht	12
A. Einleitung	13
1. Kurzdarstellung des Inhalts	13
2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13

a) Fachgesetze.....	13
b) Fachpläne	13
B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen.....	14
1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands.....	14
a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	14
b) Boden.....	14
c) Wasser.....	14
d) Luft und Klima	15
e) Tiere und Pflanzen	15
f) Landschaft	16
g) Mensch	16
h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	16
i) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	16
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	17
a) Boden, Bodenschutzgebot	17
b) Wasser.....	17
c) Luft und Klima	17
d) Tiere und Pflanzen	18
e) Landschaft	18
f) Menschen	18
g) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	18
h) Bewertung des geplanten Umweltzustands	19
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	19
4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	23
C. Zusätzliche Angaben.....	23
1. Verfahren, fehlende Kenntnisse	23
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	23
3. Zusammenfassung.....	23
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	24
VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	24
Verfahrensvermerke.....	25
Anlagen: Untersuchungsbericht UR03121 vom 08.02.2012 der Fa. Rode Umweltschutz GmbH Lärmgutachten Dipl.-Ing. Dieter Linz vom 12.03.2012	

I. Allgemeines

1. Anlass der Planung

In der Ortschaft Eilvese gibt es im Bereich Aschenkrug auf der Nordseite der Bundesstraße B 6 die Firma Werner Seitz, Baumaschinenvermietung (vgl. den folgenden Kartenausschnitt).



Übersichtskarte, ohne Maßstab

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung, TK25 © LGLN

Ursprünglich gab es auf dem Grundstück eine Tankstelle und ein Hotel. Diese Nutzungen wurden vor längerer Zeit aufgegeben. Das Gebäude des Hotels ist bereits abgebrochen worden. Für die derzeitige Nutzung des ehemaligen Tankstellengebäudes und -geländes durch die Baumaschinenvermietung sowie durch einen Kiosk gibt es keine Baugenehmigungen. Die Nutzungen werden von der Stadt geduldet. Der Grundstückseigentümer möchte die bestehende Nutzung legalisieren und darüber hinaus die Flächen, auf denen ehemals das Hotel stand, für einen Autohof mit Tankstelle, Shop und evtl. Raststätte zur Verfügung stellen. Er führt dazu derzeit Verhandlungen mit Investoren.

Die Stadt hält die Wiedernutzbarmachung der Flächen für einen Autohof an dieser Stelle für städtebaulich sinnvoll. Die Inanspruchnahme einer bereits versiegelten Fläche für eine neue bauliche Nutzung dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Lage für eine neue Tankstelle unmittelbar an der freien Strecke der B 6 ist optimal. Die nächstgelegene Tankstelle in Richtung Süden gibt es in Neustadt innerhalb der Ortslage. In nördlicher Richtung gibt es die nächste Tankstelle in Meinkingsburg / Linsburg, die allerdings seit dem Neubau der B 6 nicht mehr direkt an der B 6 liegt.

2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans sind ein leistungsfähiger Autohof mit Tankstelle und Raststätte an der Bundesstraße B 6 sowie eine gewerbliche Nutzung durch eine Baumaschinenvermietung. Damit wird die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet.

Die Planung hat den Zweck, die Flächen für den geplanten Autohof zur Verfügung zu stellen. Außerdem wird die Baumaschinenvermietung planungsrechtlich abgesichert, um die Erhaltung und Entwicklung des Betriebs an seinem bisherigen Standort zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der bestehenden und geplanten Nutzungen zu schaffen.

3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt außerdem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muss. Nach diesen Kriterien wurde das Plangebiet abgegrenzt:

Das Plangebiet umfasst das ehemalige Tankstellengrundstück (Flurstück 408/9) sowie das ehemalige Hotelgrundstück (Flurstücke 408/3, 408/4, 408/5 und 408/8).

Unzumutbare nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans und die damit angestrebten Nutzungen für die angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets nicht zu erwarten.

An der Südseite des Plangebiets liegt die Bundesstraße B 6, an der Westseite die Landesstraße L 360. Südlich der B 6 gibt es den Obsthof Wassermann mit Hofladen und Hofcafe. Der Hofladen und die Cafenutzung im Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Es gibt aber auch einen Cafegarten. Dieser ist durch das vorhandene Gebäude relativ gut abgeschirmt. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist dieser Nutzung der Schutzanspruch eines „Gewerbegebiets/Mischgebiets“ zuzuordnen. Durch die Abschirmung und den Abstandes zwischen dem geplanten Autohof und dem Cafegarten ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

Westlich der Landesstraße liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und östlich des Plangebiets schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald an. Negative Auswirkungen durch die geplante Nutzung sind hier aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Damit wird der **Grundsatz der Konfliktbewältigung** von diesem Bebauungsplan eingehalten.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

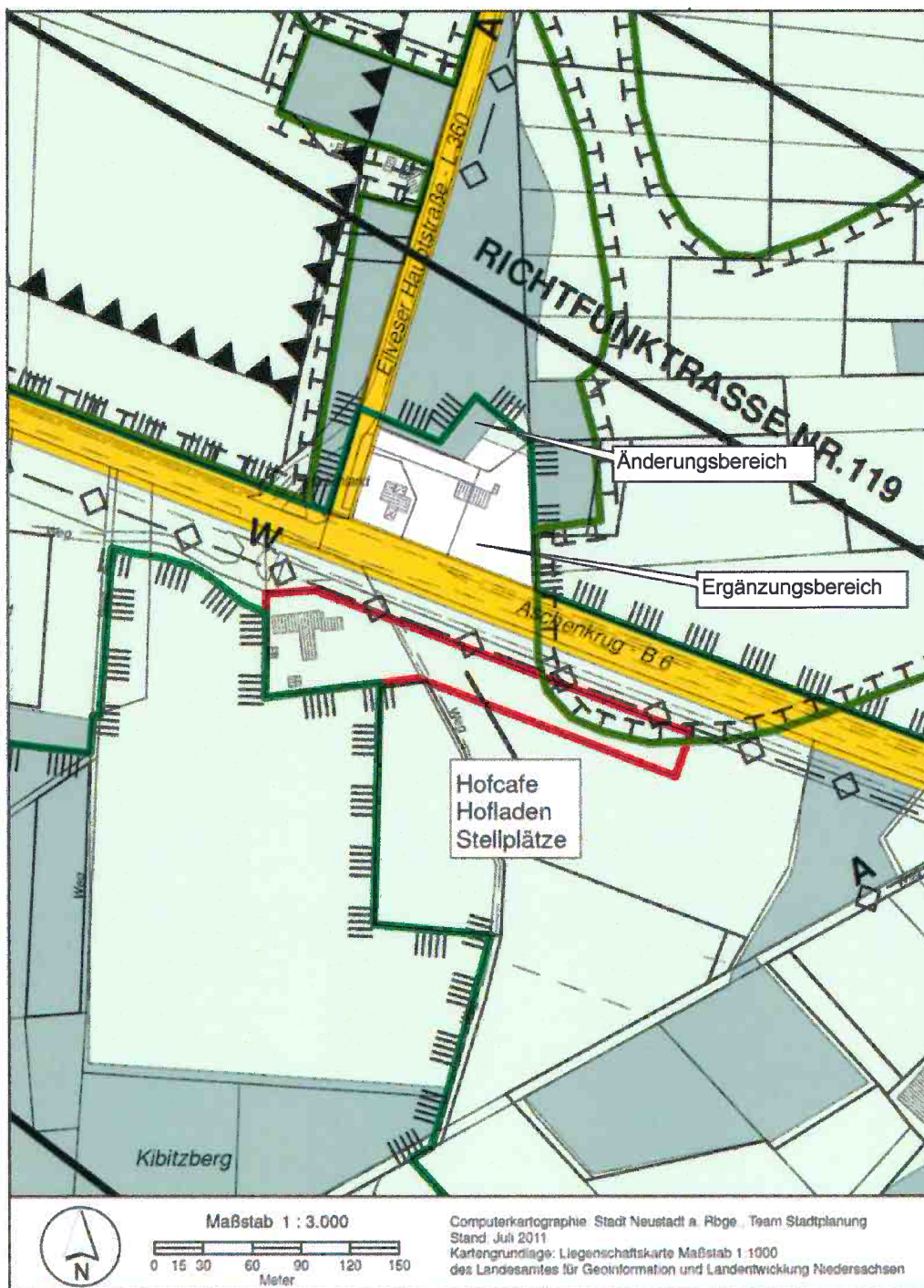
Der Bebauungsplan wird mit der 7. Ergänzung und der 27. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Diese ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bebauungsplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Beim Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ ist das offensichtlich nicht der Fall. Die Grenze zu den nächstgelegenen Nachbarkommunen Mittelweser und Steimbke liegt rd. 4,5 km nordwestlich des Plangebiets. Bei dieser Entfernung werden sie von der Nutzung des Plangebiets nicht unmittelbar berührt.

6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Das Plangebiet enthält im wirksamen Flächennutzungsplan für den überwiegenden Teil des Plangebiets keine Darstellung (vgl. den folgenden Planausschnitt). Die mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2000 geplante Darstellung wurde von der Genehmigung ausgenommen. Lediglich am Nordrand sind kleine Teilflächen als „Wald“ und „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Stadt stellt derzeit die 7. Ergänzung und 27. Änderung des Flächennutzungsplans auf. Damit wird das Plangebiet so dargestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

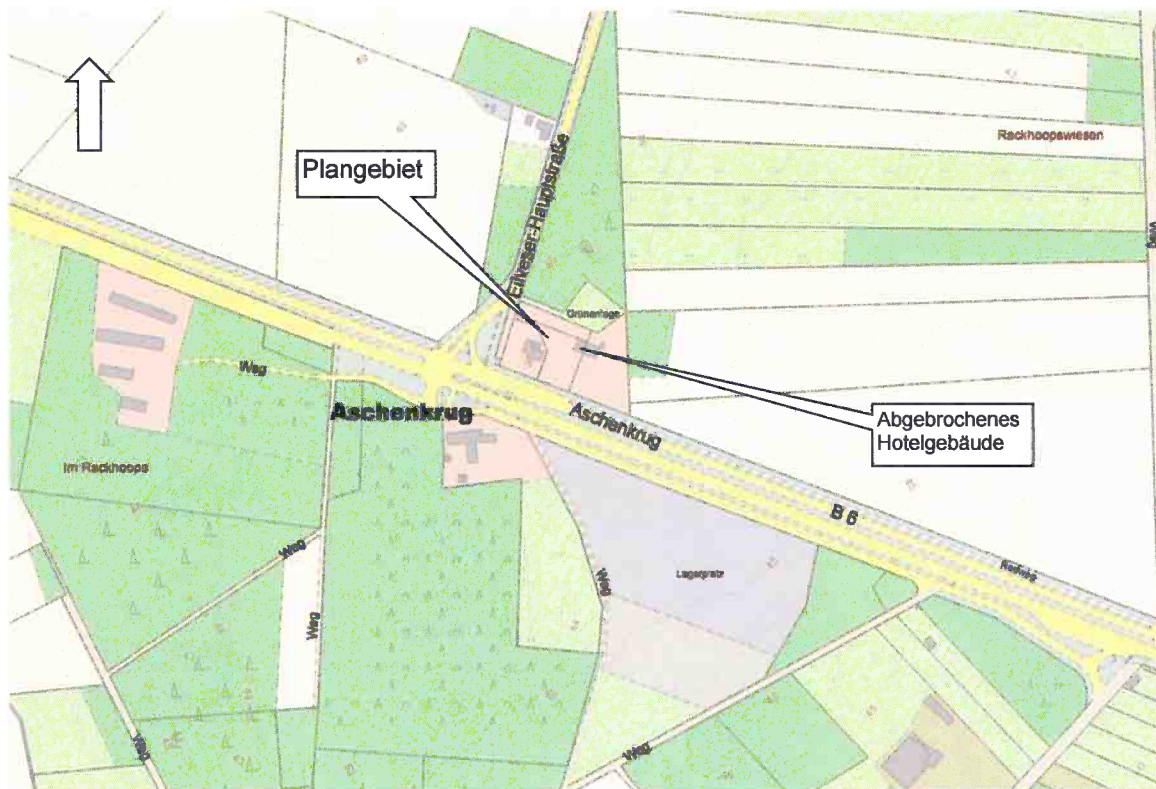


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Fassung vor der 7. Ergänzung und 27. Änderung

II. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen, Entwässerung

Das Plangebiet liegt außerhalb der Ortslage der Ortschaft Eilvese im Einmündungsbereich der L 360 in die Bundesstraße B 6.



Ausschnitt aus der amtlichen Karte AK5, ohne Maßstab

(Der Gebäudebestand ist nicht ganz aktuell: Das ehemalige Hotelgebäude wurde inzwischen abgebrochen)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2012 LGLN

Das Gelände im Plangebiet hat geringes Gefälle von Westen nach Osten (vgl. die Höhenlinien in dem vorstehenden Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1 : 5.000). Am Westrand liegt das Gelände auf rd. 46,5 m üNN, am Ostrand auf rd. 45,5 m üNN. Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet. Die Oberflächenentwässerung erfolgt soweit das Oberflächenwasser nicht auf den Freiflächen versickert über Sickerschächte.

2. Bodenbeschaffenheit, Versickerungsfähigkeit, Altlasten

Bei der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet interessiert zunächst die Frage, ob sich der Boden für die geplante Bebauung eignet. Nach den Erfahrungen mit der vorhandenen Bebauung geht die Gemeinde davon aus, dass der Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

Bei der Bodenbeschaffenheit interessiert außerdem die Versickerungsfähigkeit. Die bestehenden Anlagen zur Oberflächenentwässerung zeigen, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Im Plangebiet gibt es die ehemalige Tankstelle. Bei der Aufgabe der Nutzung wurde durch das Büro „BGI zu Höne – Klußmann – Altpeter AG“ eine Bodenuntersuchung auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte im Bereich der Tankstelle durchgeführt. Der Untersuchungsbericht HH/98/1004-1 vom 28.07.1998 kommt zu dem Ergebnis, dass **keine** sanierungsrelevanten Verunreinigungen durch Mineralölprodukte vorliegen.

Ergänzend hat die Stadt die Untersuchung der durch das o.a. Gutachten nicht betrachteten Verdachtsbereiche bei der Fa. Rode Umweltschutz GmbH in Auftrag gegeben (Untersuchungsbericht UR03121 vom 08.02.2012). Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass **keine** Hinweise auf eine schädliche Veränderung des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe oder durch Heizöl vorliegen. Auch bei den laboranalytischen Bodenuntersuchungen wurden keine erhöhten Kohlenwasserstoff-Konzentrationen im Boden festgestellt.

3. Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine **Fläche von rd. 0,86 ha**.

Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Werner Seitz.

4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Baulich genutzte Fläche gibt es nur noch im westlichen Teil des Plangebiets. Hier steht das ehemalige Tankstellengebäude mit Werkstatt, Autowaschanlage, Kiosk und Betriebswohnung. Das ehemalige Hotel wurde weitgehend abgebrochen. Die Fundamente sind derzeit noch im Boden.

Ein Großteil der Freiflächen im Plangebiet ist bereits versiegelt. Unversiegelte Flächen und Gehölzbestand gab es bislang nur am Nord- und Ostrand des Plangebiets. Vgl. dazu das folgende **Luftbild**! Ein Großteil des Gehölzbestandes wurde inzwischen gefällt.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird im Einzelnen unten in Abschnitt VI. behandelt.



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Stadtteil Eilvese, Luftbild, Stand 04/2010

III. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die Zielvorstellungen verwirklicht, die oben in Abschnitt I.2 dargelegt wurden. Im Folgenden wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus den allgemeinen Zielen und Zwecken des Bebauungsplans (vgl. oben Abschnitt I.1). Danach soll sich im Plangebiet ein Autohof ansiedeln und die vorhandene Baumaschinenvermietung zulässig werden.

Nach dieser Vorgabe wird die Art der baulichen Nutzung folgendermaßen festgesetzt:

Bei dem geplanten Autohof und der Baumaschinenvermietung handelt es sich um zunächst um Gewerbebetriebe, die aufgrund ihrer Emissionen in einem Gewerbegebiet (GE) zulässig wären. Die Stadt möchte allerdings sicherstellen, dass aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der B 6 auch tatsächlich ein Autohof entsteht. Durch diese Beschränkung der zulässigen Nutzung unterscheidet sich die geplante Art der baulichen Nutzung wesentlich von einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO.

<p style="text-align: center;">§ 11 BauNVO Sonstige Sondergebiete (1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen oder festzusetzen, die sich von Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.</p>
--

Die Flächen im Plangebiet werden daher als „sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Autohof“ festgesetzt. Die im sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohof“ zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzung geregelt. Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstellen inklusiv Tankstellenshop bis 100 m² Verkaufsfläche,
- Wartungs-, Reparatur- und Reinigungsanlagen für Kraftfahrzeuge,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Stellplätze,
- Gewerbebetriebe zur Vermietung von Baumaschinen,
- Flächen für das Abstellen von Baumaschinen.

Bei der Lage an der Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 6 und der Landesstraße L 360 stellt sich die Frage, welchen **Schutzanspruch** das Sondergebiet gegenüber Immissionen hat. Da die sonstigen Sondergebiete im Sinne von § 11 BauNVO sehr unterschiedliche Nutzungen ermöglichen können (z. B. Klinikgebiete oder Hafengebiete), muss der Schutzanspruch des festgesetzten Sondergebiets anhand der Nutzungen bestimmt werden, die im konkreten Fall zugelassen werden: Es werden der Autohof, Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe und Betriebswohnungen zugelassen. Damit ähnelt das Sondergebiet einem Gewerbegebiet (GE) im Sinne der BauNVO (§ 8). Die Gemeinde hält daher bei dem Sondergebiet „Autohof“ den Schutzanspruch eines GE für sachgerecht.

Durch den Verkehrslärm **der Bundesstraße B 6** und der Landesstraße L 360 dürfen keine unzumutbaren Belästigungen entstehen. Im SO müssen deshalb die für eine GE geltenden Orientierungswerte (OW) für Verkehrslärm von 65/55 dB(A) tagsüber/nachts möglichst eingehalten werden. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte (IGW) für den Verkehrslärm von 69/59 dB(A) dürfen nicht überschritten werden. Dies ist nur durch Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen. Die Stadt hat dazu durch das Ingenieurbüro Dieter Linz GmbH & Co. KG ein schalltechnisches Gutachten ausarbeiten lassen.

Für einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Büro-, Sozial- und Aufenthaltsräumen besondere Anforderungen an den Schallschutz erfüllen (**passiver Lärmschutz**). Für sie wird entsprechender Lärmschutz festgesetzt. Entsprechende Regelungen enthält § 1 der textlichen Festsetzungen.

Wohnungen sind eigentlich schutzbedürftige Nutzungen. Sie werden im festgesetzten SO wie in einem GE nur ausnahmsweise als **Betriebswohnungen** zugelassen. Betriebswohnungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sie müssen dort die Störungen hinnehmen, die dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen. Um mögliche Immissionskonflikte zu vermeiden, die sich bei einer Vielzahl von Betriebswohnungen ergeben können, wird pro Betrieb nur eine Betriebswohnung zugelassen. Je geringer die Zahl der Betroffenen ist, umso geringer ist die Gefahr von Konflikten. Entsprechende Regelungen enthält § 1 der textlichen Festsetzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, zulässige Versiegelung

Das *Maß der baulichen Nutzung* wird im SO grundsätzlich durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und zwei Vollgeschossen als Höchstmaß geregelt.

Der geplante Autohof benötigt in erheblichem Umfang Fläche für das Abstellen von Pkw. Nach § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 50 % zulässig, also bis zu einer GRZ von 0,75. Um den Bedarf an Stellplätzen decken zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen.

Im SO ist eine Begrenzung der Gebäudehöhen allein durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht zweckmäßig. Denn gerade Betriebsgebäude haben sehr unterschiedliche Geschosshöhen. Deshalb wird die Oberkante der Gebäude auf 10 m begrenzt. Von der Regelung werden für Werbemasten Ausnahmen zugelassen: Werbemasten dürfen die 10 m um 5 m überschreiten.

Die Festsetzung einer *Bauweise* ist für das SO nicht erforderlich. Aus der Sicht der Stadt können die Gebäude in offener oder geschlossener Bauweise errichtet werden.

Die *überbaubaren Grundstücksflächen* werden durch *Baugrenzen* festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass zu den nördlich angrenzenden Waldflächen ein mindestens 10 m breiter Streifen von Bebauung frei bleibt und im Übrigen ein 5 m breiter Streifen. Außerdem wurden die Bauverbotszonen von 20 m vom Rand der befestigten Fahrbahn an der L 360 und an der B 6 berücksichtigt.

Damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch tatsächlich von Bebauung frei bleiben, werden auf ihnen Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Stellplätze und Flächen für das Abstellen der Kraftfahrzeuge werden zum Schutz des Waldes in einem 3 m breiten Streifen entlang der Waldflächen am Nordrand des Plangebiets ausgeschlossen.

3. Verkehrserschließung

In dem geplanten Sondergebiet soll sich zusätzlich zu der Baumaschinenvermietung ein Autohof ansiedeln. Für deren Verkehrserschließung wird die vorhandene Grundstückszufahrt von der Landesstraße entsprechend festgesetzt. Eine Zufahrt direkt von der Bundesstraße ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht möglich. Sie wäre nur bei einer Verlängerung der Rechtsabbiegespur in Richtung Eilvese und Schaffung einer eigenen Abbiegespur auf das Grundstück vorstellbar.

Die Verkehrserschließung innerhalb des SO ist Sache der Betriebe.

Mit Ausnahme der Grundstückszufahrt zur Landesstraße werden die Flächen entlang der Landes- und Bundesstraße als „**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**“ festgesetzt.

An der Landes- und Bundesstraße bestehen **Bauverbotszonen** von 20 m. Die Bauverbotszone wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

4. Flächenübersicht

Das Plangebiet umfasst nur die als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Autohof festgesetzte Fläche. Sie hat insgesamt rd. 0,86 ha.

5. Nachrichtliche Übernahmen

a) Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen im Plangebiet grenzen im Norden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet LSG H-2 „Schneereiner Geest – Grunder Wald“. Die Grenze des LSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

b) Wasserschutzgebiet

Die Flächen im Plangebiet liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Dies ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind daher die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten.

c) Bauverbotszone

Die Bauverbotszone entlang der Bundesstraße und der Landesstraße ist durch Festsetzung der Baugrenzen in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand berücksichtigt. Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Weiterhin ist im Rahmen der Durchführung der Planung die Baubeschränkungszone zu berücksichtigen. Darauf wird durch nachrichtliche Übernahme hingewiesen.

IV. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Maßnahmen - Kosten - Finanzierung

Zur Durchführung des Bebauungsplans muss die Stadt keine Maßnahmen durchführen. Notwendig sind nur Maßnahmen des privaten Bauherrn, der die Flächen im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nutzen soll.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Die Fläche im Plangebiet gehört einem Eigentümer. Eine Bodenordnung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs ist nicht erforderlich.

V. Auswirkungen des Bebauungsplans auf öffentliche Belange (ohne Umweltbelange)

1. Erschließung

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB) sowie die Sicherheit der Wohnbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) erfordern für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- eine den Anforderungen des § 5 NBauO genügende Verkehrserschließung und die Beachtung der Belange des Verkehrs,
- den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung, an das Elektrizitätsnetz, an das Gasversorgungsnetz, an das Fernmeldenetz und einen ausreichenden Feuerschutz,
- die Erreichbarkeit für die Müllabfuhr und die Post

Dies ist gewährleistet.

Der Löschwasserbedarf beträgt 1.600 l/min über zwei Stunden. Aus dem Trinkwassernetz können nur rd. 600 l/min. zur Verfügung gestellt werden. Der darüber hinaus gehende Teil von rd. 1.000 l/min soll durch einen zusätzlichen Löschrinnen auf den Flächen im Plangebiet gedeckt werden. Die genaue Lage des Brunnens wird im Rahmen der Durchführung der Planung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt zur Landesstraße L 360. Das Plangebiet liegt an der freien Strecke der B 6 und der L 360. Die **Bauverbotszonen** werden freigehalten. Die Belange des Verkehrs werden daher nicht beeinträchtigt.

2. Wirtschaftliche Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange der Wirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a) BauGB). **Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans.**

VI. Umweltbericht

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Dieser Planungsleitsatz ist für die Stadt Neustadt a. Rbge. ein Optimierungsgebot (so Gaentzsch, Berl. Komm. z. BauGB, § 1 Rn. 43). Die Stadt ist aufgefordert, die damit zusammenhängenden Einzelbelange so weit wie möglich zu fördern und so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind außerdem die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Abs. 2 bis 4 anzuwenden.

In der **Umweltprüfung** gem. § 2 Abs. 4 BauGB werden die **voraussichtlichen erheblichen** Umweltauswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

A. Einleitung

1. Kurzdarstellung des Inhalts

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Stadtteils Eilvese, südlich der Ortslage, auf der Nordseite der Bundesstraße B 6. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind ein Autohof und eine Baumaschinenvermietung.

Das Plangebiet wird dazu als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Autohof“ festgesetzt. Die Fläche, die als SO festgesetzt wird, hat eine Größe von rd. 0,86 ha. Das Betriebsgelände wird über die vorhandenen Grundstückszufahrten erschlossen.

Die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und stellt eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dar.

2. In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetze

Im Plangebiet ist die Ansiedlung eines Autohofs geplant. Dieser verursacht hauptsächlich **Geräuschemissionen** durch den Zu- und Abgangsverkehr. Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des **Verkehrslärms** der Bundesstraße B 6 und Landesstraße L 360. Für den Schutz der Nachbarschaft und für den Schutz der Betriebe gegenüber den Verkehrsimmissionen sind das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden: Für den Gewerbelärm gilt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm und für den Verkehrslärm die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist außerdem die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die Abwägung von Bedeutung. Die Vorschriften werden bei der Darstellung der Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ berücksichtigt.

Für die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die **Eingriffsregelung** nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Abs. 3 BauGB). Die Bilanzierung der Eingriffe und der erforderliche Ausgleich werden in Abschnitt VI.B.3., S. 19 dargestellt.

b) Fachpläne

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um eine relativ kleine Fläche, die bereits baulich genutzt wird. Die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. werden daher von der Planung nicht berührt.

Die Flächen im Plangebiet liegen am Rand des Landschaftsschutzgebiets LSG-H 2 „Schneereiner Geest – Grunder Wald“. Die Abgrenzung des LSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Flächen im Plangebiet liegen außerdem innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“ der Harzwasserwerke GmbH. Die Anforderungen an den Schutz des Grundwassers ergeben sich aus der Verordnung dazu. Sie müssen bei der Nutzung des Plangebiets beachtet werden.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts gibt es für das Plangebiet nicht.

B. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

1. Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

a) Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie

Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen.

b) Boden

Das Plangebiet umfasst Flächen im Stadtteil Eilvese, nördlich der Bundesstraße B 6. Die Flächen im Plangebiet gehören zu einem grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestrücken mit trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Das Ausgangsgestein besteht aus Geschiebedecksand, z.T. Flugsand, meist über glazifluviatilen Sand. Hieraus haben sich im Laufe der Bodenbildung Podsol-Braunerden und Podsole gebildet.

Geringes Wasserhaltevermögen und eine hohe Versickerung sind Voraussetzungen für die Podsolierung der Böden.

Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung im Plangebiet und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden im Plangebiet keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

Im Plangebiet gibt es die ehemalige Tankstelle. Bei der Aufgabe der Nutzung wurde durch das Büro „BGI zu Höne – Klußmann – Altpeter AG“ eine Bodenuntersuchung auf Verunreinigungen durch Mineralölprodukte im Bereich der Tankstelle durchgeführt. Der Untersuchungsbericht HH/98/1004-1 vom 28.07.1998 kommt zu dem Ergebnis, dass **keine** sanierungsrelevanten Verunreinigungen durch Mineralölprodukte vorliegen.

Ergänzend hat die Stadt die Untersuchung der durch das o.a. Gutachten nicht betrachteten Verdachtsbereiche bei der Fa. Rode Umweltschutz GmbH in Auftrag gegeben (Untersuchungsbericht UR03121 vom 08.02.2012). Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass **keine** Hinweise auf eine schädliche Veränderung des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe oder durch Heizöl vorliegen. Auch bei den laboranalytischen Bodenuntersuchungen wurden keine erhöhten Kohlenwasserstoff-Konzentrationen im Boden festgestellt.

c) Wasser

Die Flächen im Plangebiet gehören zum Entwässerungsgebiet des Eilveser Bachs. Im Plangebiet selbst gibt es keine Vorfluter. Das Oberflächenwasser versickert hier. Der nächste Vorfluter ist ein Graben, der sich ca. 500 m östlich des Plangebiets befindet und ca. 500 m südöstlich von Eilvese in den Eilveser Bach mündet. Dieser fließt in Himmelreich in das „Tote Moor“, das südlich von Empede in die Leine mündet.

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Grundwasserflurabstand ist im Wesentlichen abhängig von der Mächtigkeit der Deckschichten und beträgt unter anthropogen unbeeinflussten Verhältnissen zwei bis zehn Meter. Bei Rammkernsondierungen im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde bis zu einer Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser angetroffen.

Die Flächen im Plangebiet liegen innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Der Schutz des Grundwassers hat daher hier eine besondere Bedeutung.

d) Luft und Klima

Die Flächen im Plangebiet liegen im Außenbereich des Stadtteils Eilvese. Die Flächen im Plangebiet habe aufgrund der recht hohen Versiegelung nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima. Sie weisen außerdem durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 6 eine deutliche Vorbelastung auf.

e) Tiere und Pflanzen

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt: Der überwiegende Teil des Plangebiets ist bereits versiegelt. Bei der Freifläche im Plangebiet handelt es sich um den Ziergarten des ehemaligen Hotels (vgl. den folgenden Luftbildausschnitt).



Stadt Neustadt a. Rbge., Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Stadtteil Eilvese, Luftbild, Stand 04/2010

An wertvollen Grünstrukturen gab es bei der Bestandsaufnahme im November 2011 nur fünf großkronige Laubbäume, die im Luftbild eingetragen sind sowie einige Nadelbäume am Ost- rand des Plangebiets. Der größte Teil des Baumbestandes wurde inzwischen abgeholzt. In- gesamt haben die Flächen im Plangebiet nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Der Stadt liegen keine Informationen vor, dass es im Plangebiet besonders geschützte Arten gem. § 42 BNatSchG gibt. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Der Baumbestand wurde vollständig beseitigt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. von Fledermäusen sind daher von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für eventuell vorkommende geschützte Arten auf den Flächen außerhalb des Plangebiets zu erwarten.

Im Norden grenzen Waldflächen an das Plangebiet.

f) Landschaft

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung im Plangebiet sowie die südlich und westlich angrenzenden Straßen handelt es sich bereits um einen beeinträchtigten Landschaftsbereich.

Diese Beeinträchtigung wird die bestehenden Grünstrukturen außerhalb des Plangebiets gemildert.

g) Mensch

Im Plangebiet gibt es das ehemalige Tankstellengebäude mit einer Betriebswohnung. Auf der Südseite der B 6 befindet sich das Hofcafe mit dem Hofladen der Fa. Obsthof Wassermann. In der weiteren Umgebung des Plangebiets gibt es keine schutzbedürftige Nutzungen.

h) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

i) Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei den folgenden Ausführungen orientiert sich die Stadt an der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Folgenden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
1	4.3	Zier- und Nutzgarten	3.898	3	1	3	11.694
2	1.1	Gebäude, versiegelte Fläche	4.700	0	1	0	0
Gesamtfläche			8.598	Gesamtflächenwert A: (Summe Sp8)			11.694

Die Flächen im Plangebiet haben nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste 4.2) die vorstehenden Werte (vgl. die Tabelle A „Ausgangszustand des Untersuchungsraums und den Bestandsplan auf Seite 15). Bei dem Zier- und Nutzgarten wurde aufgrund des über 30-jährigen Baumbestandes eine Erhöhung des Grundwertes von 2 auf 3 Wertpunkten vorgenommen (vgl. die Arbeitshilfe, Seite 12, Ziffer 4.3).

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hält die Stadt die Ausarbeitung eines **Grünordnungsplans** zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 11 BNatSchG).

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

a) Boden, Bodenschutzgebot

Gem. § 1a Abs. 1 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Sparsam bedeutet, dass vor allem naturhafter Boden für Zwecke, die mit einer Versiegelung verbunden sind, nur in dem Umfang in Anspruch genommen werden darf, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belangen gegen- und untereinander entspricht.

Im vorliegenden Fall wird ein Betriebsgrundstück, das bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, für eine neue bauliche Nutzung zur Verfügung gestellt. Das dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche ergibt sich aus dem vorhandenen Betriebsgrundstück.

Durch den Bebauungsplan wird jedoch eine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, die zu einer Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustands führt. Die sich daraus ergebende erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

b) Wasser

Im Plangebiet muss die **Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers** gewährleistet bleiben.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der **Schmutzwasserbeseitigung** ist die Stadt **Neustadt a. Rbge.** Durch den Anschluss des Plangebiets an die zentrale Schmutzwasserkanalisation ist die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss außerdem gewährleistet sein, dass kein Oberflächenwasser versickert wird, das stark verunreinigt ist. Dies aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet von besonderer Bedeutung. Durch geeignete Maßnahmen müssen daher Beeinträchtigungen des Grundwassers verhindert werden. Diese werden im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Im Plangebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse durch die bisherige bauliche Nutzung bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation ist daher als nicht erheblich einzustufen.

c) Luft und Klima

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei diesem Bebauungsplan haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche. Diese Maßnahme verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Im Interesse des Umweltschutzes müssen schädliche Umwelteinwirkungen durch **Luftverunreinigungen** vermieden werden. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe (§ 3 Abs. 4 BImSchG).

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität entsteht bei der vorhandenen und geplanten Nutzung nicht.

d) Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Nutzung geht ein Teil des vorhandenen Ziergartens verloren. Einige Bäume wurden bereits gefällt. Insgesamt hat die Fläche jedoch aufgrund ihrer bisherigen intensiven Nutzung nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen.

e) Landschaft

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden durch den geplanten Autohof ergänzt. Insgesamt entsteht dadurch nur eine geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Aufgrund des Gehölzbestandes außerhalb des Plangebiets gibt es bereits eine wirksame Eingrünung.

f) Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (vgl. § 3 BImSchG).

Die Flächen im Plangebiet liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden jedoch nur in geringem Umfang schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen, die lediglich innerhalb der Gebäude stattfinden. Die Stadt hat zur Ermittlung der Lärmbelastung durch das Ingenieurbüro Linz GmbH & Co. KG ein schalltechnisches Gutachten erstellen lassen. Der erforderliche Schallschutz für die bestehende und geplante Nutzung wird innerhalb des Gebäudes durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Um dies deutlich zu machen, werden die Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die Grundlage für den notwendigen passiven Schallschutz sind.

Südlich des Plangebiets gibt es den Obsthof Wassermann. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof Wassermann“ können dort nur sogenannte „Betriebswohnungen“ (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dem „Obsthof“ ist daher der Schutzanspruch MI/GE zuzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 367 setzt außerdem passiven Schallschutz zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 auf der Grundlage der im damaligen Planverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die bestehende und geplante Nutzung im Plangebiet sind daher für den Hofladen und die Cafenutzung im Gebäude nicht zu erwarten. Es gibt aber auch einen Cafegarten. Dieser ist durch das vorhandene Gebäude relativ gut abgeschirmt. Durch die Abschirmwirkung und den Abstandes zwischen dem geplanten Autohof und dem Cafegarten ist davon auszugehen, dass auch hier keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

g) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren auf Folgendes hingewiesen:

„Insbesondere in den bislang nicht versiegelten Teilbereichen im Nordosten des Plangebiets ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung

eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ebenfalls ausdrücklich hingewiesen. Dessen ungeachtet gelten für alle Erdarbeiten im Plangebiet die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).

h) Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plans							
1	2	3	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwertliste)	Biototyp (lt. Biotop-typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächen-wert (Sp 4 x Sp 7)
	Sonstiges Sondergebiet, Autohof						
	1.1	versiegelte Fläche, Gebäude (80 % der SO-Fläche)	6.878	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten	1.720	2	1	2	3.439
Gesamtfläche			8.598				
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 6)							3.439

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entstehen durch die geplante zusätzliche Bodenversiegelung und den Verlust an Gehölzen im Plangebiet. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei der bereits zum großen Teil versiegelten Fläche im Plangebiet sowie aufgrund der Immissionsbelastung durch die Bundesstraße nicht zu erwarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ergibt sich im Plangebiet daher nicht.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

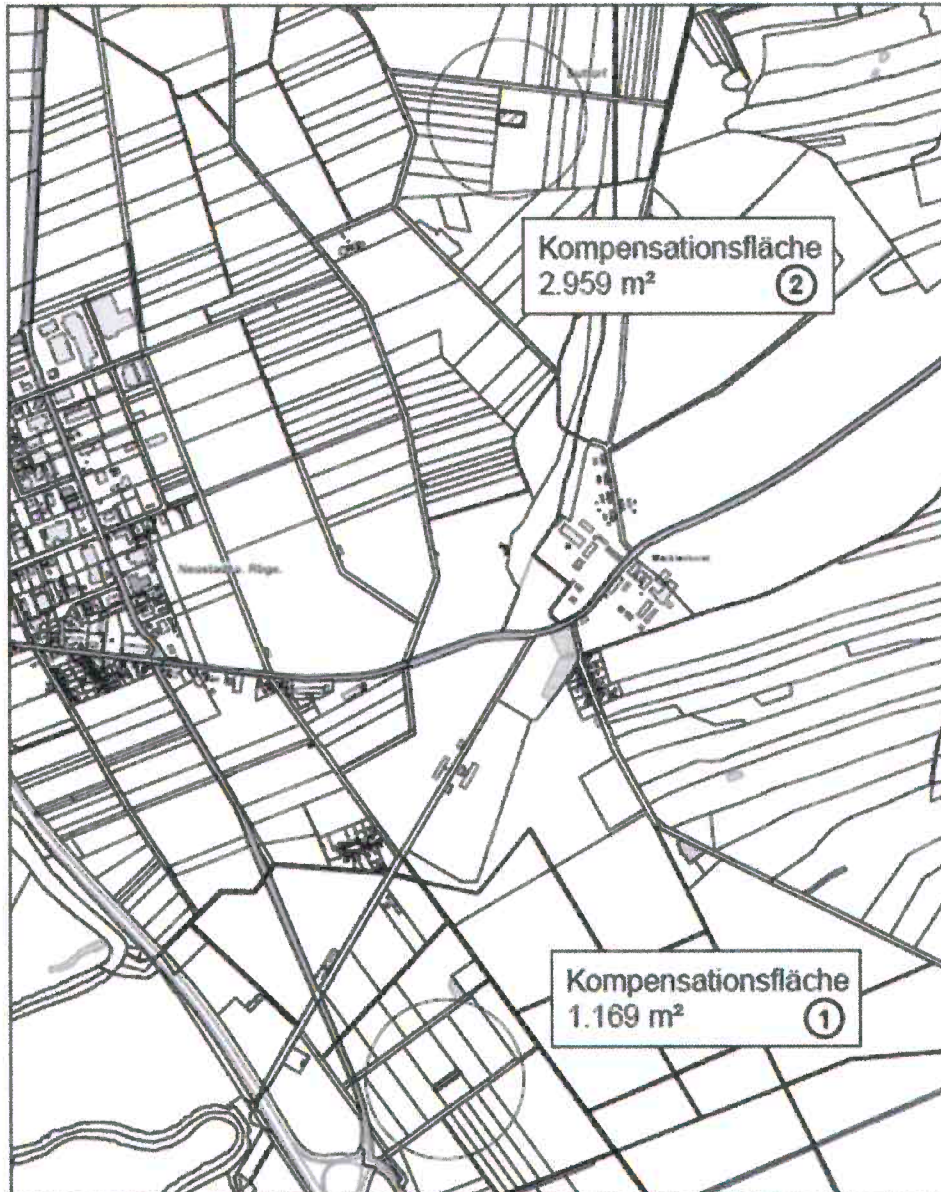
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 3.439 Punkten. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ergab 11.694 Punkte. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

C. Gesamtbilanz	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-8.255
------------------------	---	---------------

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 8.250 Punkten.

Zum Ausgleich muss an anderer Stelle im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Die Kompensation besteht aus zwei Teilflächen aus dem Eigentum der Stadt Neustadt a. Rbge (zur Lage der Fläche vgl. die folgenden Kartenausschnitte):

- Auf der städtischen Fläche, Flurstück 22, Flur 13, Gemarkung Neustadt a. Rbge., wird auf einer Teilfläche von 1.169 m² der Umbau eines strukturarmen Pionierwaldes zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde durchgeführt.
- Auf der städtischen Fläche, Flurstück 15, Flur 6, Gemarkung Suttorf, wird auf einer Teilfläche von 2.959 m² die Umwandlung von Acker zu Ackersandbrache durchgeführt.



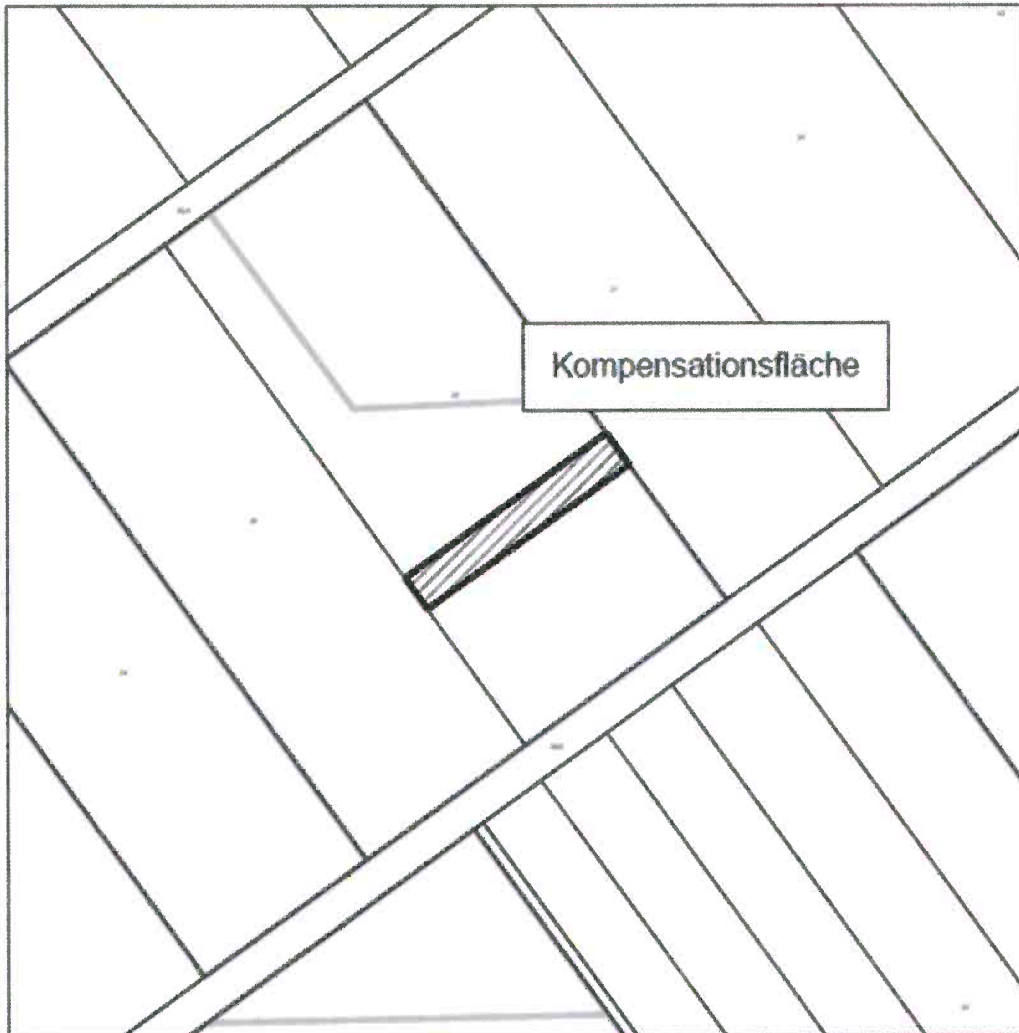
Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadtteil Eilvese



Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 09.01.2014 S.Koch

Die erforderliche Größe beider Teilflächen ergibt sich aus dem möglichen Aufwertungspotential:

- Der bestehende, nicht standortgerechte, strukturarme Laubwald (Pionierwald) hat einen Grundwert von 4 Wertpunkten. Durch die Umwandlung zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde werden 6 Wertpunkte. Insgesamt wird also ein Aufwertungspotential um 2 Wertpunkte erreicht.



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

①

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadtteil Eilvese

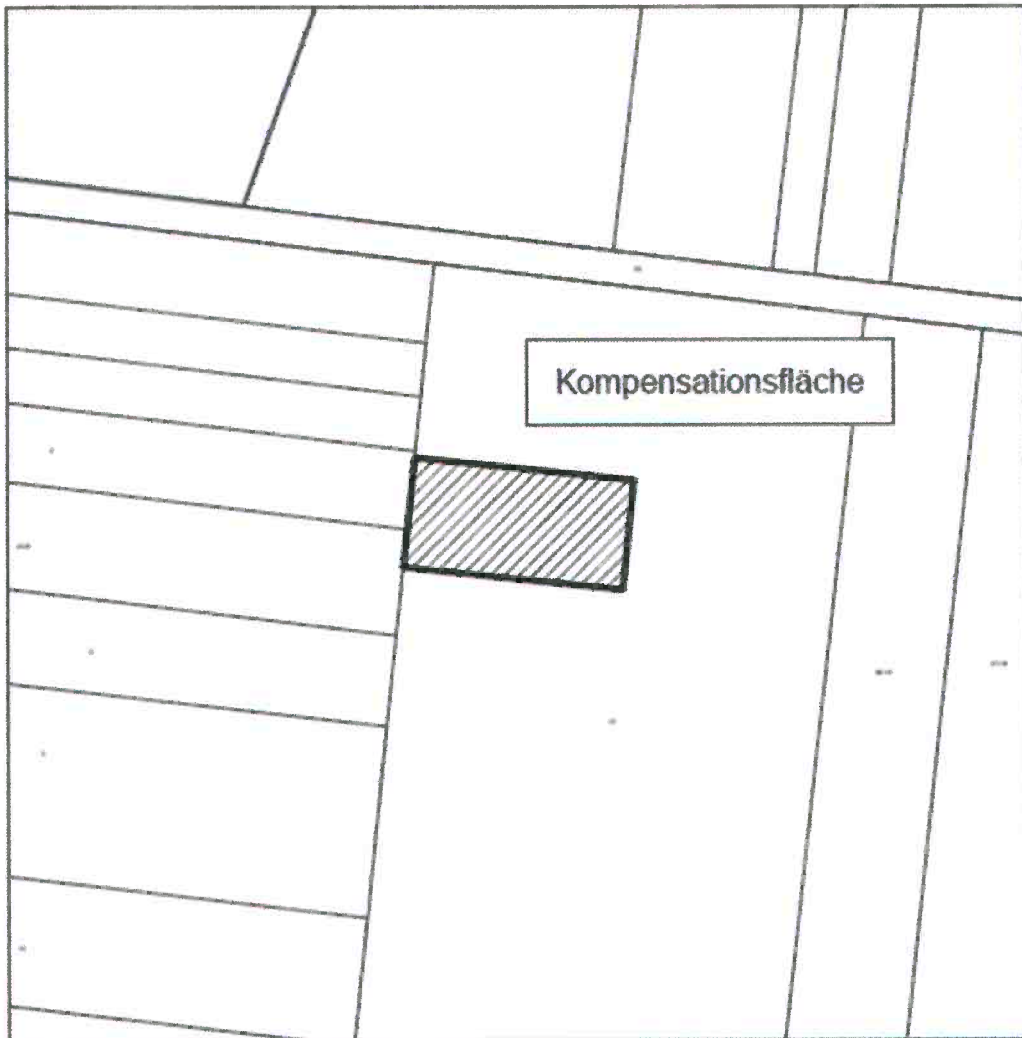
Kompensationsfläche: Abteilung 106 a1
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 22,
Flächengröße 1.169 m² (ökologischer Waldumbau)

Entwicklungsziel: Umbau eines strukturarmen Pionierwaldes zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchenwald mit Winterlinde

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 09.01.2014 S.Koch



- Durch die Umwandlung von Acker zu Ackersandbrache wird eine Aufwertung um 2 Wertpunkte erreicht.



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Suttorf, Flur 6, Flurstück 15,
Flächengröße 2.959 m²

Entwicklungsziel: Acker zu Ackersandbrache



Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 09.01.2014 S.Koch

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Grundstückseigentümer der Flächen im Plangebiet verbindlich geregelt. Die Stadt verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Grundbuch zu sichern.

Das Landschaftsbild ist nur geringfügig betroffen. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits baulich genutzt wird. Durch die vorhandene Eingrünung außerhalb des Plangebiets wird eine erhebliche Beeinträchtigung des **Landschaftsbildes** weitgehend vermieden.

Zusammenfassend ergibt sich nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um einen bestehenden Betriebsstandort. Die Baumaschinenvermietung möchte die vorhandene Nutzung legalisieren. In diesem Zusammenhang ist eine Ergänzung der Nutzung um einen Autohof aufgrund der Lage an der B 6 städtebaulich sinnvoll.

Andere Planungsmöglichkeiten kommen daher nicht in Betracht.

C. Zusätzliche Angaben

1. Verfahren, fehlende Kenntnisse

Bei dieser Planung wurden folgende technische Verfahren und Gutachten für die Umweltprüfung angewandt:

Es wurden zwei Bodenuntersuchungen durchgeführt: BGI zu Höne, Klußmann, Altpeter AG, Hamburg, Untersuchungsbericht HH/98/1004-1 vom 28.07.1998 und Fa. Rode Umweltschutz GmbH, Untersuchungsbericht UR03121 vom 08.02.2012.

Zur Beurteilung des Verkehrslärms wurde ein schalltechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro Dieter Linz GmbH & Co. KG, Wunstorf, erstellt.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nordrhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde.

2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Derzeit ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich wird. Sollten erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baumaßnahmen vermutet werden, so sollen geeignete Maßnahmen zur Überwachung im Baugenehmigungsverfahren vorgesehen werden.

3. Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der vorhandenen Baumaschinenvermietung und für die Erweiterung um einen Autohof. Für die Erweiterung werden die ehemals als Hotel genutzten Flächen in Anspruch genommen, die nur eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts haben.

Insgesamt entsteht daher durch die geplante Bebauung nur eine relative geringe Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege: Das betrifft die Auswirkungen der geplanten Versiegelung auf Boden, sowie die Umwandlung des Ziergartens. Der Ausgleich für diese Beeinträchtigungen kann nicht innerhalb des Plangebiets erbracht werden. Zum Ausgleich muss daher eine andere Fläche im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Dazu stellt die Stadt eine Fläche in der erforderlichen Größe aus ihrem Ausgleichs-pool zur Verfügung.

VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird durch den Bebauungsplan gefördert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Baumaschinenvermietung geschaffen.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch den Bebauungsplan erheblich gefördert. Mit der Festsetzung als Baugrundstück ist Wertsteigerung der Flächen verbunden.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage ergeben, wird für die Flächen im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials

Die zusammenfassende Gewichtung des Abwägungsmaterials ist die eigentliche Abwägung, mit der ein Ausgleich zwischen harmonisierenden und gegenläufigen Belangen hergestellt wird. Die Stadt hat hier zwar eine erhebliche Gestaltungsfreiheit. Diese Gestaltungsfreiheit hat aber Grenzen. Das Gebot gerechter Abwägung wird verletzt, wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.

Der Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Er wird mit der 7. Ergänzung und 27. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und fügt sich damit in die Gesamtentwicklung der Stadt Neustadt a. Rbge. ein.

Eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung wird durch detaillierte Regelungen der privaten Grundstücksnutzung gewährleistet. Durch die Festsetzung des „Sonstigen Sondergebiets“, durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und durch die Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen wird die private Nutzung eingegrenzt.

Die Belange der Wirtschaft und die Schaffung von Arbeitsplätzen stehen bei dem Bebauungsplan im Vordergrund. Der Bebauungsplan sichert Bestand und Entwicklung der Baumaschinenvermietung Seitz und schafft Flächen für die Ansiedlung eines Autohofs.

Die Umweltbelange werden durch die Intensivierung der baulichen Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Dabei stellt die Inanspruchnahme einer Brachfläche gegenüber der Inanspruchnahme von „unbelasteter“ freier Landschaft eine vergleichsweise geringe Beeinträchtigung dar. Durch Ausgleichsmaßnahmen wird diese Beeinträchtigung an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Die erkennbar betroffenen privaten Belange werden gefördert.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird erreicht, dass das Gewicht der geförderten Belange insgesamt größer ist als das der beeinträchtigten.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ und die Begründung dazu wurden ausgearbeitet von Susanne Vogel, Architektin, Hannover.

Hannover, im Januar 2014

Öffentliche Auslegung

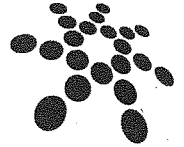
Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ und der Begründung dazu haben von _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

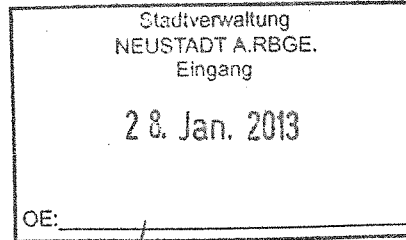
Neustadt a. Rbge., den _____

Der Bürgermeister



Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Neustadt
 Fachdienst Stadtplanung
 31535 Neustadt



Der Regionspräsident

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Höltzstr. 17
Ansprechpartner	Patrick Bennwig
Zeichen	6182/10(10)-363
Telefon	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1124691
E-Mail	Patrick.Bennwig@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 25.01.2013

Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt, Stadtteil Eilvese
Änderung der Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 05.06.2012, Aktenzeichen NEU25

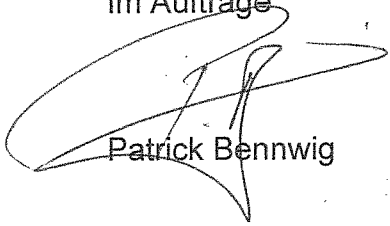
Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meiner Stellungnahme vom 05.07.2012 zu dem Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt, Stadtteil Eilvese, fasse ich meine Stellungnahme aus wasserschutzrechtlicher Sicht wie folgt neu:

Nach aktuellen Informationen durch die Stadt Neustadt handelt es sich bei dem geplanten Standort um einen bestehenden Betriebsstandort im Sinne von § 8 (3) der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAWS) vom 17.12.1997. Die Entwicklung des Tankstellenstandorts ist dort nach der VAWS daher zulässig.

Unabhängig davon bedarf die Tankstelle einer Genehmigung nach der Verordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Schneeren. Die Verordnung steht dem Bau einer Tankstelle jedoch nicht grundsätzlich entgegen.

Mit freundlichem Gruß
 Im Auftrage


 Patrick Bennwig

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
 Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
 und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
 Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
 10, 11, 17
 Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
 18 465 (BLZ 250 501 80)
 Postbank Hannover
 1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

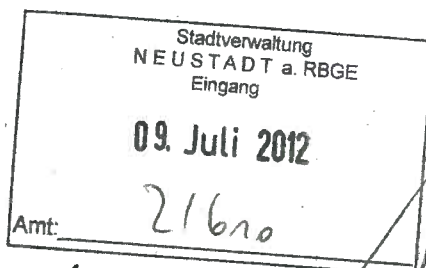
Email-Adresse für Mitteilungen
 nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de



Region Hannover

Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Neustadt
Fachdienst Stadtplanung
31535 Neustadt



Wz 10/7
BR
NS 10.07.2012

Der Regionspräsident

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Höltstr. 17
Ansprechpartner	Patrick Bennwig
Zeichen	6182/10(10)-363
Telefon	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1124691
E-Mail	Patrick.Bennwig@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 06.07.2012

**Bebauungsplan Nr.363 "Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt, Stadtteil Eilvese
Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 05.06.2012, Aktenzeichen NEU25**

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu meiner vorhergehenden Stellungnahme bestehen folgende Anregungen der Raumordnung:

Aus Sicht der Regionalplanung wird darauf hingewiesen, dass das geplante Sondergebiet „Autohof Aschenkrug“ innerhalb eines Versorgungsgebietes für Natur und Landschaft liegt. Aufgrund der mittlerweile erfolgten Herausnahme dieser Fläche aus dem LSG-H2 bestehen diesbezüglich jedoch keine raumordnerischen Bedenken.

Ein besonderer Begründungsbedarf besteht allerdings bezüglich der Zulässigkeit von Tankstellen inklusive Tankstellenshop bis zu 400 m² Verkaufsfläche. Eine Verkaufsfläche von 400 m² erscheint aus raumordnerischer Sicht für einen Tankstellenshop überdimensioniert, da sie bereits die Größenordnung eines kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes (z.B. Supermarkt) erreicht. Auf Grund der nicht integrierten Lage des Standortes und der Nähe zum Ortsteil Eilvese bestehen daher nach jetzigem Kenntnisstand über die Planung raumordnerische Bedenken. Eine Größenordnung von bis zu 400 m² Verkaufsfläche ist daher zu begründen und die Erforderlichkeit einer solchen Größe wäre auch nachzuweisen.

Zum Vergleich: üblicherweise beträgt die Verkaufsfläche von Tankstellenshops bis zu etwa 100 m². Eine abschließende raumordnerische Beurteilung ist daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
10, 11, 17
Schlägerstraße 1, 2, 8

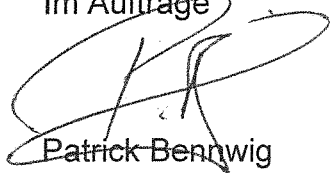
Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
18 465 (BLZ 250 501 80)
Postbank Hannover
1259-306 (BLZ 250 100 30)

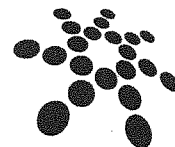
Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'PB', written over the text 'Im Auftrage'.

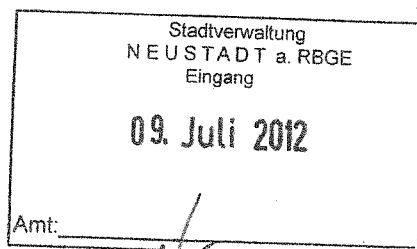
Patrick Bennwig



Region Hannover

Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Neustadt
Fachdienst Stadtplanung
31535 Neustadt



Der Regionspräsident

Team	Städtebau (61.03)
Dienstgebäude	Höltstr. 17
Ansprechpartner	Patrick Bennwig
Zeichen	6182/10(10)-363
Telefon	(0511) 616 - 22751
Telefax	(0511) 616 - 1124691
E-Mail	Patrick.Bennwig@region-hannover.de
Internet	www.hannover.de

Hannover, 05.07.2012

Bebauungsplan Nr.363 "Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt, Stadtteil Eilvese
Stellungnahme gemäß § 4 (1) S.1 BauGB
Schreiben des Planungsbüros vom 05.06.2012, Aktenzeichen NEU25

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bebauungsplan Nr.363 "Autohof Aschenkrug" der Stadt Neustadt, Stadtteil Eilvese, nehme ich aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung:

Gewässerschutz

Nach den vorliegenden Planunterlagen kann dem Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.

In der Schutzzone III (weitere Schutzzone) des WSG Schneeren sind gemäß § 8 Abs. 2 VAWS (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vom 17.12.1997) oberirdische Tankanlagen der Gefährdungsstufe D (Dieselkraftstoff >100 m³ Volumen und Benzin >1 m³ Volumen) und unterirdische Tankanlagen der Gefährdungsstufe C und D (Diesel >10 m³ Volumen und Benzin >0,1 m³ Volumen) unzulässig. Die Schutzzone III ist der Schutzzone III A gleichgestellt (s. Ziff. 37. Schutzgebiete entsprechend der Handlungsempfehlung zur VAWS).

Brandschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist zu beachten, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1600 l/min. über 2 Stunden sicherzustellen ist. Sofern das aus dem Leitungsnetz zu entnehmende Löschwasser der erforderlichen Menge nicht entspricht, sind zusätzlich noch unabhängige Löschwasserentnahmestellen in Form von Bohrbrunnen, Zisternen o.ä. Entnahmestellen anzulegen.

Sprechzeiten

Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz

Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
10, 11, 17
Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
18 465 (BLZ 250 501 80)
Postbank Hannover
1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

Naturschutz

Aus naturschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz, hier insbesondere im Hinblick auf Fledermäuse, zu beachten sind.

Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen für das Plangebiet sind nicht eingeleitet oder vorgesehen.

Zu Vorkommen von Arten oder Biotopen mit besonderer naturschutzfachlicher Bedeutung liegen hier keine Daten vor.

Des Weiteren wird aus Sicht des Naturschutzes empfohlen, die externe Kompensation als Baulast einzutragen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass sich die gesetzliche Grundlage für den Artenschutz von § 42 zu § 44 BNatSchG geändert hat und das NNatG außer Kraft ist.

Bodenschutz

Aus bodenschutzbehördlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 (4) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) befindet, da hier bedingt durch die Nutzung als Tankstelle mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenverunreinigungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf dieser Fläche ist daher die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen.

Raumordnung

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung *vereinbar/nicht vereinbar*.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrage



Patrick Bennwig

EM102/12 18



Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Hans-Böckler-Allee 5 * 30173 Hannover

Susanne Vogel
Konkordiastr. 14A
30449 Hannover

Referenz: NEU25
Unser Zeichen: M PN3HA, Stellungnahme Nr.:S9220
Telefon: 0511/85401-528, Fax: 0511/85401-539, email: Henning.Wulf@kabeldeutschland.de
Datum: 12. Juli 2012
Betreff: Neustadt a. Rbge., Stadt Neustadt a. Rbge. Flächennutzungsplan Nr. 7 "Autohof Aschenkrug" und Flächennutzungsplan Nr. 27 "Autohof Aschenkrug", Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Ortschaft Eilvese.
Vorhabenart: Beteiligungsverfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 05.06.2012.

Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind im genannten Planbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Hausanschrift Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Kundenservice Hans-Böckler-Allee 5 * 30173 Hannover
Bankverbindung Telefon 08 00 5 26 66 25 Telefax 01 80-5 73 33 77
Handelsregister Deutsche Bank, Bankleitzahl 38070059, Kontonummer 044577500
Ust.-Id.-Nr. München, HRB 145837, Sitz der Gesellschaft Unterföhring
Sitz der Gesellschaft: DE814080514, Steuernummer 145/621/10986
Geschäftsführer Unterföhring
Internetadresse Dr. Adrian v. Hammerstein * Erik Adams * Dr. Manuel Cubero del Castillo-Olivares * Dr. Andreas Siemen
<http://www.kabeldeutschland.de>



Industrie- und Handelskammer
Hannover

E 12106/12

5

IHK Hannover · Postfach 30 29 · 30030 Hannover

Frau
Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastr. 14 a
30449 Hannover

Ihre Zeichen/Nachricht vom:
06.06.2012

Ihr Ansprechpartner:
IV/Herr Janßen

Telefon:
(05 11) 31 07-276

Telefax:
(05 11) 31 07-410

E-Mail:
janssen@hannover.ihk.de

11. Juli 2012

Stadt Neustadt am Rbge., 7. Ergänzung und 27. Änderung des Flächennutzungsplans „Autohof Aschenkrug“, Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Industrie- und Handelskammer Hannover trägt bezüglich der o. g. Planentwürfe keine Bedenken vor.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer
Hannover


i. A. Dipl.- Geogr. Jochen Janßen

Nülle, Kai

Von: Susanne Vogel [vogel@eike-geffers.de]
Gesendet: Montag, 9. Juli 2012 11:09
An: Nülle, Kai
Betreff: WG: Autohof Aschenkrug

Hallo Herr Nülle,

hier die Äußerung des Forstamtes zur o.a. Planung zur Information.
Ich habe mit Herr Böttcher gesprochen, er meint den Wald am Nordrand.

MfG Vogel

Susanne Vogel
Planungsbüro
Konkordiastraße 14a
30449 Hannover
Tel. 0511 / 21 34 98 80
Fax 0511 / 45 34 40
E-Mail vogel@eike-geffers.de

Von: Böttcher, Andreas [<mailto:Andreas.Boettcher@nfa-fuhrberg.Niedersachsen.de>]
Gesendet: Mittwoch, 4. Juli 2012 15:22
An: Susanne Vogel
Cc: Spengler, Katrin
Betreff: Autohof Aschenkrug

Sehr geehrte Frau Vogel,

ich nehme stellvertretend für Frau Spengler zu diesem Vorgang Stellung. Daher in aller kürze: An der Westseite des Geländes grenzt ein Wald an. Dieser hat auch einen gut ausgeprägten Trauf. Dieser Trauf sollte in keinsten Weise beeinträchtigt werden. Beim bau von Parkplätzen ist dies zu beachten. Beim Bau von Gebäuden sollte ein Abstand von 30 m, eingehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen
Andreas Böttcher

Andreas Böttcher
Niedersächsische Landesforsten
Forstamt Fuhrberg
Projektmanagement Naturdienstleistungen
Am Försterkamp 3
30938 Burgwedel-Fuhrberg
05135-9297-24 (0) Fax -55
0170-9214659
Andreas.Boettcher@nfa-fuhrberg.niedersachsen.de



**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Hannover

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr,
Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49 · 30058 Hannover

Stadt Neustadt a.Rbge.
Postfach 3262

31524 Neustadt a.Rbge.

Stadtverwaltung
NEUSTADT a. RBGE
Eingang
10. Juli 2012
Amt: 2160

Bearbeitet von
Hr. Giesche-Zudnik

E-Mail
Juergen.Giesche-Zudnik@nlstbv-h.Niedersachsen.de

Handwritten notes:
H. 11/12
NS
12.07.12

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2111/21101-Neu

Durchwahl (05 11) 3 99 36-249

Hannover
06.07.2012

Stadt Neustadt a.Rbge., Bebauungsplan Nr.363 „Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,
durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Bundesstraße B6 berührt.

Ich kann dem Vorhaben zustimmen, wenn die gesetzlich festgesetzte Bauverbotszone der B6 (gem. §9 FStrG 20m gemessen vom Fahrbahnrand der B6 ; gilt auch für Abbiegespuren) beachtet wird.

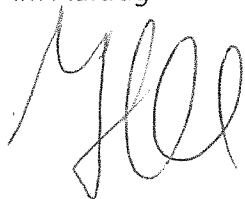
Ich bitte außerdem um die Aufnahme eines nachrichtlichen Hinweises, dass „innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größerem Umfangs unzulässig sind“.

Ich verweise außerdem auf das allgemeine Zufahrtenverbot an der freien Strecke der Bundesstraße. Daher bitte ich die Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang des gesamten Plangebiets zur B6 hin aufzunehmen.

Eine Erlaubnis im Sinne einer Sondernutzung gem. §8 FStrG für eine direkte Zufahrt zum Plangebiet kann ich aus Gründen der gebotenen Verkehrssicherheit nicht in Aussicht stellen. Der im Plan vorgesehenen Zufahrtenbereich befindet sich im direkten Aufstellungsbe- reich des vorhandenen, signalisierten Knotenpunktes mit der Landesstraße L360 und birgt auf der vierstreifigen Bundesfernstraße eine potentielle Unfallgefahr beim Einbiegen auf das Autohofgelände.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bzw. Umweltverträglichkeitsprüfung habe ich von hier aus nicht vorzubringen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giesche-Zudnik', written in a cursive style.

Giesche-Zudnik

LANDKREIS NIENBURG/WESER
DER LANDRAT

EM107112

21



LANDKREIS NIENBURG/WESER · 31580 Nienburg

Susanne Vogel
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover

Regionalentwicklung

Frau Duensing
Zimmer: 458

Telefon: 05021 967-881
Fax: 05021 967-510
E-Mail: regionalplanung@kreis-ni.de
Zeichen: 62

Ihre Nachricht vom:
Ihr Zeichen:

5. Juli 2012

Stadt Neustadt a. Rbge., Flächennutzungsplanergänzung Nr. 7 „Autohof Aschenkrug“ und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „ Autohof Aschenkrug“, Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vom Landkreis Nienburg/Weser zu vertretenden Belange für die o.g. Maßnahmen sind nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Pagels

Hausanschrift:
Kreishaus
am Schloßplatz
31582 Nienburg
Tel. Zentrale: 05021 967-0

Servicezeiten:
Mo. - Do. 8 bis 16 Uhr
Fr. 8 bis 12 Uhr
Bitte vereinbaren
Sie einen Termin

Regeln zur
elektronischen
Kommunikation
unter:
www.kreis-ni.de

Sparkasse Nienburg
Kto. 300 384 BLZ 256 501 06
IBAN:
DE21 2566 0106 0000 3003 84
BIC: NOLADE21NIB

Postbank Hannover
Kto. 86 92-304 BLZ 250 100 30
IBAN:
DE68 2501 0030 0008 6923 04
BIC: PSBKDEFF





Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Hannover**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover
Am Lischholze 74, 30177 Hannover

Stadt Neustadt a. Rbge.
Theresenstraße 4
31535 Neustadt a. Rbge.

Stadtverwaltung
NEUSTADT a. RBGE
Eingang

05. Juli 2012

2160

Amt:

Bearbeiter/in:
Herr Berg

06.07.2012
610 Nü
NS 05.07.2012

Ludger.Berg@gaa-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
Neustadt F 27 -B

Durchwahl 0123 4567
9096-119

Ort
03.07.2012

**Stadt Neustadt am Rübenberge, Flächennutzungsplanänderung Nr. 7" Autohof Aschenkrug" und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27" Autohof Aschenkrug",
Bebauungsplan Nr. 363" Autohof Aschenkrug", Ortschaft Eilvese;
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den oben genannten Bauleitplänen sind aus der Sicht der von der Gewerbeaufsicht zu vertretenen Belange folgende Anregungen und Hinweise zu geben.

Südlich des Planungsgebietes "Autohof Aschenkrug" befindet sich der Obsthof Wassermann. Aus den hier vorgelegten Unterlagen zum Belang „4.1 Immissionsschutz: Lärm“ geht nicht hervor, ob auf dem Obsthof Wassermann Wohnnutzungen generell zulässig sind oder planungsrechtlich ausgeschlossen sind. Nach hiesigen Kenntnisstand ist gegenwärtig keine Wohnnutzung vorhanden. Weiterhin wird nicht begründet, welcher Schutzanspruch im Besonderen dem Obsthof zuzuordnen ist. Als Schutzanspruch für das Plangebiet wird der für ein Gewerbegebiet geltende Immissionsrichtwert zu Grunde gelegt. In dem hier vorgelegten Lärmgutachten des Dipl. Ing. Dieter Linz, Wunstorf sind die von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen nicht beschrieben. Sollten auf dem Obsthof Wohnnutzungen planungsrechtlich zulässig sein, könnte der Immissionsschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) sichergestellt werden, die bereits durch die Lärmpegelbereiche nach der Verkehrslärmschutzverordnung vorgeschrieben sind. Sollte sich jedoch im Rahmen der Prüfung der gewerblichen Immissionen herausstellen, dass die nach der Verkehrslärmschutzverordnung erforderlichen Schallschutzfenster nicht ausreichend sind, um den Innenraumpegel von 30-35 dB (A) einzuhalten, während dem Anlasser der Planung die Kosten auf zu erlegen (Veranlasserprinzip). Ich weise außerdem darauf hin, dass direkt an das Plangebiet im Westen, Norden und Osten das Landschaftsschutzgebiet LSG-H 2 angrenzt. Die auf das Landschaftsschutzgebiet einwirkenden Immissionen sind durch die untere Naturschutzbehörde Behörde zu bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Ludger Berg

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Am Lischholze 74
30177 Hannover

Sprechzeiten
Mo-Do: 9:00-15:00
Freitag: 9:00-12:00
oder nach Vereinbarung

Telefon 0123 4567
Fax 0511 9096 199
E-Mail poststelle@gaa-h.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Nordeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00; Konto: 106 025 216
IBAN: DE6225050000106025216
Swift/BIC: NOLADE2H



16

Polizeidirektion Hannover, Polizeiinspektion Garbsen
Meyenfelder Straße 3, 30823 Garbsen

**Polizeiinspektion
Garbsen**

Planungsbüro Eike-Geffers

**Konkordiastraße 14 a
30449 Hannover**

Bearbeitet von Herrn Bruns

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen (Bei Antwort angeben)
SB Einsatz/Verkehr

Garbsen,
26.06.2012

Bauleitplanung der Stadt Neustadt am Rbge.,

**27. Änderung Flächennutzungsplan Bebauungsplan 363 „Autohof
Aschenkrug“, Stadt Neustadt a. Rbge.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens der Polizeiinspektion Garbsen bestehen keine Bedenken oder Anregungen hinsichtlich des
o.g. Bebauungsplanes.

Im Auftrage

Bruns, PHK





Handwerkskammer Hannover
Wirtschaftsförderung · Postfach 25 27 · 30025 Hannover

Wirtschaftsförderung

Frau
Susanne Vogel
Konkordiastr. 14A
30449 Hannover

**Bauleitplanung der Stadt Neustadt a. Rbge.
Flächennutzungsplanergänzung Nr. 7 „Autohof Aschenkrug“ und Flä-
chenutzungsplanänderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“,
Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese**

21. Juni 2012

Ihr Zeichen: NEU25
Unser Zeichen: Co-WL

Ansprechpartnerin:
Rosemarie Colberg
Tel 0511 3 48 59 - 42
Fax 0511 3 48 59 - 32

Colberg@hwk-hannover.de

Sehr geehrte Frau Vogel,

die o. g. Planung haben wir eingehend geprüft. Anregungen
werden unsererseits nicht vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen

Rosemarie Colberg

Handwerkskammer Hannover
Berliner Allee 17
30175 Hannover

info@hwk-hannover.de
www.hwk-hannover.de

Präsident:
Walter Heilmüller
Hauptgeschäftsführer:
Jans-Paul Ernsting

Hannoversche Volksbank
BLZ 251 900 01
Konto 13 405 800
IBAN DE 63 2519 0001 0013 4058 00
BIC (Swift-Code) VOHADE2HXXX

Sparkasse Hannover
BLZ 250 501 80
Konto 865 770
IBAN DE 57 2505 0180 0000 8657 70
BIC (Swift-Code) SPKHDE2HXXX

An
Team 610

im Hause

Stellungnahme

- Zum Entwurf der 27. Änderung des F-Plans „Autohof Aschenkrug“
- Zum Entwurf des B-Plans Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“
- Zum Entwurf der Gestaltungssatzung für den Bereich

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht nehme ich zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:

Keine Anregungen und Hinweise

Aus denkmalrechtlicher Sicht nehme ich zum o.a. Entwurf wie folgt Stellung:

Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ist folgendes in F- und B-Plan aufzunehmen:

Insbesondere in den bislang nicht versiegelten Teilbereichen im Nordosten des Plangebietes ist mit dem Auftreten archäologischer Funde oder Befunde zu rechnen; sämtliche Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 10 NDSchG in Verbindung mit § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt. Auf die Kostentragungspflicht gem. § 6 Abs. 3 NDSchG wird ausdrücklich hingewiesen. Desweiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Durchführung von Erdarbeiten ohne denkmalrechtliche Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt und mit einem Bußgeld geahndet werden kann. Auf die einschlägigen Bestimmungen des § 35 NDSchG, insbesondere die Absätze 2 und 4, wird deshalb ebenfalls ausdrücklich hingewiesen. Dessen ungeachtet gelten für alle Erdarbeiten im Plangebiet die Bestimmungen des NDSchG hinsichtlich unerwarteter Funde (Melde- und Anzeigepflicht bei Bodenfunden gem. § 14 NDSchG).

Lopitzsch



E 05102/12

Nr. 1307.2012

Harzwasserwerke

herrlich weiches Wasser

Harzwasserwerke GmbH • Postfach 10 08 63 • 31106 Hildesheim

Nikolaistraße 8
31137 Hildesheim
Telefon: 05121 404-0
Telefax: 05121 404-220

Frau
Susanne Vogel
Konkordiastraße 14 A
30449 Hannover

Wasserwirtschaft und Gewässerschutz
Gesprächspartner: Frau Behrendorf
Durchwahl Tel.: 05121 404-151
Durchwahl Fax: 05121 404-220
behrendorf@harzwasserwerke.de

Unser Zeichen: WA bf-je

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

NEU25

Unser Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):

HWW 199/2012 und HWW 200/2012

Datum

04.07.12

Wasserschutzgebiet Schneeren

Stadt Neustadt a. Rbge., Flächennutzungsplanänderung Nr. 7 „Autohof Aschekrug“ und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Autohof Aschekrug“, Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschekrug“, Ortschaft Eilvese;

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

Sehr geehrte Frau Vogel,

das von Ihnen beschriebene Bauvorhaben befindet sich, wie bereits richtig vermerkt, in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Schneeren, ca. 400 m grundwasserstromauf des Brunnens 4 (s. Lageplan).

Laut Wasserschutzgebietsverordnung des Wasserwerkes Schneeren vom 15.02.1966 ist das Aufstellen von Behältern für Heizöl und Treibstoffen von mehr als 10 m³ Inhalt in der Schutzzone III genehmigungspflichtig. Ebenfalls genehmigungspflichtig ist der Bau von Tankstellen und Tanklagern.

Aus Sicht des Grundwasser- und Gewässerschutzes sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Einer Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z. B. der Dachflächen) über die belebte Bodenzone stimmen wir zu. Eine Versickerung über Schluckbrunnen und Schächte ist auszuschließen.
- Für die Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf den gepflasterten Park- und Stellflächen anfällt, sollte vor der Versickerung über die belebte Bodenzone eine geeignete Vorbehandlung eingeplant werden (z. B. Einbau einer Absetzvorrichtung, Sedimentationsbecken, Leichtflüssigkeitsabscheider).

Sitz der Gesellschaft, Gerichtsstand: Hildesheim • Amtsgericht Hildesheim • HRB 2484 • www.harzwasserwerke.de • hww@harzwasserwerke.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Horst Wiesch • Geschäftsführung: Ass. jur. Renke Droste (Sprecher), Dipl.-Ing. Günter Wolters
Bankverbindung: HypoVereinsbank • BLZ 200 300 00 • Konto: 78 18 004 • IBAN: DE1120030060007818004 • BIC: HYVEDE3300
Finanzamt Hildesheim • Steuer-Nr. 30 210 08 064 • Umsatzsteuer-ID: DE115964048



- Das Errichten oder wesentliche Ändern von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in einem Wasserschutzgebiet nur unter Beachtung des NWG und der VAWS möglich.
- Grundsätzlich müssen Abfüllflächen inkl. der erforderlichen Fugen, Anschlüsse an Einbauten (z. B. Zapfsäulen) und Entwässerungsrinnen, sowie Aufkantungen und Rinnen flüssigkeitsundurchlässig sein und den zu erwartenden Beanspruchungen standhalten.
- Gemäß § 8 VAWS dürfen Anlagen in der Schutzzone III nur verwendet werden, wenn Sie mit einem Auffangraum ausgerüstet oder doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das maximal in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können.
- Abfüllflächen sollten in überdachten Bereichen eingerichtet werden.
- Für die Abgabe von Kraftstoff aus Lagerbehältern mit mehr als 1.000 l Rauminhalt dürfen nur Abgabeeinrichtungen mit selbsttätig schließenden Zapfventilen oder Zapfventile mit Aufmerksamkeitsschalter verwendet werden.
- Gemäß § 101 Abs. 2 NWG sind Lagerbehälter sowie die unterirdischen Rohrleitungen wiederkehrend alle 2,5 Jahre und bei Stilllegung durch einen Sachverständigen zu prüfen.
- Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich die Grundwassermessstellen F 65 und P 39. Der Erhalt und die Zugänglichkeit der Messstellen sind zu gewährleisten.
- Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem Trinkwassergewinnungsgebiet befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen.
- Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.

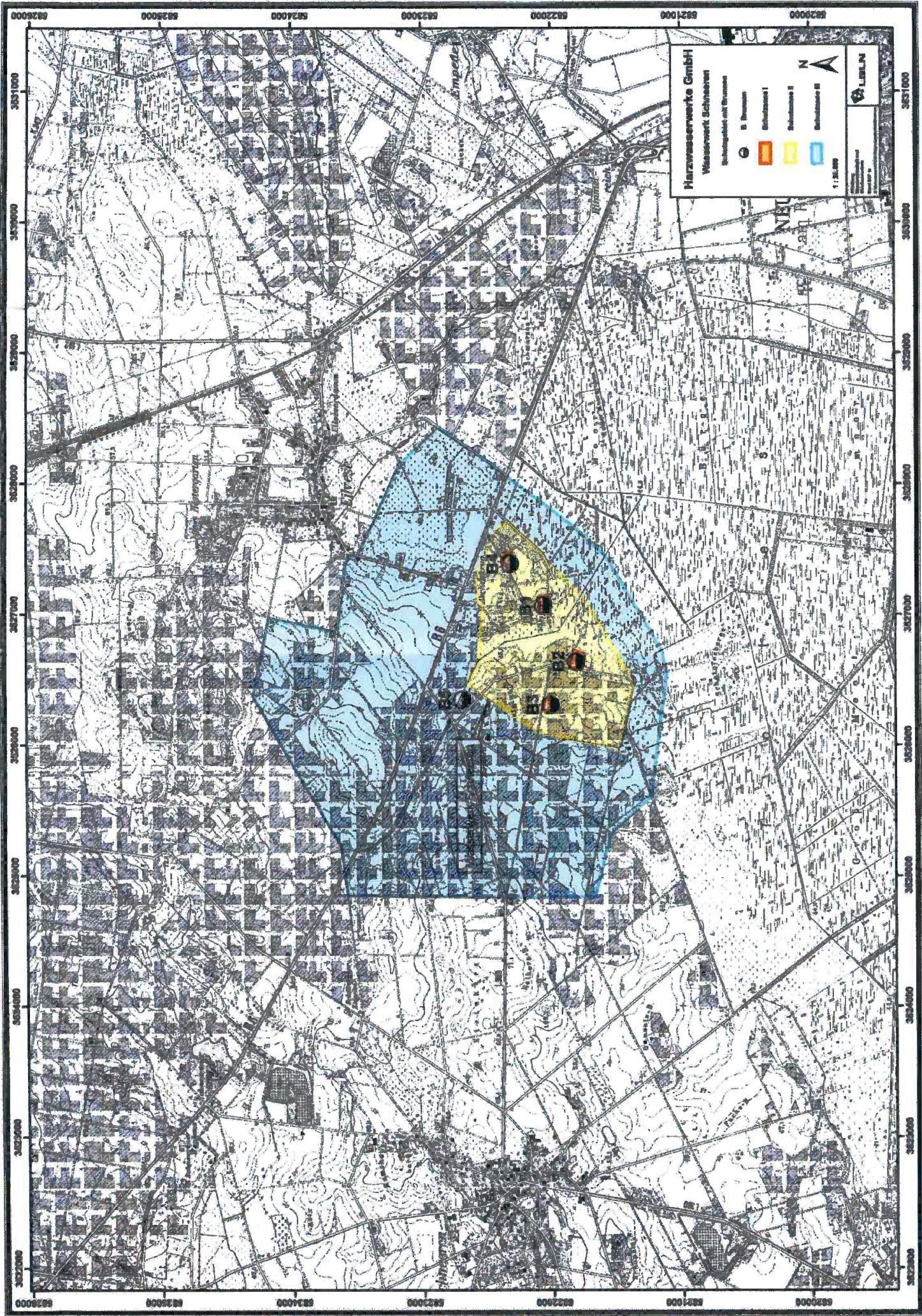
Wir gehen davon aus, dass durch geeignete bauliche Maßnahmen bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage keine Beeinträchtigungen von Grund- und Oberflächenwasser erfolgen und somit die Versorgungssicherheit gewährleistet ist. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Harzwasserwerke GmbH


Maik Uhlen


Claudia Behrensdoerff

Anlage:
Lageplan im Maßstab 1:2.000



Wasserwerke GmbH
Schneefeld mit Stauseen

- St. Damm
- Schneefeld I
- Schneefeld II
- Schneefeld III

1:25.000

N

LEIBNIZ

Harzwasserwerke GmbH • Postfach 10 06 53 • 31106 Hildesheim

Nikolaistraße 8
31137 Hildesheim
Telefon: 05121 404-0
Telefax: 05121 404-220

Frau
Susanne Vogel
Konkordiastr. 14 A
30449 Hannover

Wasserverteilung und Vertrieb
Ihr Gesprächspartner: Dipl.-Ing. Manfred Uhlhorn
Durchwahl Tel.: 05121 404-124
Durchwahl Fax: 05121 404-203
uhlhorn@harzwasserwerke.de

Unser Zeichen: WW uh-mz

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

NEU 25, 05.06.2012

Datum

19.06.2012

Unser Aktenzeichen (bitte bei Antwort angeben):

HWW 199/2012

**Wassertransportleitung Söse-Nord
Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“, Bebauungsplan Nr. 363
„Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese**

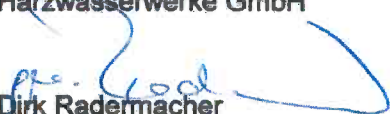
Sehr geehrte Frau Vogel,

unsere Wassertransportleitung Söse-Nord, Nennweite 575 mm, ist unter dem nordöstlichen Randstreifen der B6 verlegt. Oberhalb der Leitung ist ein betriebseigenes Steuer- und Fernmeldekabel mitverlegt. Unsere Anlagen befinden sich außerhalb des o. a. F- und B-Planes. Sollten Ver- bzw. Entsorgungsleitungen zur Bundesstr. 6 geplant sein, bitten wir um rechtzeitige Beteiligung.

Beigefügt erhalten Sie einen Übersichtsplan mit Eintragung der Leitungsführung sowie den Rohrleitungsplan Nr. 305 der Wassertransportleitung Söse-Nord.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Uhlhorn (Tel.: 05121/404-124 oder Mobil: 0151/55007-124) gern zur Verfügung.

Freundliche Grüße nach Hannover
Harzwasserwerke GmbH


Dirk Rademacher
Leiter der Hauptabteilung
Trinkwasser und Kraftwerke


Manfred Uhlhorn
Rohrnetzingenieur
Wasserverteilung und Vertrieb

Anlage

Übersichtsplan

Rohrleitungsplan Nr. 305



Harzwasserwerke GmbH Nikolaistraße 8, 31137 Hildesheim Tel. 05121-4840			 <small>Harzwasserwerke berlin wasserwerke</small>
Übersichtsplan			
Bereitgestellt durch die Abt. Liegenschaften und Vermessung			
© 2011  LGLN Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung			
Ersteller Herr Sandvoss	Datum 18.06.2012	Maßstab 1:2.000	

Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover | Postfach 61 01 70 | 30601 Hannover

Zweckverband Abfallwirtschaft
Region Hannover
Karl-Wiechert-Allee 60 c
30625 Hannover

Frau
Susanne Vogel
Konkordiastr. 14 A

Postfach 61 01 70
30601 Hannover

30449 Hannover

N Hedin Brockhoff
T 0511 9911-472 79
F 0511 9911-47095
E hedin.brockhoff@aha-region.de

www.aha-region.de

Ihr Zeichen NEU25
Ihre Nachricht vom 05.06.2012
Mein Zeichen 2.2 Bro
Hannover, 15.06.2012

Ust-ID Nr.: DE226221721
ILN: 40 05857 00000 1

**Stadt Neustadt a. Rbge., Flächennutzungsplanergänzung Nr. 7
„Autohof Aschenkrug“ und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“,
Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese**

Sehr geehrte Frau Vogel,

wir gehen davon aus, dass zur Entsorgung des Autohofs private Verkehrsflächen befahren werden müssen.


In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Flächen des Plangebietes, die zum Zwecke der Entsorgung befahren werden müssen, Lkw – geeignet ausgelegt werden. In erster Linie wären hier eine erforderliche Bodenbelastbarkeit von min. 26 Tonnen sowie ein Kurvenradius von 9 m zu nennen. Aufgrund der Höhe von Abfallsammelfahrzeugen ist bei den von ihnen zu befahrenden Verkehrsflächen zudem ein dauerhafter Höhenfreiraum von mind. 4,0 m einzuhalten (z.B. bei der Anpflanzung von Bäumen, Aufstellung von Verkehrs- und Hinweisschildern, Straßenbeleuchtung o.ä.).

Zudem müssen Behälterstandplätze so positioniert werden, dass sie von Entsorgungsfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren (außer im Rahmen eines Wendemanövers) erreicht werden können. Ferner wäre 'aha' durch den Grundstückseigentümer eine entsprechende Genehmigung zum Befahren des Privatgeländes zu erteilen (Haftungsausschluss).

Gegen die Flächennutzungsplanergänzung/-änderung bestehen keine Bedenken.

Weitere Anmerkungen/Anregungen haben wir z. Zt. nicht vorzubringen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag


Brockhoff

Verbandsgeschäftsführerin

Kornelia Hölter
Stellvertreter:
Thomas Reuter

Bankverbindungen

Sparkasse Hannover
Konto: 290220
BLZ: 250 501 00
IBAN: DE22 2505 0100 0000 2902 20
BIC: SPKHDE33XXX

Postbank Hannover
Konto: 905900300
BLZ: 250 100 30
IBAN: DE22 2501 0030 0905 9903 60
BIC: PBNKDE33

Zertifizierter
Entsorgungsfachbetrieb
§ 52 KrW-/AbfG
Sitz: Hannover

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
DIN EN ISO 14001

E 13106/12

19

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

**Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung**

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Susanne Vogel
Architektin - Bauleitplanung
Konkordiastraße 14 A
30449 Hannover

zuständig Bernd Schemberg
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
NEU25, Susanne vogel	05.06.2012	PLEdoc GmbH	68237	11.06.2012

Stadt Neustadt am Rübenberge, Flächennutzungsplanänderung Nr. 7. "Autohof Aschenkrug" und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 "Autohof Aschenkrug", Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Ortschaft Eilvese

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- E.ON Ruhrgas AG, Essen
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Haan
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

i.A. Thomas Beck

Carolin Nitz

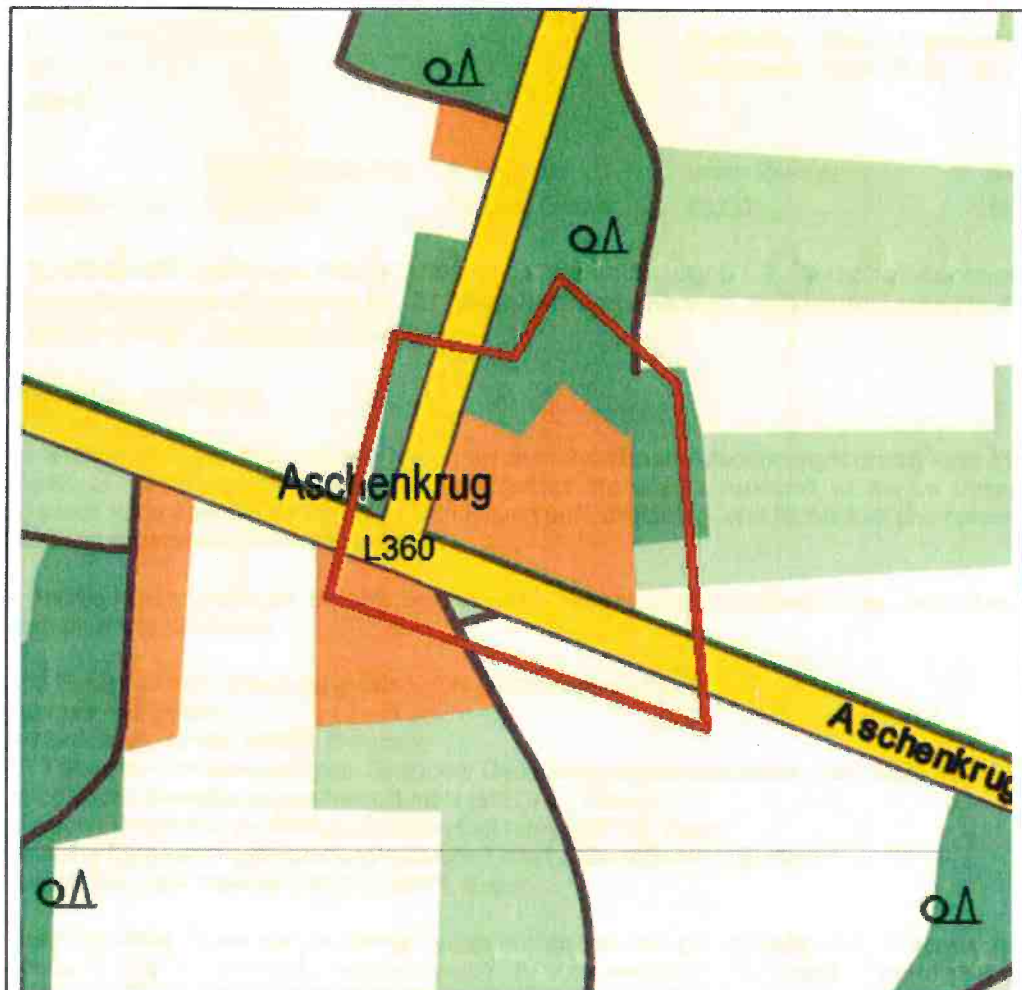
Geschäftsführung: Anne-Kathrin Wirtz, Matthias Lenz

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringhof 10-14 • 45329 Essen
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9864 • USt-IdNr. DE 170738401
Deutsche Bank AG Hannover (BLZ 250 700 70) Konto-Nr. 56 109 200

Zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
Zertifikatsnummer
20 001 40 0020



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

— Projektbereich

Stand: 11.06.2012

— Ferngas/Produktleitung

— LWL-Kabel

— Nachrichtenkabel



Gehrbreite 10-12
30823 Garbsen
Tel.: 05137 8799-0
Fax: 05137 8799-99
E-Mail: service@wvgn.de
www.wvgn.de

Wasserverband Garbsen-Neustadt a.Rbge. · Postfach 11 04 28 · 30804 Garbsen

Stadt Neustadt a. Rbge.
Bauverwaltung
Herrn Nülle
Theresenstraße 4
31535 Neustadt am Rübenberge

Stadtverwaltung NEUSTADT a. RBGE Eingang
15. Juni 2012
Amt: <i>160</i>

neu
18.06.2012
NS 20.06.12

Steuernr.: 27/207/00074
USt-IdNr.: DE115825673
AZ: 8.10.2.0
Unser Zeichen: rö
Ansprechpartner/in: Herr Römer
Durchwahl: - 21
Datum: 11.06.12
Ihr Zeichen: Neu 25
Ihre Nachricht vom: 05.06.12

Stadt Neustadt a. Rbge., Flächennutzungsplanergänzung Nr. 7 „Autohof Aschenkrug“ und Flächennutzungsplanänderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“, Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“, Ortschaft Eilvese; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die oben genannten Änderungen und Ergänzungen des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 363 haben wir für unseren Aufgabenbereich keine Einwände.

Im Bereich des oben genannten Planbereichs können wir aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 588 l/min. bereitstellen. Die Wassermenge kann entsprechend der W 405 aus einem U-Hydranten entnommen werden, der sich in einem Umkreis von 80 m befindet. Grundlage hierfür ist die Wasserentnahme mit einem Standrohr nach DIN 14 375.

Mit freundlichen Grüßen
Der Verbandsvorsteher
IM AUFTRAGE

B. Römer
Römer
Leiter Wasserverteilung

Abwägungstabelle

zum

Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 13.06.2012 bis 27.06.2012

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.06.2012 bis 09.07.2012

<p>B = Begründung ändern oder ergänzen H = Handlungsbedarf außerhalb des Planwerks K = Keine Abwägung erforderlich N = Nicht übernehmen, da andere Belange überwiegen P = Änderung oder Ergänzung der Planzeichnung T = Textliche Festsetzung/Hinweis ändern U = Umweltbericht ändern oder ergänzen V = Vorschlag bereits im Plan berücksichtigt Z = Zurückweisung einer Argumentation</p>
--

Lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Vermerk
1.	<p><u>Region Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 05.07.2012 A. Gewässerschutz Äußerung zum Gewässerschutz neu gefasst durch Schreiben vom 25.01.2013 (vgl. unten). B. Brandschutz Löschwasserbedarf 1.600 l/min über zwei Stunden.</p>	<p>A. Vgl. Abwägung unten!</p> <p>B. Dieser Bedarf kann nicht aus dem Leitungsnetz gedeckt werden, das nur rd. 600 l/min liefern kann (vgl. unten die Äußerung des Wasserverbandes Garbsen-Neustadt unter lfd. Nr. 7). Der darüber hinaus gehende Teil von rd. 1.000 l/min soll durch einen zusätzlichen Löschbrunnen auf den Flächen im Plangebiet gedeckt werden. Die genaue Lage des Brunnens wird im Rahmen der Durchführung der Planung in Abstimmung mit der Feuerwehr festgelegt.</p>	B
1.1	<p>C. Naturschutz Hinweis auf Regelungen des Artenschutzes, insbesondere Fledermäuse</p>	<p>C. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Der Baumbestand wurde vollständig beseitigt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. von Fledermäusen sind daher von der Pla-</p>	B

<p>Externe Kompensation als Baulast eintragen.</p> <p>D. Bodenschutz Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren.</p>	<p>nung nicht betroffen. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für eventuell vorkommende geschützte Arten auf den Flächen außerhalb des Plangebiets zu erwarten</p> <p>Z Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach einem eingespielten Verfahren bei nicht-städtischen Flächen durch Kompensationsvertrag und die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (dingliche Sicherungen) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch. Auf städtischen Flächen wird im Rahmen einer Selbstverpflichtung verbindlich geregelt, den Bestand der Maßnahmen durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch zu sichern. Eine Änderung dieser Vorgehensweise ist aus der Sicht der Stadt nicht erforderlich.</p> <p>H D. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt. Die vorliegenden Bodenuntersuchungen haben den Altlastenverdacht für die Flächen im Plangebiet allerdings bislang nicht bestätigt.</p>
<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 06.07.2012</p> <p>A. Raumordnung Hinweis auf Lage im Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft. Aufgrund der Herausnahme des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet bestehen diesbezüglich keine raumordnungsmässigen Bedenken.</p> <p>Größe der Verkaufsfläche für den Tankstellenshop überdimensioniert. Üblicherweise 100 m²</p>	<p>K A. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>T B Die Bedenken werden berücksichtigt. Die Größe des Tankstellenshops wird entsprechend reduziert.</p>

	<p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 25.01.2013</p> <p>A. Gewässerschutz Es handelt sich um einen bestehenden Betriebsstandort. Entwicklung nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen daher zulässig. Tankstelle bedarf einer Genehmigung nach der Verordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage Schneeren. Die Verordnung steht dem Bau einer Tankstelle jedoch grundsätzlich nicht entgegen.</p>	<p>A. Die Hinweise werden im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>	H
<p>2.</p> <p>2.1</p>	<p><u>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 06.07.2012</p> <p>A. Bauverbotszone Nachrichtliche Übernahme der Bauverbotszone und Hinweis auf darin geltende Regelungen.</p> <p>B. Zufahrtsverbot Zufahrtsverbot an der Bundesstraße festsetzen.</p> <p>C. Sondernutzung Eine Sondernutzung für den an der B 6 vorgesehenen Zufahrtsbereich kann aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht in Aussicht gestellt werden.</p>	<p>A. Die Bauverbotszone ist bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Die nachrichtliche Übernahme ist bereits erfolgt. In die Begründung wird ein Hinweis auf die in der Bauverbotszone geltenden Regelungen aufgenommen.</p> <p>B. Die Flächen entlang der Bundesstraße B 6 werden vollständig als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.</p> <p>C. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	V B P B K
<p>3.</p> <p>3.1</p>	<p><u>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt</u></p> <p>Frühzeitige Beteiligung Datum: 03.07.2012</p> <p>Immissionsschutz für Obsthof Wassermann.</p>	<p>Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof</p>	V

		<p>Wassermann" können im Plangebiet nur sogenannte „Betriebswohnungen“ (vgl. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ausnahmsweise zugelassen werden. Dem „Obsthof“ ist daher der Schutzanspruch MI/GE zuzuordnen. Der Bebauungsplan Nr. 367 setzt außerdem passiven Schallschutz zum Schutz vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße B 6 auf der Grundlage der im damaligen Planverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche fest. Schädliche Umwelteinwirkungen durch die bestehende und geplante Nutzung im Plangebiet sind daher nicht zu erwarten.</p>	
4.	<u>Industrie- und Handelskammer</u>		
4.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 11.07.2012 Keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich	K
5.	<u>Handwerkskammer Hannover</u>		
5.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 21.06.2012 Anregungen werden nicht vorgebracht	Keine Abwägung erforderlich.	K
6.	<u>Polizeidirektion Hannover, Polizeiinspektion Garbsen</u>		
6.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 26.06.2012 Keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	K
7.	<u>Wasserverband Garbsen-Neustadt</u>		
7.1	Frühzeitige Beteiligung Datum: 11.06.2012		

	<p>Keine Einwände. Löschwassermergenge von 588 l/min kann aus dem vorhandenen Rohrnetz bereitgestellt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. die Abwägung zur Äußerung der Region Hannover zum „Brandschutz“.</p>	<p>K B</p>
<p>8.</p>	<p><u>Harzwasserwerke GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 04.07.2012</p> <p>A. Lage im Wasserschutzgebiet. Das Aufstellen von Behältern für Heizöl und Treibstoffe mit mehr als 10 m³ sowie der Bau von Tankstellen sind gem. Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig.</p> <p>B. Hinweise zum Schutz des Grundwassers. Durch geeignete Maßnahmen bei der Errichtung und dem Betrieb der Anlage ist keine Beeinträchtigung des Grund- und Oberflächenwassers zu erwarten.</p>	<p>A. Das Wasserschutzgebiet ist bereits nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Genehmigungspflicht betrifft die Durchführung der Planung.</p> <p>B. Die Hinweise werden im Rahmen der Durchführung der Planung berücksichtigt.</p>	<p>V H H</p>
<p>9.</p>	<p><u>Abfallwirtschaft Hannover</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 15.06.2012</p> <p>Flächen des geplanten Autohofs müssen voraussichtlich zur Entsorgung befahren werden. Hinweis auf geeignete Auslegung (Bodenbelastbarkeit, Radien, Höhenfreiraum). Position der Behälterstandplätze muss ohne Rückwärtsfahren erreichbar sein.</p>	<p>C. Der Hinweis wird im Rahmen der Durchführung der Planung beachtet.</p> <p>Die Hinweise von Aha werden in die Begründung aufgenommen. Sie sind im Rahmen der Durchführung der Planung zu berücksichtigen. Da die geplante Tankstelle auch von LKW angefahren werden wird, müssen die befahrbaren Flächen bereits entsprechend ausgelegt werden. Es entstehen keine zusätzlichen</p>	<p>H B</p>

		Anforderungen.	
10.	<u>Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 12.07.2012 Keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.	K
11.	<u>PLEdoc GmbH</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 11.06.2012 Versorgungseinrichtungen nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich.	K
12.	<u>Landkreis Nienburg</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 05.07.2012 Belange nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich.	K
13.	<u>Niedersächsische Landesforsten, Forstamt Fuhrberg</u> Frühzeitige Beteiligung Datum: 04.07.2012 Keine Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes beim Bau von Parkplätzen. Abstand von Gebäuden zum Wald mindestens 30 m.	Die Flächen im Plangebiet sind zum großen Teil befestigt. Zum Schutz des Waldes wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Parkplätze unmittelbar am Waldrand nicht zulässig sind. Der geforderte Mindestabstand für Gebäude von 30 m zum Wald ist aus der Sicht der Stadt überzogen. Es handelt sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Bei einem Abstand von 30 m	P N B P N B

	würde die Nutzung derart eingeschränkt, dass die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans nicht erreicht werden könnten. Die Äußerung des Forstamtes Fuhrberg wird dahingehend berücksichtigt, dass der Abstand zu den Waldflächen am Nordrand von derzeit 5 auf mindestens 10 m vergrößert wird.
--	--

Erläuterung (Frühzeitige Beteiligung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen ist vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wird öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt werden. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 eingehen. Änderungen der vorläufigen Abwägungsergebnisse sind möglich.

Erläuterung (Öffentliche Auslegung):

Die Beschlussfassung über die in der vorstehenden Abwägungstabelle enthaltenen Stellungnahmen war vorläufig. Die Stellungnahmen sind in den Entwurf des Planwerks eingeflossen. Der Entwurf des Planwerks wurde öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugestellt. Für die Abwägung vor dem Satzungsbeschluss sind grundsätzlich nur die Stellungnahmen maßgeblich, die im Rahmen der förmlichen Beteiligungen nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 eingehen.

KOMPENSATIONSVERTRAG

Anlage **8** zur Drucksache

zwischen

der **Stadt Neustadt a. Rbge.**, Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.,
vertreten durch den Bürgermeister Uwe Sternbeck,
dienstansässig Nienburger Straße 31, 31535 Neustadt a. Rbge.

– nachfolgend „**Stadt**“ genannt –

und

Werner Ludwig Friedrich Seitz, Triftweg 28, 31623 Drakenburg
Mathias Seitz, Strubenweg 5, 31582 Nienburg

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ genannt –

Vorbemerkung

Die Stadt hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ im Stadtteil Eilvese die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Verbindung mit den §§ 14 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gefordert.

§ 1

Orte der Kompensation

Die Kompensationsmaßnahmen finden auf Teilflächen folgender städtischen Grundstücken statt:

1.169 m² ökologischer Waldumbau auf dem Flurstück 23, Flur 13, Abt. 106 a1, Gemarkung Neustadt a. Rbge. (vgl. Anlagen 1+2) und

2.959 m² Ackersandbrache auf dem Flurstück 15, Flur 6, in der Gemarkung Suttorf (vgl. Anlagen 1+3)

§ 2

Art und Ziel der Kompensation

(1) Die externe Kompensation teilt sich in zwei Maßnahmen.

Die Kompensationsmaßnahme „**Ökologischer Waldumbau**“ beinhaltet den Bestandsumbau (Aufforstung durch Voranbau) von 1.169 m² strukturarmen Pionierwald in einen standortgerechten Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde in dem im Lageplan gekennzeichneten Bereich entsprechend dem beigefügten Kultur- und Kostenplan (vgl. Anlage 4).

Die zweite externe Kompensationsmaßnahmen „**Ackersandbrache**“ erfolgt auf einer derzeit intensiv genutzten Ackerfläche mit einem sehr geringen ackerbaulichen Ertragspotenzial auf Sandboden bzw. Moor auf Sandboden. Im Rahmen der Kompensation werden 2.959 m² in gemähte Ackersandbrache umgewandelt.

Sie wird wie folgt dauerhaft gepflegt und entwickelt:

- Alle 2 Jahre Mahd von jeweils einer Hälfte der Fläche, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes. Aus dieser Abfolge ergibt sich, dass die Gesamtfläche alle 4 Jahre gemäht wird.
- Alle 8 Jahre kann anstelle der Mahd jeweils die Hälfte der Gesamtfläche umgebrochen werden.

Sämtliche Arbeiten erfolgen im Winterhalbjahr in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar.

Abweichungen von diesen Vorgaben sind mit schriftlichem Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover möglich.

Die Pflege dient der Entwicklung einer artenreichen Ackersandbrache. Durch die Mahd mit Abtransport des Mähgutes werden eine Nährstoffanreicherung sowie die Entwicklung einer Streuschicht unterbunden. Durch das sporadische Umbrechen werden für einen gewissen Anteil Offenstandorte gesichert und die Entstehung eines zu dichten Wurzelfilzes verhindert. Weiterhin werden durch das sporadische Umbrechen Pionierarten gefördert, die sonst langfristig verschwinden würden.

(2) Die Stadt verpflichtet sich, den Bestand durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde im Grundbuch zu sichern.

(3) Die ermittelten Kosten dieser Maßnahmen (vgl. Anlagen 4+5) in Höhe von insgesamt 10.336,49 € (Ackersandbrache 8.137,25 €/ökologischer Waldumbau 2.198,74 €) trägt der Vorhabenträger bzw. dessen Rechtsnachfolger. Die von dem Vorhabenträger für die Umsetzung bereitgestellten Mittel in vorgenannter Höhe werden bei dem Produktkonto 5550230.2153000 zweckgebunden und abrufbereit hinterlegt.

(4) Die Stadt überwacht die sach- und kostengerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

(5) Der Nachweis der Aufwendungen erfolgt durch die Stadt.

(6) Die Wirksamkeit der durchgeführten Ersatzmaßnahmen wird von der Stadt dokumentiert und in geeigneter Form nachgewiesen.

§ 3

Zahlung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich nach Fassung des Auslegungsbeschlusses durch den Verwaltungsausschuss einen Betrag in Höhe von 10.336,49 EUR (enthält 5.766,40 EUR Kostenerstattung nach §§ 135 a bis 135 c BauGB sowie gemäß § 125 NKomVG = Entschädigung für den Wertverlust des städtischen Grundstückes) an die Stadtkasse der Stadt (*Verwendungszweck: Produktkonto 5550230.2153000, Kompensationszahlung BPlan Nr. 363*) zu zahlen. Erst nach Eingang der Zahlung bei der Stadt Neustadt erfolgt die öffentliche Auslegung.

Damit sind die Verpflichtungen des Eigentümers hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahmen erfüllt.

Sollte das Bebauungsplanverfahren eingestellt werden, wird der eingezahlte Betrag auf Antrag des Vorhabenträgers zurück erstattet.

§ 4

Wirksamkeit

Dieser Vertrag wird erst wirksam, wenn der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. dem Vertrag zugestimmt.

§ 5

Durchführung

Die Durchführung der Pflanzarbeiten und der Beginn der Pflegemaßnahmen erfolgt spätestens in der 3. Vegetationsruhe nach Rechtskraft des Bebauungsplanes.

§ 6

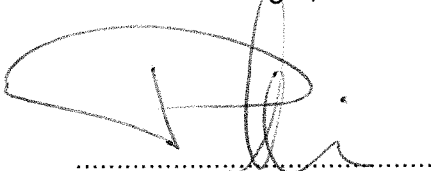
Sonstiges

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die Vertragsausfertigung erfolgt zweifach. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung des Vertrages.

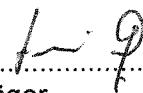
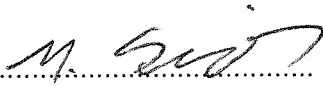
§ 7
Anlagen

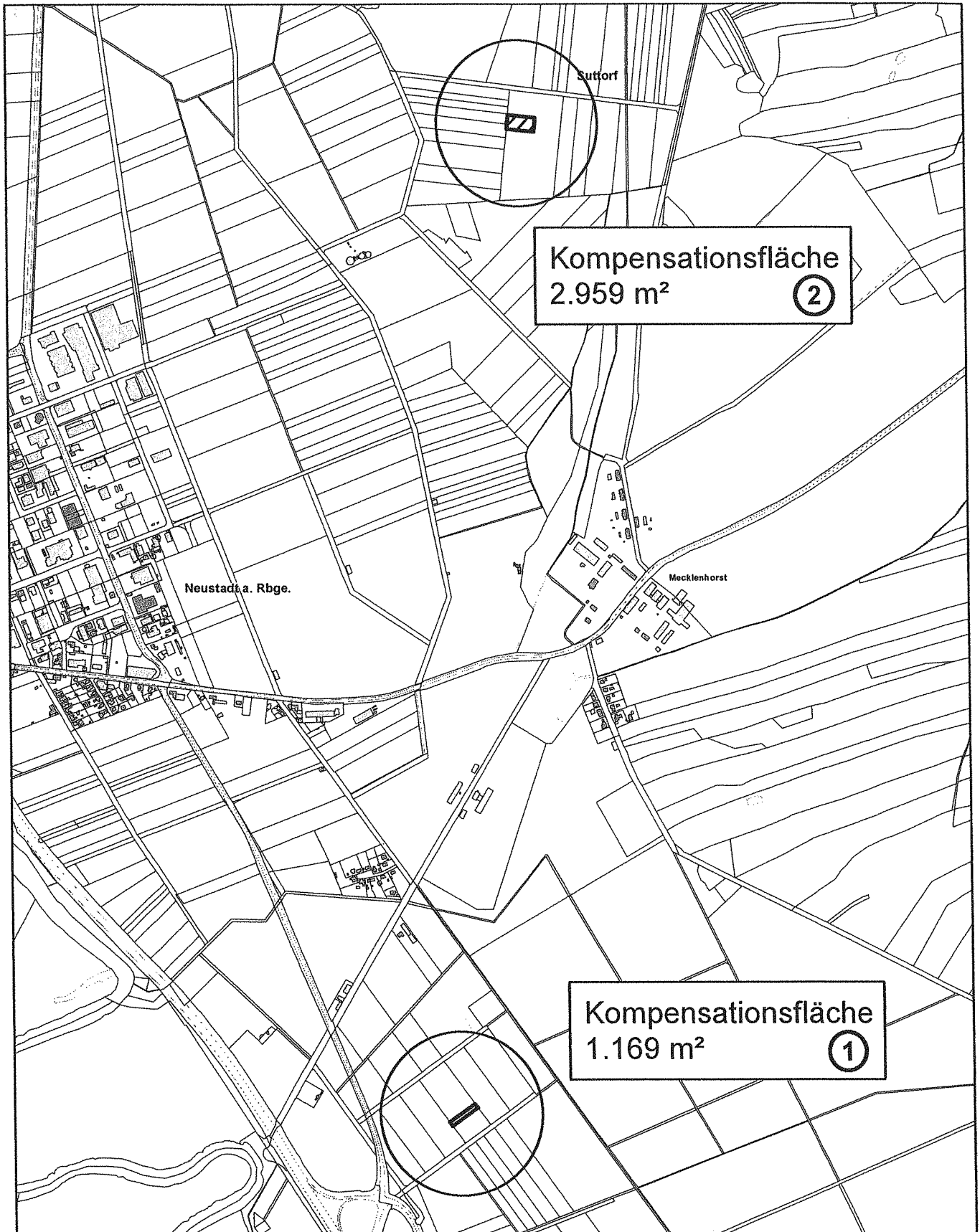
Die vorbezeichneten Anlagen 1-5 sind Bestandteile dieses Vertrages.

Neustadt a. Rbge., den 22.01.2014



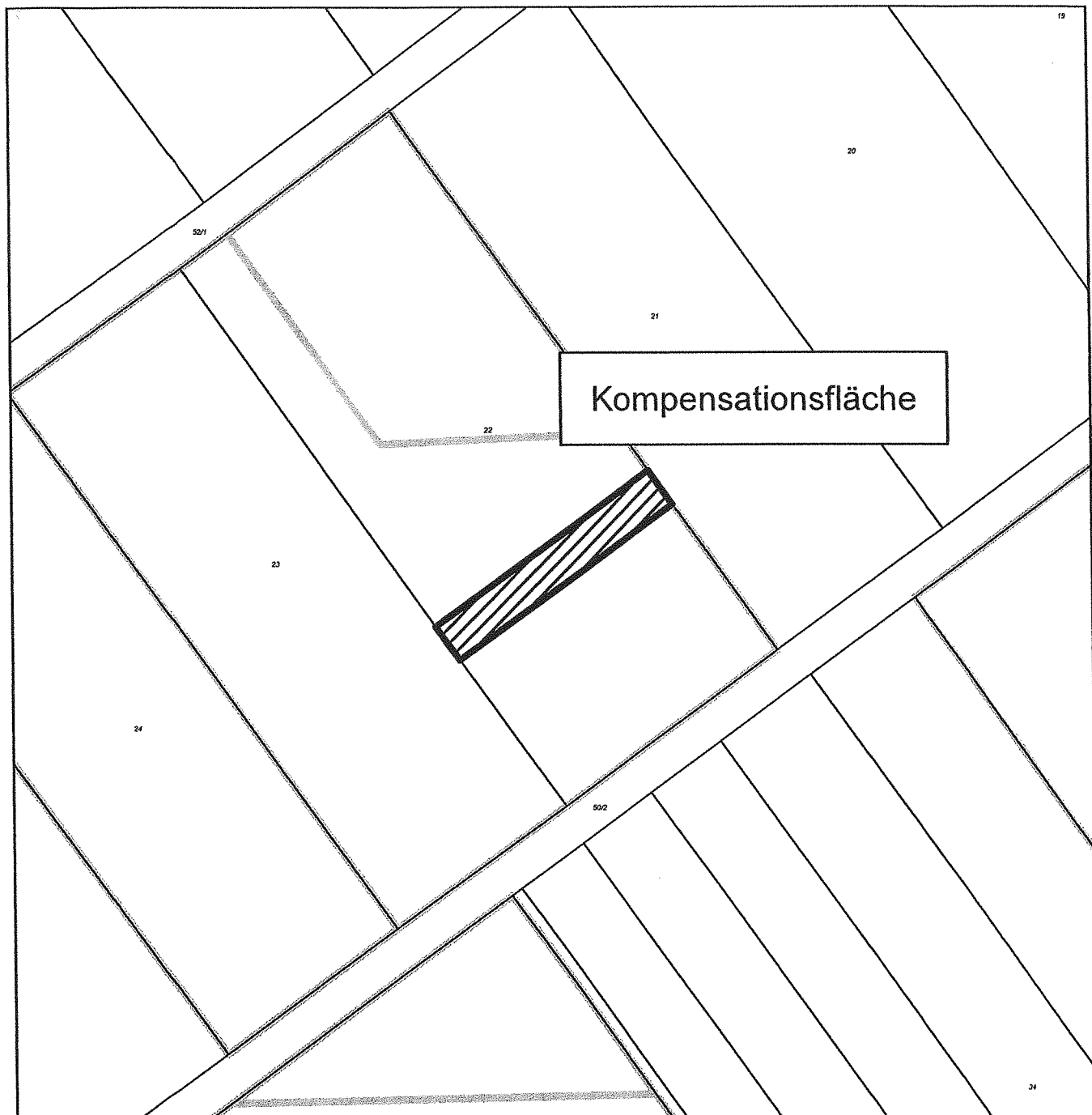
.....
Stadt Neustadt a. Rbge.
Annette Plein
FDL Planung und Bauordnung


.....
Vorhabenträger
Werner Ludwig Friedrich Seitz
.....
Vorhabenträger
Mathias Seitz



Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadtteil Eilvese





Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

①

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug", Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Abteilung 106 a1
Gemarkung Neustadt a. Rbge., Flur 13, Flurstück 22,
Flächengröße 1.169 m² (ökologischer Waldumbau)

Entwicklungsziel: Umbau eines strukturarmen Pionierwaldes zu einem standortgerechten Stieleichen-Hainbuchenwald mit Winterlinde

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 09.01.2014 S.Koch



M. 1 : 2.000



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

②

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den
Bebauungsplan Nr. 363 "Autohof Aschenkrug",
Stadtteil Eilvese

Kompensationsfläche: Gemarkung Suttorf, Flur 6, Flurstück 15,
Flächengröße 2.959 m²

Entwicklungsziel: Acker zu Ackersandbrache



Datum: 08.01.2014

Teil-Kompensationskosten für
BPlan Nr. 363 Autohof Aschenkrug

Kernstadt

Flächenanteil von der Gesamtfläche Abteilung

106 a1

1.169 m²

Ausgleichsbedarf

2.338 Pkt.

2.198,74 €

davon Anteil Pos. 18: Inanspruchnahme des Grundstückes

292,25 €

Kultur- und Kostenplan für eine Kompensationsmaßnahme im städtischen Wald

Umbau eines strukturarmen Pionierwaldes zu einem standortgerechtem Stieleichen-Hainbuchen-Wald mit Winterlinde

Wald- entwicklungs- typ (WET)	11	Stieleiche - Hainbuche	70-90 %: Stieleiche 10-30 %: Hainbuche	um 10%	Begleitbaum- arten	wie z.B. Linde Ulme
-------------------------------------	----	---------------------------	---	--------	-----------------------	---------------------------

Abteilung:	106 a1	Hinter dem Fuhrenkampe	Gesamtfläche	26.383 m ²
			Kompensations- fläche (Gesamtfläche / 20% Rückfläche)	21.106 m ²
Gemarkung:	Neustadt a. Rbge.		Aufwertungs- potenzial:	2 Pkt./m ²
Flur:	13		gesamt	42.213 Pkt.
Flurstück:	22		Kosten je Punkt	0,94 €

Anteil der zu bepflanzenden Fläche	60 %	Abstand in den Reihen	1,50 m	Abstand zwischen den Reihen	2,00 m	Pflanzenmenge	4.221 St.
--	------	--------------------------	--------	-----------------------------------	--------	---------------	-----------

Kostenzusammenstellung:

Pos.		E.P.	G.P.
1	21.106 m ² Bestandsaufnahme und -bewertung	0,06 €	1.266,38 €
2	21.106 m ² Verwaltungskosten für Organisation und Durchführung	0,16 €	3.271,49 €
3	12.664 m ² Schlagräumung und Pflanzplatzvorbereitung	0,08 €	1.013,11 €
4	4.221 St. Herstellung von Pflanzplätzen	0,45 €	1.899,58 €
5	0 St. Meliorationskalkung der Pflanzplätze	0,15 €	0,00 €
6	4.221 St. Pflanzentransport und Einschlag	0,13 €	548,77 €
7	211 St. Carpinus betulus (Hainbuche), 2/0, 2j.v.S., 50-80 liefern (5%)	0,83 €	174,13 €
8	1.477 St. Tilia cordata (Winterlinde), 1/2, 3j.v.S., 50-80 liefern (35%)	1,06 €	1.560,19 €
9	2.111 St. Quercus robur (Stieleiche), 1/2, 3j.v.S., 50-80 liefern (50%)	1,32 €	2.786,04 €
10	422 St. Ulmus glabra (Bergulme), 1/1, 2j.v.S., 50-80 liefern (10%)	0,97 €	408,62 €
11	0 St. Fagus sylvatica (Rotbuche), 1/2, 3j.v.S., 80-120 liefern	0,60 €	0,00 €
12	4.221 St. Gehölze pflanzen	0,95 €	4.010,22 €
13	720 m Hordengatter liefern und aufstellen, incl. Abnahme nach 10 Jahren und freimähen	7,50 €	5.400,00 €
14	12.664 m ² manuelle Jungwuchspflege, 2x	0,10 €	1.266,38 €
15	12.664 m ² manuelle Bestandspflege, 1x	0,50 €	6.331,92 €
16	12.664 m ² Pflanzenschutz, Schutzmaßnahmen gegen Mäuse und Raupen	0,10 €	1.266,38 €
17	12.664 m ² Fertigstellungskosten für den Fertigstellungszeitraum 30 Jahre (1.Läuterung)	0,15 €	1.899,58 €
	Kosten gesamt für Pflanz- und Pflegemaßnahmen		33.102,78 €
18	26.383 m ² Kosten für Inanspruchnahme des Grundstückes (Kompensationsfläche + 20% Rückfläche) und Eintrag einer Grunddienstbarkeit	0,25	6.595,75 €
	Gesamtkosten der Maßnahme		39.698,53 €

Stand 08.01.2014

**Kostenermittlung für die Teil-Kompensationsmaßnahme
zum Bebauungsplanes Nr. 363 "Autohof Aschenkrug"****Kostenerstattung nach §§ 135 a bis 135 c BauGB sowie gemäß § 125 NKomVG**

2.959 m² Wertverlust des Grundstückes für Inanspruchnahme einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Flurstücke 15, Flur 6, in der Gemarkung Suttorf als Kompensationsfläche (Umwandlung von Ackerland in Ackersandbrache)

	1,85 €	5.474,15 €
--	--------	------------

Ermittlung der Pflegekosten für 30 Jahre

2.959 m² Erhaltungspflege: alle 2 Jahre Mahd von jeweils einer Hälfte der Fläche, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes und alle 8 Jahre ist anstelle der Mahd jeweils die Hälfte der Gesamtfläche umzubereiten

d.h. bei 30 Jahre insgesamt 15 Mal jeweils 50% der Fläche:
 $0,12 \text{ €/m}^2 * 2.959 \text{ m}^2 * 50\% = 177,54 \text{ €/ Mähgang}$

15 St. Pflegegänge im Verlauf von 30 Jahren durchführen	177,54 €	2.663,10 €
---	----------	------------

Gesamtkosten der Kompensationsmaßnahme "Ackersandbrache" 8.137,25 €