

Begründung

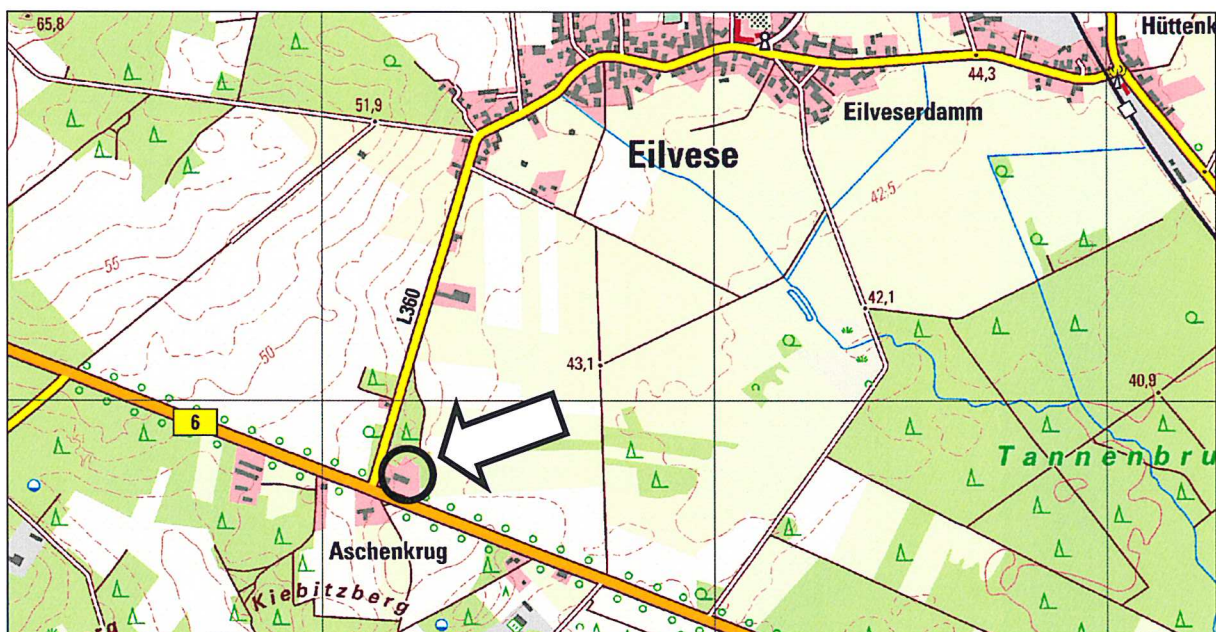
Flächennutzungsplan-Ergänzung Nr. 07 „Autohof Aschenkrug“

und

Flächennutzungsplan-Änderung Nr. 27 „Autohof Aschenkrug“

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Eilvese



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2008 LGLN

Inhaltsverzeichnis

Teil A	4
1. Allgemeines	4
1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete	4
1.2 Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. -änderung	5
1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen	6
1.4 Größe der Plangebiete	7
2 Rahmenbedingungen	7
2.1 Anpassung an die Raumordnung	7
2.2 Planverfahren	7
3 Erläuterung der Ergänzungen/Änderungen	7
3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000	7
3.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000.....	7
3.3 Verkehrserschließung.....	7
3.4 Informationen von anderen Trägern.....	8
3.4.1 Wald	8
3.4.2 Landschaftsschutzgebiet.....	8
3.4.3 Wasserschutzgebiet.....	8
3.4.4 Wassertransportleitung Söse Nord.....	9
4 Grundsätzliche Belange	9
4.1 Immissionsschutz: Lärm	9
4.2 Immissionsschutz: Altlasten.....	9
4.3 Versorgung und Entsorgung	10
4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie	10
4.3.2 Wasserversorgung und -entsorgung.....	10
4.3.2.1 Trinkwasser	10
4.3.2.2 Löschwasser	10
4.3.2.3 Schmutzwasser	10
4.3.2.4 Niederschlagswasser.....	10
4.3.3 Abfallentsorgung	10
5 Auswirkungen der Bauleitplanung	11
5.1 Öffentliche Belange	11
5.2 Private Belange.....	11
6 Kosten für die Gemeinde	12
Teil B - Umweltbericht	13
7 Einleitung	13
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts.....	13

7.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
7.2 Klimaschutz	14

**8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen
Umweltauswirkungen..... 14**

8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	14
8.1.1 EU-Schutzgebiete	14
8.1.2 Artenschutz	14
8.1.3 Boden	15
8.1.4 Wasser	15
8.1.5 Luft und Klima	15
8.1.6 Tiere und Pflanzen	16
8.1.7 Landschaft und biologische Vielfalt	16
8.1.8 Mensch.....	16
8.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter.....	16
8.1.10Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	16
8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	17
8.2.1 Boden, Bodenschutzgebot	17
8.2.2 Wasser	17
8.2.3 Luft und Klima	18
8.2.4 Tiere und Pflanzen	18
8.2.5 Landschaft	18
8.2.6 Menschen	18
8.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands.....	19
8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
8.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung	19
8.2.10Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
8.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten.....	21

9 Zusätzliche Angaben 21

9.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	21
9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
9.3 Zusammenfassung	21

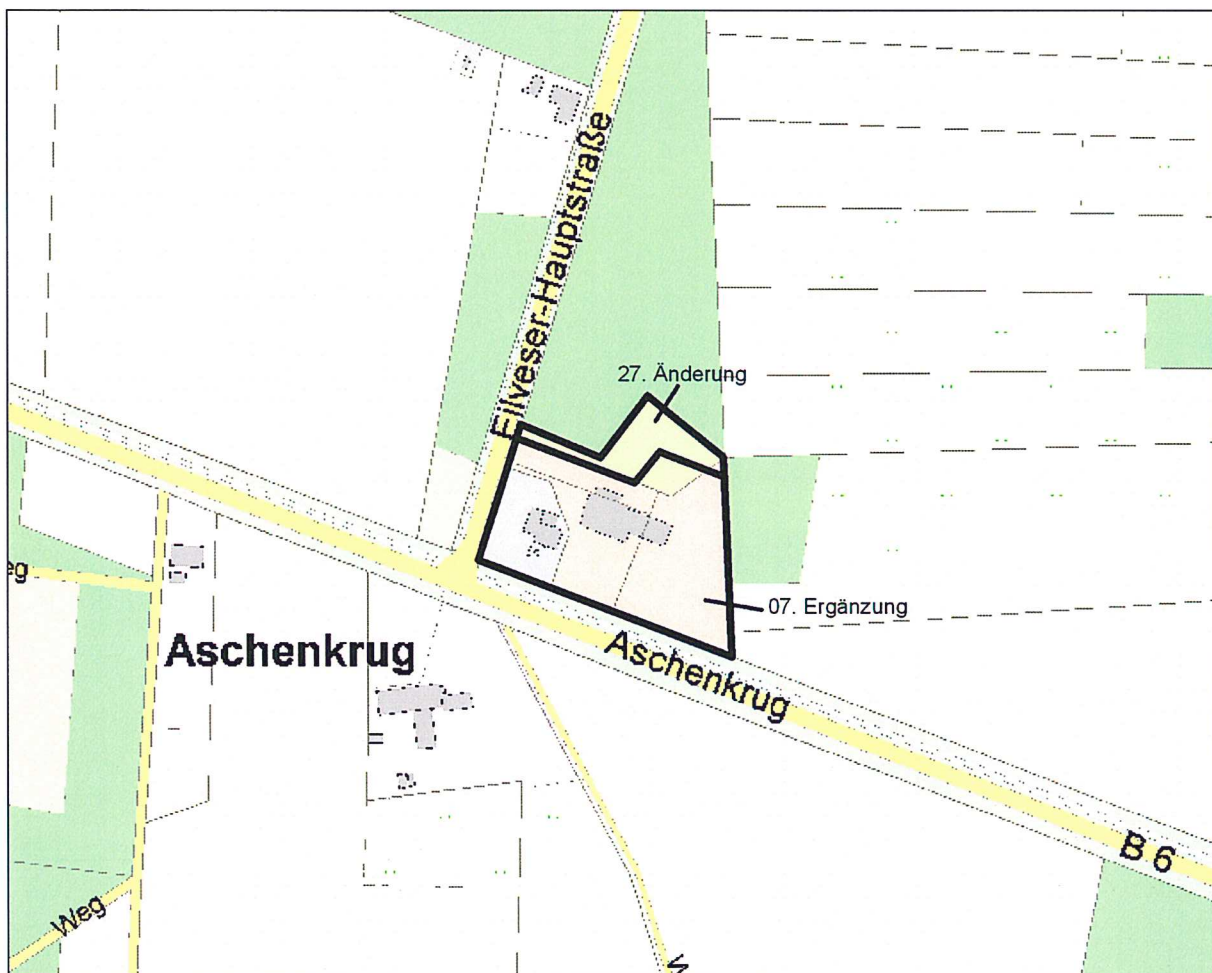
TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Die beiden Plangebiete (07. Ergänzung und 27. Änderung des Flächennutzungsplans) befinden sich deutlich südlich der Ortslage des Stadtteils Eilvese. Der Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Bundesstraße 6 und im Westen durch die L 360 (Eilveser Hauptstraße).

Abbildung 1: Lage der Plangebiete

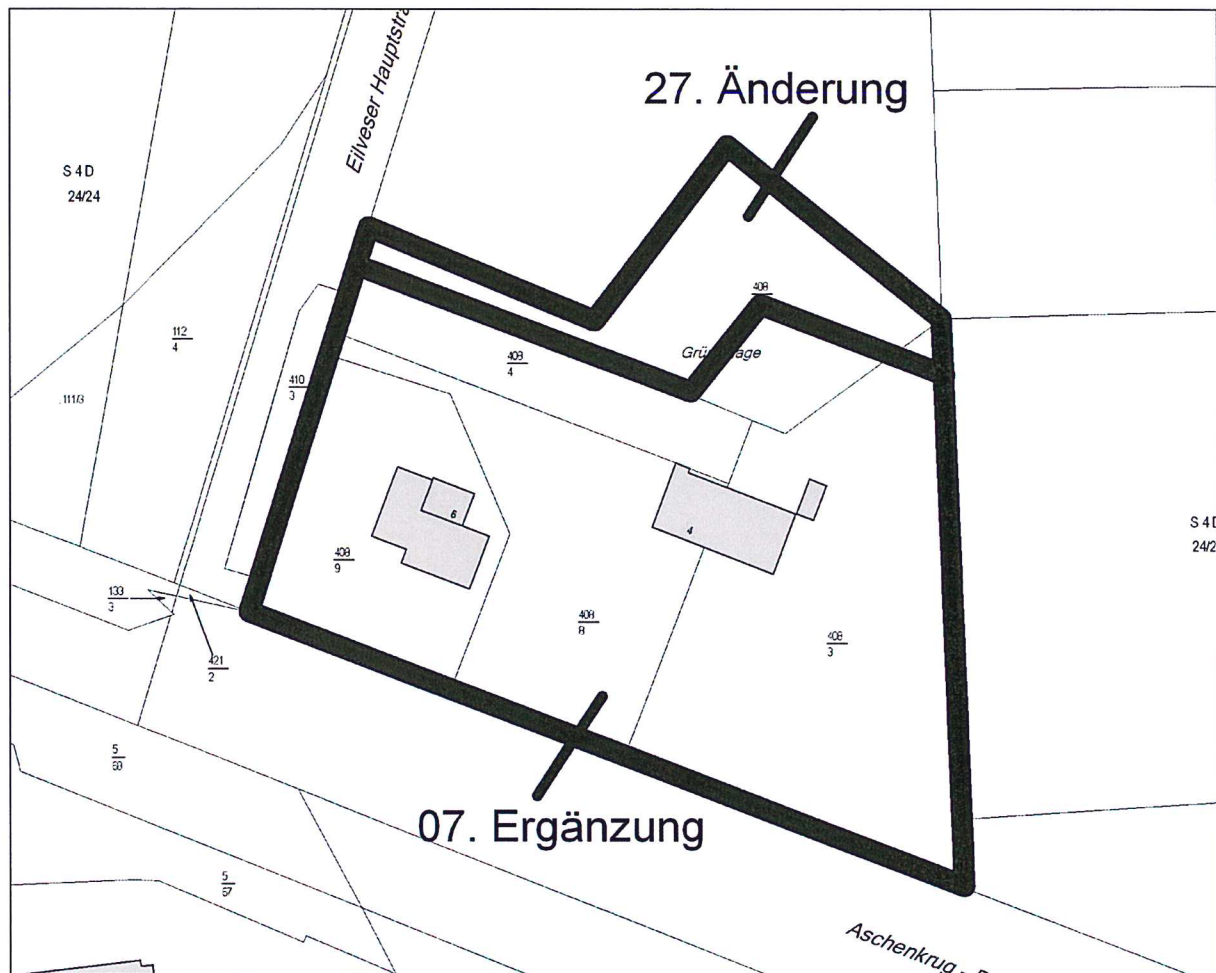


Das Plangebiet der Flächennutzungsplanergänzung umfasst das ehemalige Tankstellengrundstück (Flurstück 408/9) sowie z.T. Teile des ehemaligen Hotelgrundstücks (Flurstücke 408/3, 408/4, 408/5 und 408/8, alle Flur 4, Gemarkung Eilvese).

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst Teile des ehemaligen Hotelgrundstücks (Teile der Flurstücke 408/3 und 408/5, alle Flur 4, Gemarkung Eilvese).

Die genauen Abgrenzungen der Geltungsbereiche ergeben sich aus der nachfolgenden Abbildung 2.

Abbildung 2: Abgrenzung der Geltungsbereiche



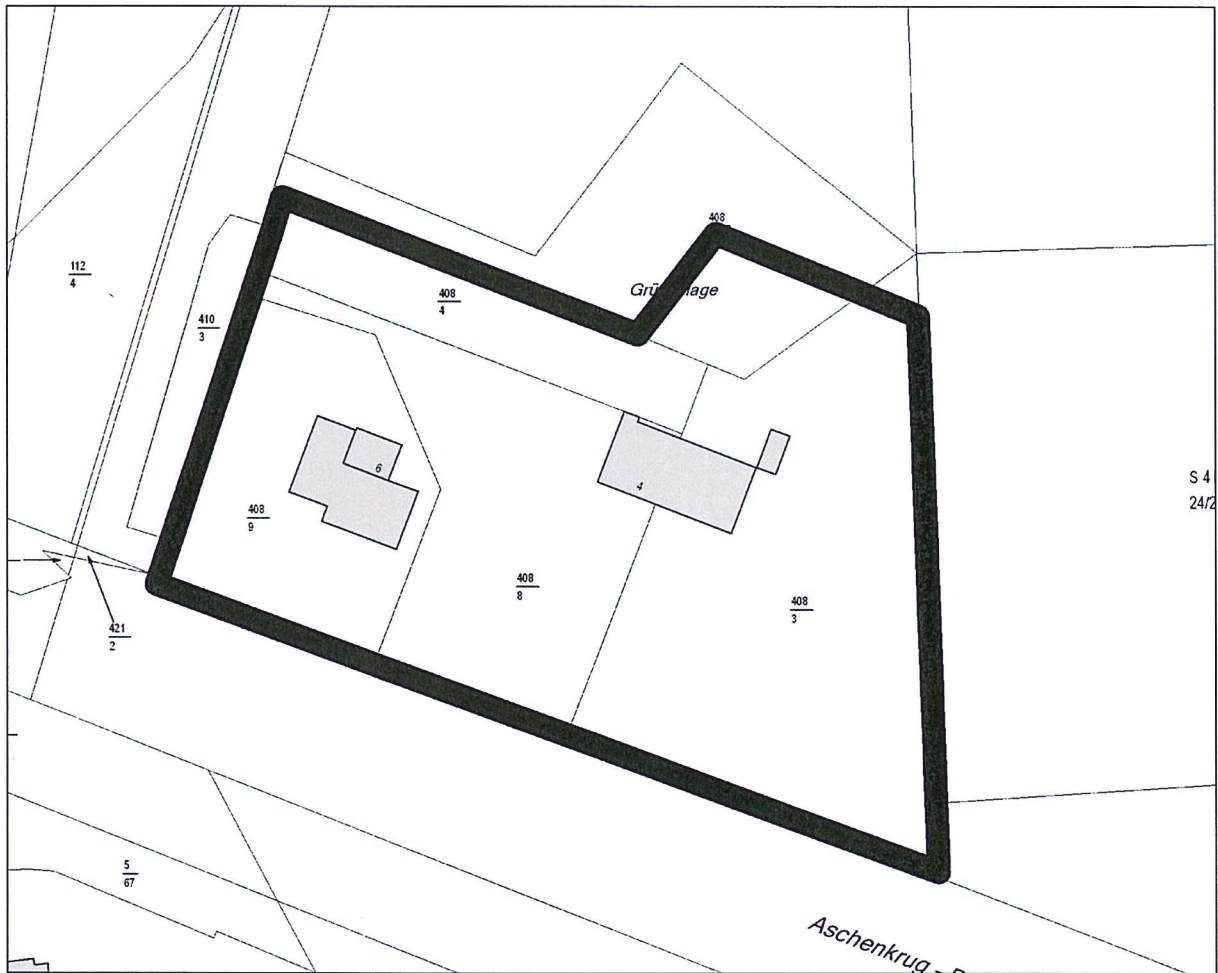
1.2 Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. -änderung

Mit Verfügung vom 06. Mai 2002 hat die Region Hannover den Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt.

Eine Ausnahme von der Genehmigung stellt die in Abbildung 3 dargestellte Fläche nördlich der Bundesstraße 6 im Stadtteil Eilvese dar. Im Entwurf des rechtskräftigen Flächennutzungsplans 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. war diese Fläche ursprünglich als Sonderbaufläche ohne Zweckbestimmung dargestellt worden. Diese Darstellung verstieß jedoch gegen höherrangiges Recht, da sich diese Darstellung damals im LSG-H 2 „Schneereiner Geest – Gründer Wald“ (LSG-H 2) befand und die entsprechende LSG-Verordnung ein Bauverbot beinhaltete. Mittlerweile ist das LSG-H2 überarbeitet und bekannt gemacht worden. Der Bereich der geplanten Sonderbaufläche ist aus dem LSG-H2 herausgenommen worden.

Die Stadt hält die Entwicklung der Flächen zu einem zeitgemäßen kleineren Autohof an dieser Stelle nach wie vor 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 moderne 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 Linsburg, die allerdings nicht direkt an der B 6 liegt.

Abbildung 3: Von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommene Fläche



1.3 Ablauf des Planverfahrens und erhebliche Änderungen

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss: 21.05.2012 Bekanntmachung: 01.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	Frist: 13.06. bis 27.06.2012 Bekanntmachung: 01.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 06.06.2012 Frist: 09.07.2012
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Frist: 24.03. bis 24.04.2014 Bekanntmachung: 14.03.2014
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: 19.03.2014 Frist: 24.04.2014
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 BauGB	Beschluss:

Erhebliche Planänderungen während des Verfahrens: - keine

Die ursprünglich ausgewählte Kompensationsfläche 1 (vgl. Abbildung 4) wurde auf Anregung des BUND Region Hannover während des Verfahrens geändert. Im parallel geführten Bauverfahren wurde der Kompensationsvertrag mit dem Eigentümer entsprechend modifiziert.

1.4 Größe der Plangebiete

Das Plangebiet der 07. Ergänzung umfasst eine Fläche von ca. 0,73 ha. Das Plangebiet der 27. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Anpassung an die Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) ist die bestehende raum- und siedlungsstrukturelle Arbeitsteilung zu sichern bzw. zu verbessern. Dazu gehört insbesondere die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Weiter ist als Ziel der Raumordnung aufgeführt, dass für Betriebsverlagerungen und Neuansiedlungen entsprechend den sich verändernden Standortanforderungen qualitativ unterschiedliche gewerbliche Flächen vorzuhalten.

2.2 Planverfahren

Die Stadt stellt im Parallelverfahren den Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ auf. Dieser geht über die Größe der Fläche, die seinerzeit (s.o.) von der Genehmigung des Flächennutzungsplans ausgenommen wurde hinaus (vgl. Abbildung 3). Aus diesem Grund ist mit dem Team Städtebaulichen Genehmigungen der Region Hannover abgestimmt worden, dass mit der erforderlichen 07. Ergänzung des Flächennutzungsplans die ebenfalls notwendige 27. Änderung des Flächennutzungsplans gleichsam in einem planungsrechtlichen Verfahren durchgeführt wird. So ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

3 Erläuterung der Ergänzungen/Änderungen

3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2000 ist der größte südliche Bereich von der Genehmigung des Flächennutzungsplans 2000 ausgenommen worden (vgl. Abbildung 3). Der nördliche Planbereich, der entsprechend des Geltungsbereiches des parallel aufgestellten Bebauungsplanes Nr. 363 ebenfalls noch in das Planverfahren als Änderung des Flächennutzungsplans einbezogen wurde (vgl. Kap. 2.2), ist als „Fläche für den Wald“ bzw. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Direkt an das Plangebiet der Bauleitplanungen grenzt im Westen, Norden und Osten das LSG-H 2 an.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Wasserschutzgebietes Schneeren.

3.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

Beide Plangebiete werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Autohof“ dargestellt.

Der ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellte Wald auf Teilen des Flurstücks 408/5 ist in der Realität nicht vorhanden. Es ist auch nicht beabsichtigt, die Fläche zukünftig zu Wald zu entwickeln.

3.3 Verkehrserschließung

Die Plangebiete liegen im Einmündungsbereich der L 360 in die Bundesstraße 6.

Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Hannover hat im Rahmen eines Abstimmungsgespräches am 30.07.2013 zur Verkehrserschließung darauf hingewiesen, dass die beiden vorhandenen Zufahrten von der Bundesstraße 6 seit Unterbrechung der Tankstellennutzung keinen Bestandsschutz mehr genießen.

Eine Zufahrt für die geplante Tankstellennutzung von der Bundesstraße wäre nur unter folgenden Voraussetzungen vorstellbar:

- Verlängerung der Rechtsabbiegespur der B 6 nach Eilvese in die Landesstraße (L 360) in südöstlicher Richtung,
- Schaffung einer ca. 60 m langen, eigenen Abbiegespur auf das Grundstück,
- Verlegung des Radwegs auf die Nordseite der neuen Abbiegespur, besondere Beachtung der Verkehrssicherheit für Radfahrer bei der Trassenführung der neuen Abbiegespur und des Radwegs.

Eine Erschließung der geplanten Tankstelle über die Grundstückszufahrt von der Landesstraße L 360 aus ist die einfachste und kostengünstigste Variante. Gegen diese Erschließung bestehen seitens der Behörde keine Bedenken.

3.4 Informationen von anderen Trägern

3.4.1 Wald

Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an die Plangebiete an (s. auch Kap. 3.2). Hinsichtlich des möglichen Waldabstandes hat das Forstamt Fuhberg in einer Stellungnahme vom 04.07.2012 darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf den gut ausgeprägten Trauf des Waldes zu Gebäuden ein Abstand von 30m eingehalten werden sollte, um diesen Trauf nicht zu beeinträchtigen. Beim Bau von Parkplätzen soll der Trauf ebenfalls beachtet werden. Der geforderte Mindestabstand von 30 m zum Wald an der kompletten Nordseite des Plangebietes 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 der Bauleitplanungen nicht erreicht werden könnten.

Die Regelung des genauen Abstandes wird der weiteren Konkretisierung der Planung im Bebauungsplan Nr. 363 überlassen.

3.4.2 Landschaftsschutzgebiet

Die Flächen der Plangebiete grenzen im Norden und Osten an das Landschaftsschutzgebiet LSG H-2 „Schneereener Geest – Grinder Wald“. Die Grenze des LSG ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

3.4.3 Wasserschutzgebiet

Die Flächen der Plangebiete liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Dies ist als nachrichtlicher Hinweis in die Planzeichnung übernommen worden. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind daher die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Tankstelle bedarf einer Genehmigung nach dieser Verordnung, die nach Einschätzung der Region Hannover vom 25.01.2013 dem Bau einer Tankstelle jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht.

Das Gelände ist als vorhandener Betriebsstandort im Sinne der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS)“ zu betrachten, dessen Entwicklung kontinuierlich weiter verfolgt wurde. Daher besteht für den vorhandenen Betriebsstandort aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Bestandsschutz.

3.4.4 Wassertransportleitung Söse Nord

Die Harzwasserwerke GmbH haben mit Schreiben vom 04.04.2014 darauf hingewiesen, dass am westlichen Rand des Plangebietes unter dem östlichen Randstreifen der Bundesstraße B6 die Wassertransportleitung „Söse-Nord“ mit betriebseigenem Steuer- und Fernmeldekabel oberhalb der Leitung verläuft. Die Gesellschaft bittet um Benachrichtigung, wenn Ver- und Entsorgungsleitungen zur Bundesstraße B6 geplant sind.

4 Grundsätzliche Belange

4.1 Immissionsschutz: Lärm

Die Flächen der Plangebiete liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch die Bauleitplanung werden jedoch nur in geringem Umfang schutzbedürftigen Nutzungen geschaffen, die lediglich innerhalb der Gebäude stattfinden.

Zur Ermittlung der Lärmbelastung wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 363 durch das Ingenieurbüro Linz GmbH & Co. KG ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der erforderliche Schallschutz für die bestehende und geplante Nutzung wird innerhalb des Gebäudes durch entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erreicht. Um dies deutlich zu machen, werden im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 363 die Lärmpegelbereiche im Plangebiet festgesetzt, die Grundlage für den notwendigen passiven Schallschutz sind.

Das Gutachten des Ingenieurbüros Linz GmbH & Co. KG ist Bestandteil der Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 363.

Südlich der Bundesstraße 6 liegt außerhalb der Plangebiete der „Obsthof Wassermann“. Der Hofladen und die Cafenutzung im Gebäude werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Cafegarten ist durch das vorhandene Gebäude relativ gut abgeschirmt. Dem Betrieb ist derselbe Schutzanspruch zuzuordnen wie den Flächen in den Plangebieten. Durch die Abschirmwirkung und den Abstandes zwischen dem geplanten Autohof und dem Cafegarten ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen werden.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 367 „Obsthof 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.

4.2 Immissionsschutz: Altlasten

Bei der Aufgabe der Nutzung einer ehemaligen Tankstelle in den Plangebieten 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 wurde eine 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.

Das Gutachten der Fa. Rode Umweltschutz GmbH ist Bestandteil der Planunterlagen des Bebauungsplanes Nr. 363.

4.3 Versorgung und Entsorgung

4.3.1 Versorgung mit elektrischer Stromenergie

Die Versorgung mit elektrischer Stromenergie wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.2 Wasserversorgung und -entsorgung

4.3.2.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes wird vom Wasserverband Garbsen-Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.3.2.2 Löschwasser

In einer Stellungnahme vom 05.07.2012 zum Bebauungsplan Nr. 363 hat die Region Hannover darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet ein Löschwasserbedarf von 1.600l/min sicherzustellen ist. Der Wasserverband Garbsen-Neustadt hat mit Schreiben vom 05.06.2012 mitgeteilt, dass aus dem vorhandenen Rohrnetz eine Löschwassermenge von 588l/min bereitgestellt werden kann. Die Wassermenge kann aus einem U-Hydranten, der sich im Umkreis von 80m zum Plangebiet befindet, entnommen werden. Die fehlende Löschwassermenge 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.

4.3.2.3 Schmutzwasser

Die Plangebiete sind bereits heute an das vorhandene Schmutzwassernetz angeschlossen.

4.3.2.4 Niederschlagswasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse in Plangebieten ist eine Versickerung des Oberflächenwassers uneingeschränkt möglich. Die Oberflächenentwässerung soll wie bisher durch Versickerung auf dem Grundstück stattfinden.

4.3.3 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt vertragsgemäß über die Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover mbH und ist mit dieser ggf. näher abzustimmen.

5 Auswirkungen der Bauleitplanung

5.1 Öffentliche Belange

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 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 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 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 im Bebauungsplan Nr. 363 freigehalten. Die Belange des Verkehrs werden daher nicht beeinträchtigt.

Durch die Bauleitplanung 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 der Bauleitplanung.

5.2 Private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Diese 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 die Bauleitplanung gefördert. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Baumaschinenvermietung geschaffen.

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

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks wird durch die Bauleitplanung erheblich gefördert. Mit der Darstellung als Baugrundstück ist eine Wertsteigerung der Flächen verbunden.

Hinsichtlich möglicher Störungen des Waldes durch die angrenzende Nutzung ist festzuhalten, dass es sich bei der überplanten Fläche rechtlich um einen bestehenden Betriebsstandort handelt. Denkbare Störungen des Waldes sind daher theoretisch auch heute schon möglich. Insbesondere die unmittelbare Nähe zur stark befahrenen Bundesstraße B6 führen auch heute schon zu einer nicht unerheblichen Vorbelastung des Waldes. Es ist zudem davon auszugehen, dass der zukünftige Betreiber der Tankstelle schon allein aus

Gründen der Sicherheit des Betriebsgrundstückes dieses eingefrieden wird und damit eine ungehinderte Zugänglichkeit des Waldes nicht gegeben wäre.

Hinsichtlich möglicher Probleme bei der Verkehrssicherungspflicht des Waldes gilt, dass der Waldbesitzer nach Niedersächsischem Nachbarrechtsgesetz mit seinen Bäumen Abstand von der Grundstücksgrenze halten muss, so dass sich der Gesamtabstand entsprechend vergrößert. Durch eine entsprechende Gestaltung des Waldrandes mit einem gestuften Aufbau können etwaige Probleme leicht vermieden werden. Sollte dies nicht möglich sein, können außerdem die Nachbarn im Plangebiet, die den Waldrand „im Auge“ haben, den Waldbesitzer auf eventuelle Gefährdungen hinweisen. Der Waldeigentümer hat im Verfahren im Übrigen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung vorgebracht.

6 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen außer den Verwaltungskosten und verwaltungsinternen Planungskosten keine weiteren Kosten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

7 Einleitung

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts

Die Plangebiete liegen im Außenbereich des Stadtteils Eilvese, südlich der Ortslage, auf der Nordseite der Bundesstraße 6. Wesentliches Ziel der 7. Ergänzung und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Realisierung eines Autohofes mit begleitenden Nutzungen.

Die Plangebiete werden dazu als „Sonderbaufläche“ (S) mit der Zweckbestimmung „Autohof“ festgesetzt. Die Flächen, die als S dargestellt werden, haben eine Größe von insgesamt ca. 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.

7.1.1 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Im Folgenden werden die Ziele des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind, dargestellt, soweit sie für die Ergänzung und die Änderung des Flächennutzungsplans von Bedeutung sind, und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

► Fachgesetze

In den Plangebieten ist die Ansiedlung eines Autohofes geplant. Dieser verursacht hauptsächlich Geräuschemissionen durch den Zu- und Abgangverkehr. Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesstraße 6. 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).

► Fachpläne

Bei den Flächen in den Plangebieten handelt es sich um relativ kleine Flächen, die überwiegend bereits baulich genutzt werden. Die Ziele des Landschaftsplans der Stadt Neustadt a. Rbge. werden daher von der Planung nicht berührt.

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

Die Flächen 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 der Plangebiete beachtet werden.

Sonstige Pläne insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts gibt es für die Plangebiete nicht.

7.2 Klimaschutz

Aufgrund der Situation des Weltklimas wird zunehmend deutlich, dass Klimaschutz und -anpassung an den Klimawandel eine dauerhafte Zukunftsaufgabe der Städte und Gemeinden sein werden. Deswegen wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles festgelegt, dass Bauleitpläne „dem Klimaschutz und der Klimaanpassung“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2) Rechnung tragen sollen. Es wird zusätzlich an mehreren Stellen (§ 1a, § 5, § 171a) darauf hingewiesen, dass verstärkt dem Klimawandel entgegengewirkt und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.

Die Bauleitplanung steht diesen Zielen nicht entgegen.

8 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

8.1 Bestandaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

8.1.1 EU-Schutzgebiete

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

8.1.2 Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.7.2009 (seit 1.3.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlüssigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich um bereits baulich genutzte Flächen. Der Baumbestand wurde bereits vollständig beseitigt. Fortpflanzungs- und Ruhestätten z.B. von Fledermäusen sind daher von der Planung in Bezug auf den Baumbestand nicht betroffen. Der Artenschutz bei Abriss und Sanierung von Gebäuden gemäß § 44 BNatSchG ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung sind keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für eventuell vor-

kommende geschützte Arten auf den Flächen außerhalb des Plangebiets zu erwarten. Nach den Informationen, die der Stadt vorliegen, gibt es in den Plangebieten und deren Umgebung keine besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind insbesondere bei Abriss und Sanierung von Gebäuden die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

8.1.3 Boden

Die Plangebiete umfassen Flächen im Stadtteil Eilvese, nördlich der Bundesstraße B 6. Die Flächen gehören zu einem grundwasserfernen, ebenen bis welligen Geestrücken mit trockenen, nährstoffarmen, meist steinigen Sandböden. Das Ausgangsgestein besteht aus Geschiebedecksand, z.T. Flugsand, meist über glazifluvialtem 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 und die dadurch hervorgerufene Überprägung haben die Böden keine besondere Bedeutung für die Belange von Natur und Landschaft.

In den Plangebieten befindet sich eine ehemalige Tankstelle. Nach Unterbrechung 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.

8.1.4 Wasser

Die Flächen der Plangebiete gehören zum Entwässerungsgebiet des Eilveser Bachs. In den Plangebieten selbst gibt es keine Vorfluter. Das Oberflächenwasser versickert hier. Der nächste Vorfluter ist ein Graben, der sich ca. 500 m östlich der Plangebiete 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 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 der Plangebiete liegen innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Der Schutz des Grundwassers hat daher hier eine besondere Bedeutung.

8.1.5 Luft und Klima

Die Flächen der Plangebiete liegen im Außenbereich des Stadtteils Eilvese. Diese haben aufgrund der recht hohen Versiegelung nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Luft und

Klima. Sie weisen außerdem durch den Verkehr auf der Bundesstraße 6 eine deutliche Vorbelastung auf.

8.1.6 Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ ergibt sich aus den Biotopen und damit aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen in den Plangebieten. Die Biotope entstehen durch die Faktoren Boden, Wasser, Luft und Klima und durch die menschliche Nutzung.

Um den Zustand von Natur und Landschaft sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 363 in den Plangebieten eine Biotoptypenkartierung durchgeführt: Der überwiegende Teil ist bereits versiegelt. Bei der Freifläche handelt es sich um den Ziergarten des ehemaligen Hotels (vgl. Ausführungen und Luftbilddausschnitt in Kap. VI.B.1.e des Bebauungsplanes Nr. 363).

Insgesamt haben die Flächen der Plangebiete nur geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Auf die gesonderte Erfassung von Tierarten wurde daher verzichtet.

Im Norden und Osten grenzen Waldflächen an die Plangebiete (vgl. Kap. 3.4.1).

8.1.7 Landschaft und biologische Vielfalt

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

Diese Beeinträchtigung wird durch die bestehenden Grünstrukturen außerhalb der Plangebiete gemildert.

8.1.8 Mensch

Im Plangebiet der Ergänzung 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 beider Plangebiete gibt es keine schutzbedürftige Nutzungen.

8.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In den Plangebieten selbst sind keine Kulturgüter bzw. sonstigen Sachgüter bekannt.

8.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 14 BNatSchG bzw. § 1a BauGB ist gemeinhin der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sog. „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand: März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

Die Flächen in den beiden Plangebieten haben zusammen nach der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) folgende Werte:

A Ausgangszustand des Untersuchungsraums

1	2	3	4	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)
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

(vgl. Plan Ausgangssituation in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363, S.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 insgesamt hält die Stadt die Ausarbeitung eines Grünordnungsplans zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht für erforderlich (§ 6 NNatG).

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Umweltzustand und seiner Umgebung zu erwarten sind.

8.2.1 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. Dies 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 Belange 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 die Bauleitplanung 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.

8.2.2 Wasser

In den Plangebieten 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 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 muss durch geeignete Maßnahmen verhindert werden, die im Einzelnen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

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

8.2.3 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 dieser Bauleitplanung 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.

8.2.4 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.

8.2.5 Landschaft

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

8.2.6 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 der Plangebiete liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße B 6. Sie sind daher erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch die Bauleitplanung 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 der Ergänzung festgesetzt, die Grundlage für den notwendigen passiven Schallschutz sind.

Südlich des Plangebiets der Ergänzung gibt es den Obsthof Wassermann. 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. Dem Betrieb ist derselbe Schutzanspruch zuzuordnen wie den Flächen im Plangebiet. Durch die Abschirmwirkung und den Abstandes zwischen dem geplanten Autohof und dem Cafegarten ist davon auszugehen, dass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen.

8.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustands

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe“ die Bewertung des geplanten Zustandes. Dieser wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans ermittelt (vgl. die folgende Tabelle B).

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des B-Plan							
1	2	3	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
Sonstiges Sondergebiet, Autohof							
versiegelte Fläche, Gebäude							
	1.1	(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 Sp8)						3.439	

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

8.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind bei der bereits zum großen Teil versiegelten Fläche in den Plangebiet. Diese Verschlechterung gegenüber dem bisherigen Zustand bedeutet eine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie muss ausgeglichen werden.

8.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der derzeitige Umweltzustand voraussichtlich erhalten bleiben. Eine Veränderung der Nutzung ist nicht zu erwarten.

8.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

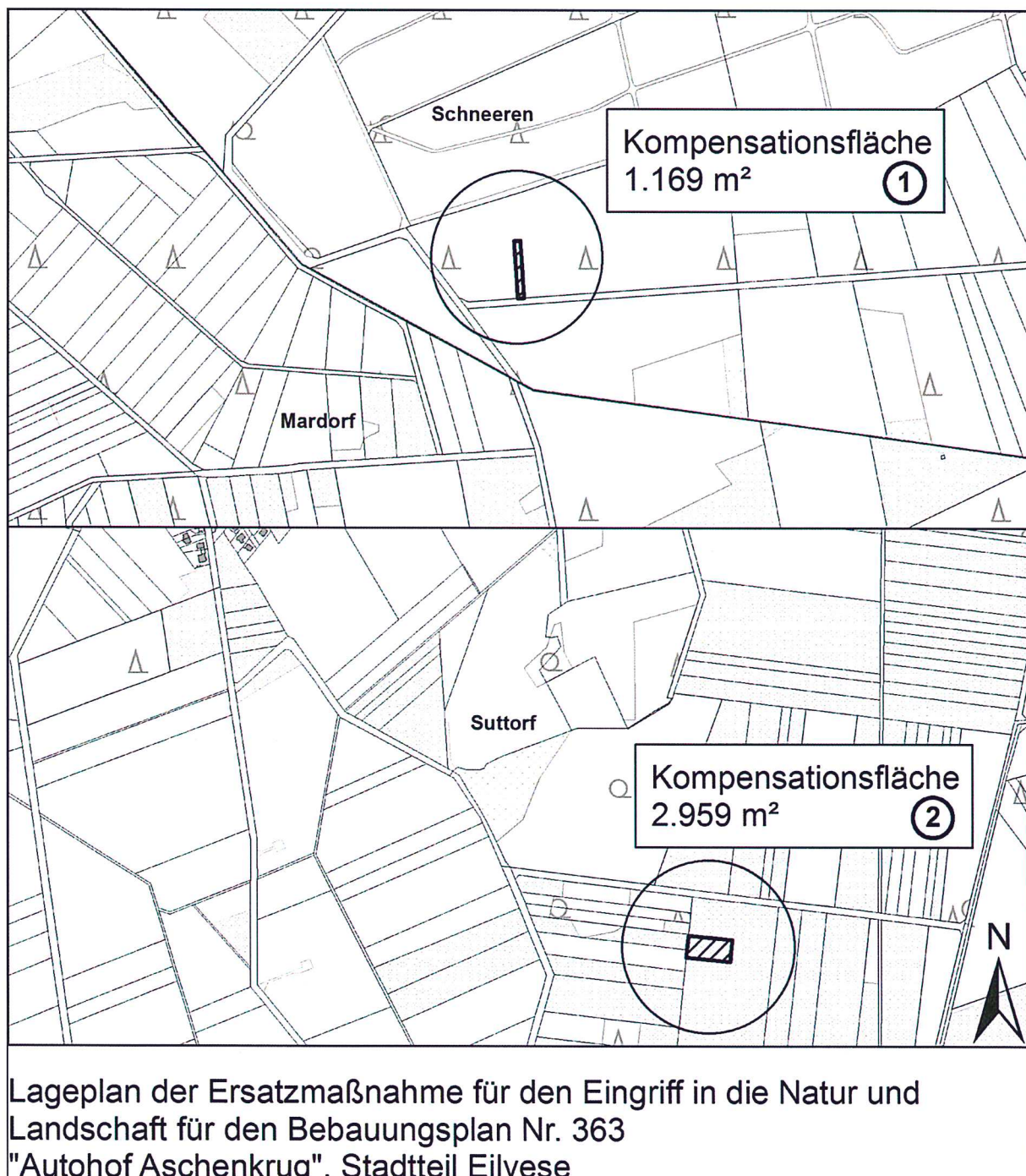
Durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich genutzten Fläche werden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes weitgehend vermieden.

Aufgrund der Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 363 ergibt sich insgesamt 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:

$$\text{Gesamtflächenwert B} - \text{Gesamtflächenwert A: } 3.439 - 11.694 = -8.255$$

Nach der rechnerischen Gesamtbilanz besteht im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Kompensationsdefizit von rd. 8.255 Punkten. Zum Ausgleich sollen daher zwei andere Flächen im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Die Lage dieser beiden Kompensationsmaßnahmen gibt die nachfolgende Abbildung wieder.

Abbildung 4: Lage der Kompensationsmaßnahmen



Die erforderliche Größe der Kompensationsflächen von 1.169 m² und 2.959 m² (inkl. jeweils 20% Rückfläche) ergibt sich aus dem Aufwertungspotential der vorhandenen Kompensationsflächen.

Die detaillierte Ermittlung der Aufwertungspotenziale sind den Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 363 zu entnehmen. Als Maßnahmen sollen auf der Fläche 1 (vgl. Abbildung 4) ein naturferner Kiefernwald zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kiefernschirm umgebaut werden und auf der Fläche 2 (vgl. Abbildung 4) die Umwandlung von Ackerland in Ackersandbrache erfolgen.

Die Sicherung der Maßnahmen wird in einem Kompensationsvertrag mit dem Eigentümer des Tankstellengeländes verbindlich geregelt. Dieser verpflichtet sich, den Bestand der Maßnahme durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit (dingliche Sicherung) zugunsten der Stadt Neustadt a. Rbge. im Grundbuch zu sichern.

Das Landschaftsbild ist nur geringfügig betroffen. Es handelt sich um eine Fläche, die bereits baulich genutzt wird oder vorgeplant wurde.

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

8.3 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.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die verwendeten Verfahren wurden in Kap. 7.1.1 beschrieben.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, welche die Landesregierung Nordrhein-Westfalen im März 2008 herausgegeben hat.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Derzeit ist nicht erkennbar, dass 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.

9.3 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der Aufstellung der Bauleitplanung 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.

In den Plangebieten befindet sich eine ehemalige Tankstelle. Nach Unterbrechung 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.

Die Flächen der Plangebiete liegen in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Schneeren“. Im Rahmen der Durchführung der Planung sind daher die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Tankstelle bedarf einer Genehmigung nach dieser Verordnung, die nach Einschätzung der Region Hannover vom 25.01.2013 dem Bau einer Tankstelle jedoch nicht grundsätzlich entgegensteht.

Das Gelände ist als vorhandener Betriebsstandort im Sinne der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS)“ zu betrachten, dessen Entwicklung kontinuierlich weiter verfolgt wurde. Daher besteht für den vorhandenen Betriebsstandort aus Sicht der Stadt Neustadt a. Rbge. ein Bestandsschutz.

Der Ausgleich für die o.g. Beeinträchtigungen kann nicht innerhalb der Plangebiete erbracht werden. Zum Ausgleich sollen daher zwei andere Flächen im Stadtgebiet entsprechend aufgewertet werden. Dazu stellt die Stadt entsprechende Flächen in der erforderlichen Gesamtgröße aus ihrem Ausgleichspool zur Verfügung.

Neustadt a. Rbge., den

Stadt Neustadt a. Rbge.

- Team Stadtplanung -

Im Auftrag

Nülle

Verfahrensvermerke

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der 07. Ergänzung und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans, Stadt Neustadt a. Rbge., Stadtteil Eilvese, vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Die ursprüngliche Planbegründung hat am Feststellungsbeschluss der 07. Ergänzung und der 27. Änderung des Flächennutzungsplans des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck

Bürgermeister