

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

Ausgearbeitet
Hannover, im Juli 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

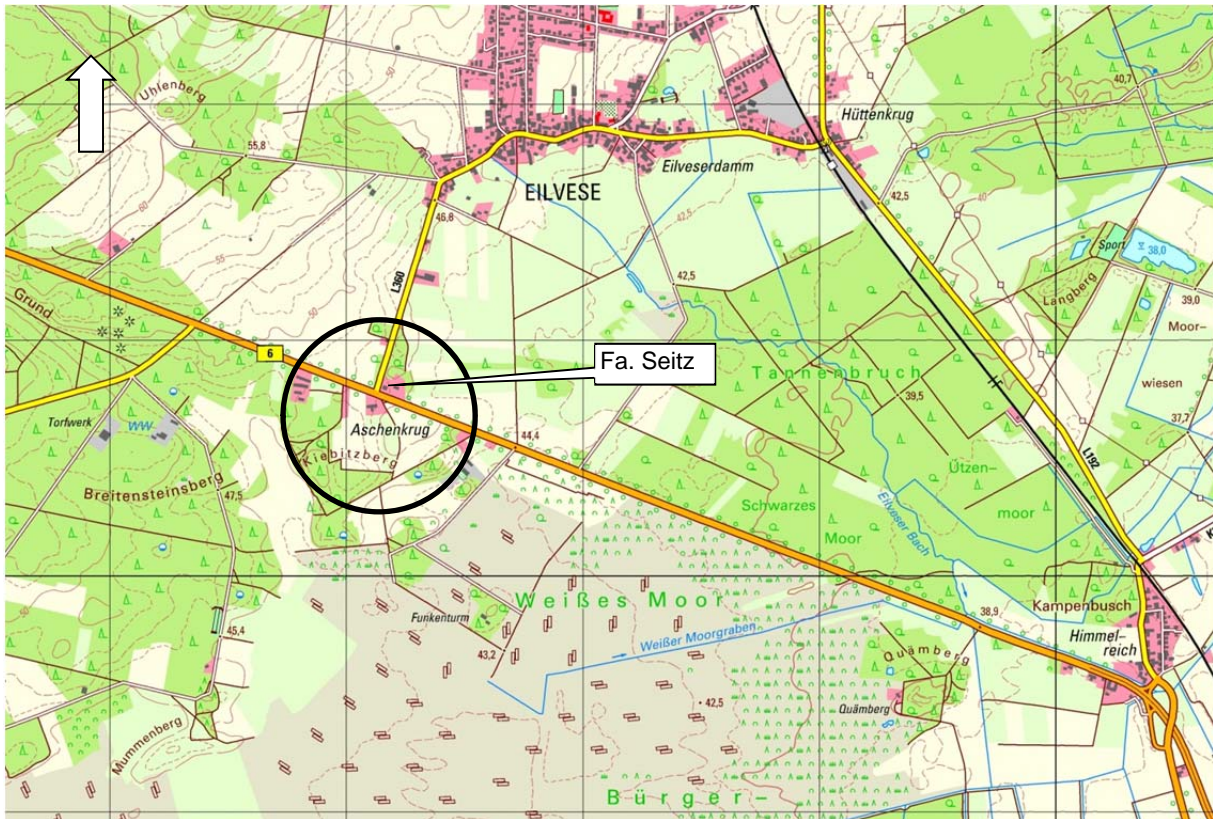
I. Allgemeines	4
1. Anlass der Planung	4
2. Ziele und Zweck sowie Notwendigkeit des Bebauungsplans	4
3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	5
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	5
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)	5
6. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 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
3. Belange der Forstwirtschaft	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	14
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	15
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	18
d) Tiere und Pflanzen	18
e) Landschaft	18
f) Menschen	18
g) Kulturgüter und sonstige Sachgüter	19
h) Bewertung des geplanten Umweltzustands	19
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	20
4. In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	24
C. Zusätzliche Angaben.....	24
1. Verfahren, fehlende Kenntnisse	24
2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	24
3. Zusammenfassung.....	24
VII. Auswirkungen des Bebauungsplans auf private Belange.....	25
VIII. Gewichtung des Abwägungsmaterials.....	25
Verfahrensvermerke	26
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)

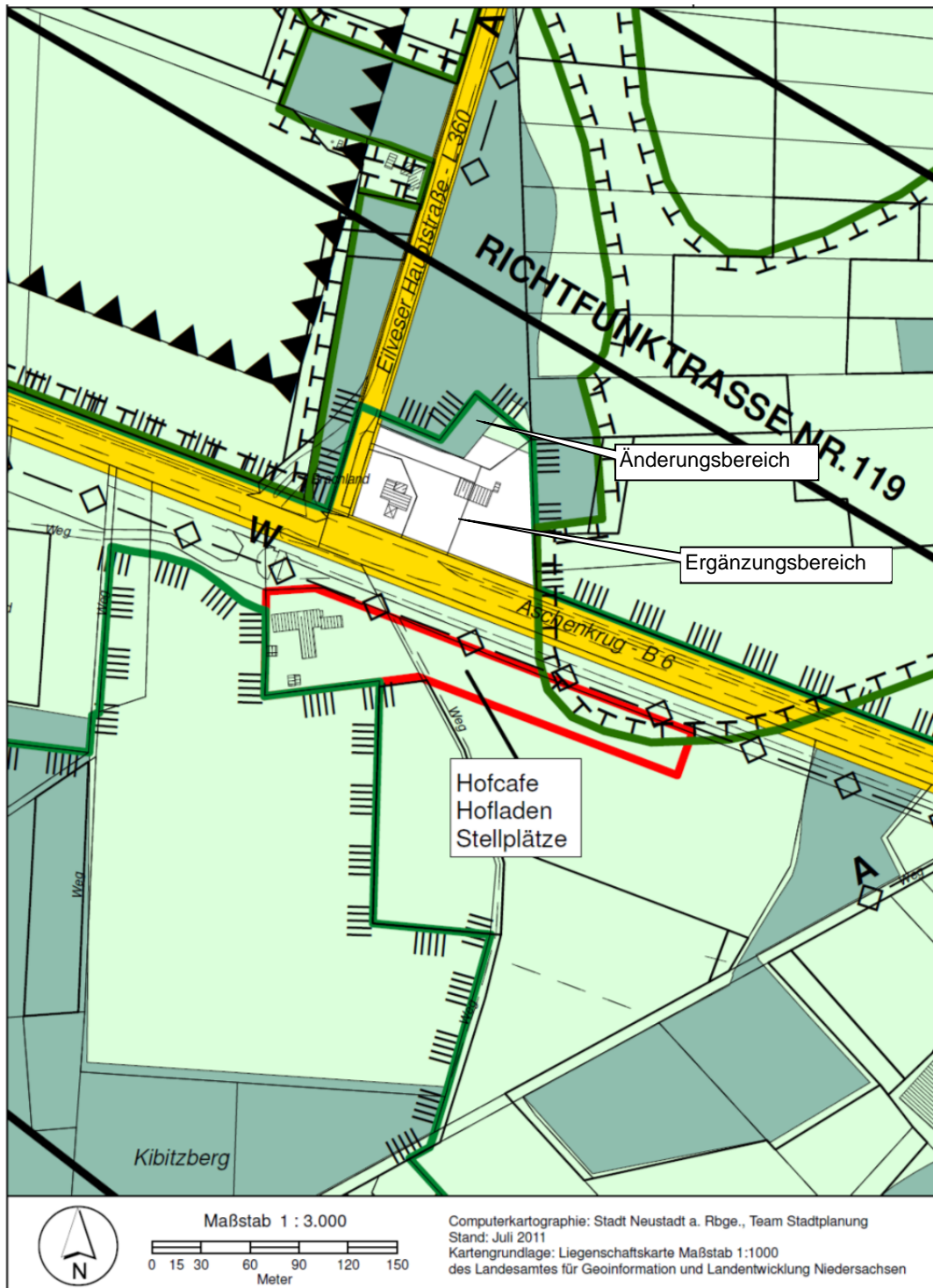
Der Bebauungsplan wird mit der 7. Ergänzung und der 27. Änderung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. entwickelt. Diese ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Ziele, die eine darüber hinausgehende Anpassung erfordern, bestehen für diesen Bebauungsplan nicht.

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.

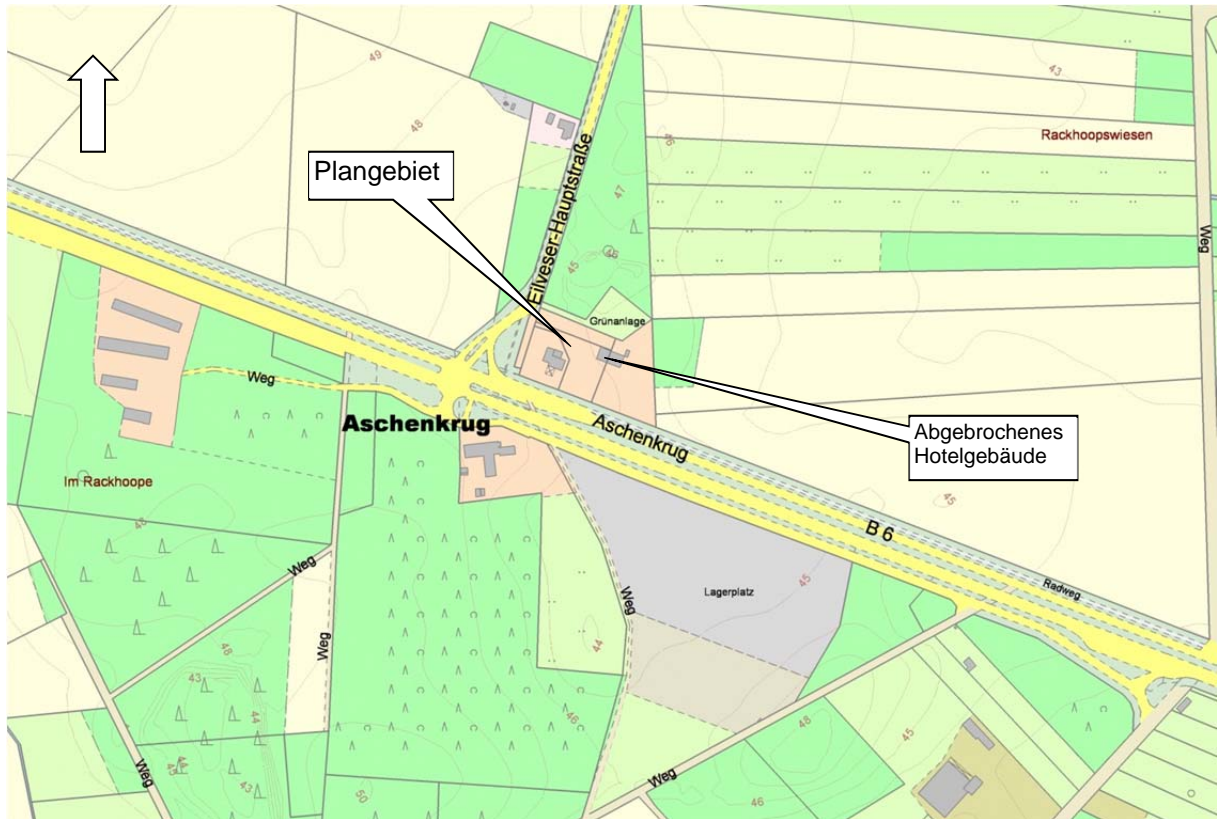


Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge.,
Fassung vor der 7. Ergänzung und 27. Änderung

II. Rahmenbedingungen für den Bbauungsplan

1. Lage in der Stadt, Geländeverhältnisse, 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**.

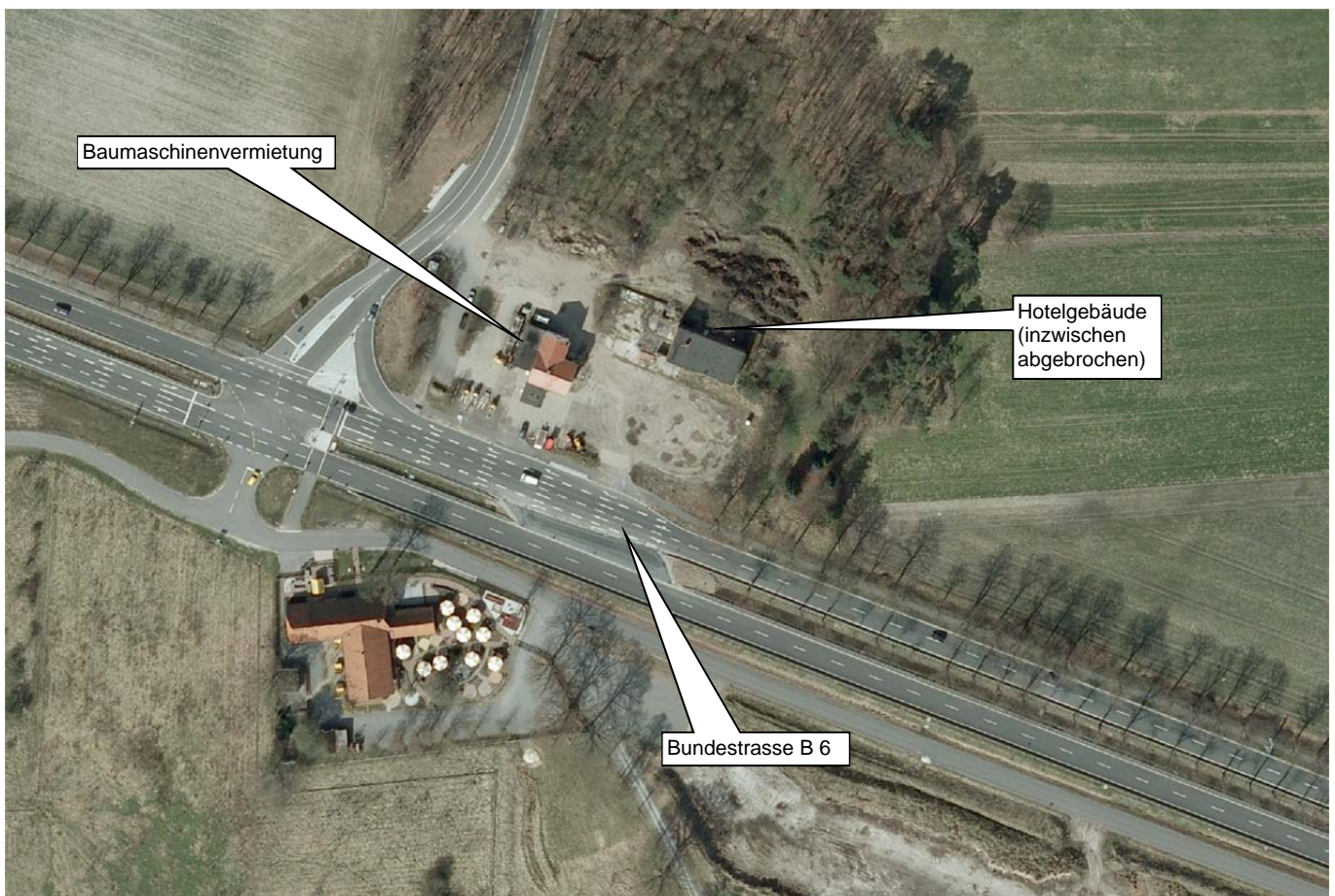
Die Flächen im Plangebiet sind Eigentum der Fa. Werner Seitz.

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. Für die geplante Zufahrt ist im Rahmen der Durchführung der Planung eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

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 „Schneereener 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 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 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.**

3. Belange der Forstwirtschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht ein Heranrücken der Bebauung an Wald. Die Niedersächsischen Landesforsten haben im Beteiligungsverfahren einen Mindestabstand von 30 m zum Wald gefordert. Dem ist die Stadt nicht gefolgt, da die Einhaltung des 30 m Abstands die geplante Nutzung nahezu unmöglich macht. Die Stadt hält die Entwicklung eines Autohofes an diesem Standort jedoch für städtebaulich sinnvoll und hält daher die relativ geringe Beeinträchtigung der Belange der Forstwirtschaft für vertretbar.

Grundsätzlich ist ein Abstand der Bebauung zum Wald aus Gründen der Gefahrenabwehr vor Brand oder umstürzenden Bäumen sinnvoll. Im vorliegenden Fall wird die „maximale Kipphöhe“ der Bäume unterschritten, um die geplante Ausweitung einer bestehenden Nutzung zu ermöglichen. Es handelt sich um einen vorhandenen Waldrand mit relativ niedrigen Bäumen, bei dem die Gefahr von umstürzenden Bäumen als eher gering einzustufen ist. Durch eine gelegentliche Kontrolle der Bäume durch den Waldeigentümer kann das verbleibende Risiko minimiert werden. Auch die Nutzer der Flächen im Plangebiet können den Waldrand „im Auge“ behalten und den Waldeigentümer gegebenenfalls informieren.

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 eine vorhandene Grundstückszufahrt von der L 360 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. 20 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 „Schneereener 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 haben 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“, 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 haben 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 Landschaftsbild- bereich.

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 Bauleit- planung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die die Landesregierung Nord- rhein-Westfalen 1996 herausgegeben hat und die durch die „Numerische Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW“ (März 2008) ergänzt wurde. Sie wird im Fol- genden kurz als „Arbeitshilfe“ bezeichnet.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen- Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biototypen- wertliste)	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:						11.694	
(Summe Sp8)							

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.

Auch wenn die bisherigen Bodenuntersuchungen keine Hinweise auf eine schädliche Veränderung des Bodens durch tankstellentypische Schadstoffe oder durch Heizöl erbracht haben, ist die Untere Bodenschutzbehörde im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass im Verlauf von Rückbaumaßnahmen weitere Abfälle anfallen können, die nicht verwertbar sind. Im Vorfeld ist daher ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen, das mit der Unteren Abfallbehörde abzustimmen ist.

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.

Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten liegen nicht vor. Unabhängig davon sind im Rahmen der Durchführung der Planung die Regelungen des § 44 BNatSchG zum Artenschutz vom Vorhabenträger in eigener Verantwortung zu beachten.

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. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (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 Sp8)							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.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldrandes wird die überbaubare Grundstücksfläche vom Waldrand abgerückt.

Zur Minimierung des Verlusts von Boden und Bodenfunktionen werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen. Stellplätze und Flächen für das Abstellen der Kraftfahrzeuge werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Waldrandes in einem 3 m breiten Streifen entlang der Waldflächen am Nordrand des Plangebiets ausgeschlossen.

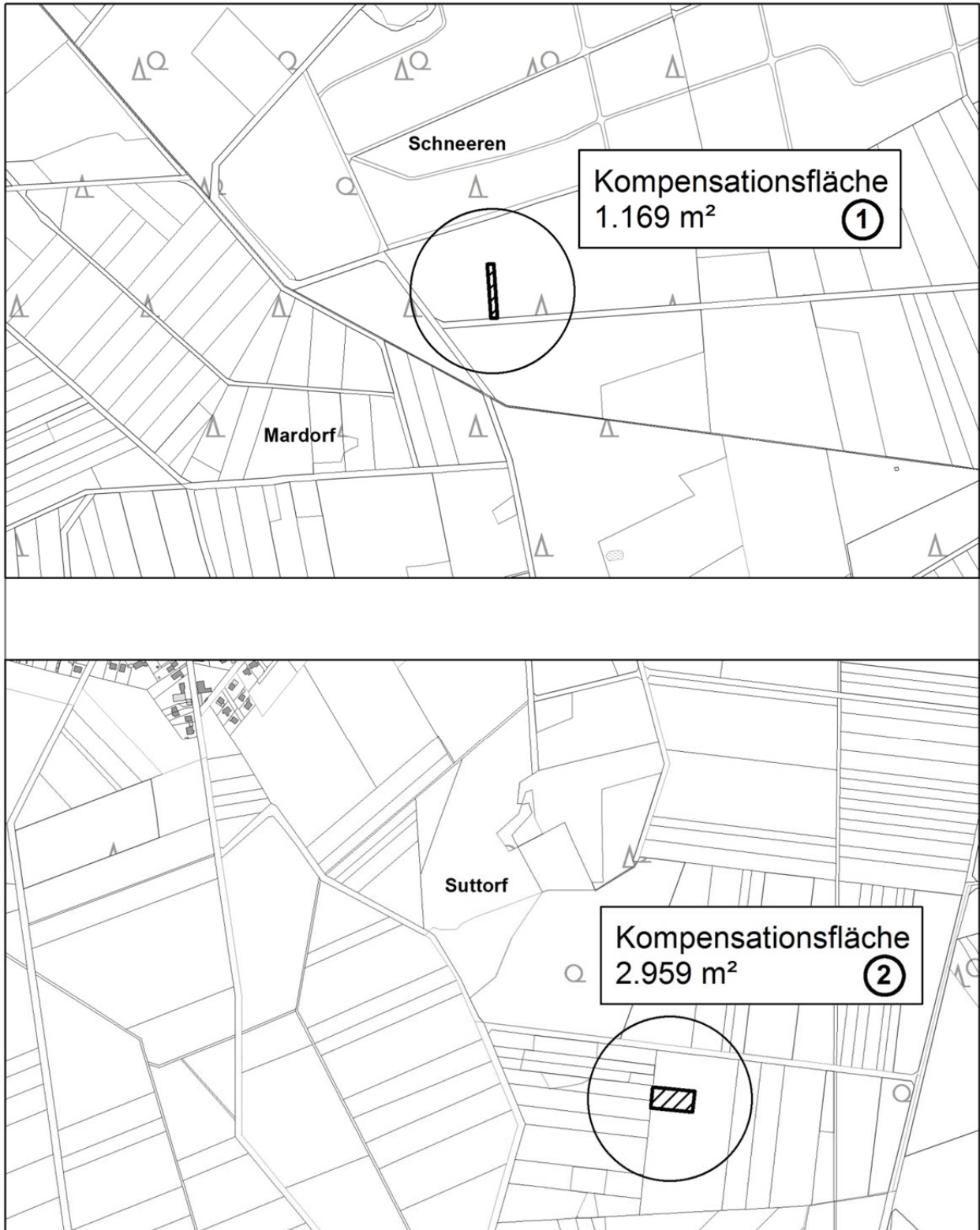
Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich ein Gesamtflächenwert von 3.439 Punkten. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes ergab 11.694 Punkte. Die Gesamtbilanz ergibt sich aus der Differenz der beiden Gesamtflächenwerte:

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 Flächen vgl. die folgenden Kartenausschnitte):

- Auf der städtischen Fläche, Flurstück 87, Flur 11, Gemarkung Schneeren., wird auf einer Teilfläche von 1.169 m² der Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielen-Wald als Voranbau unter Kiefernschirm 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

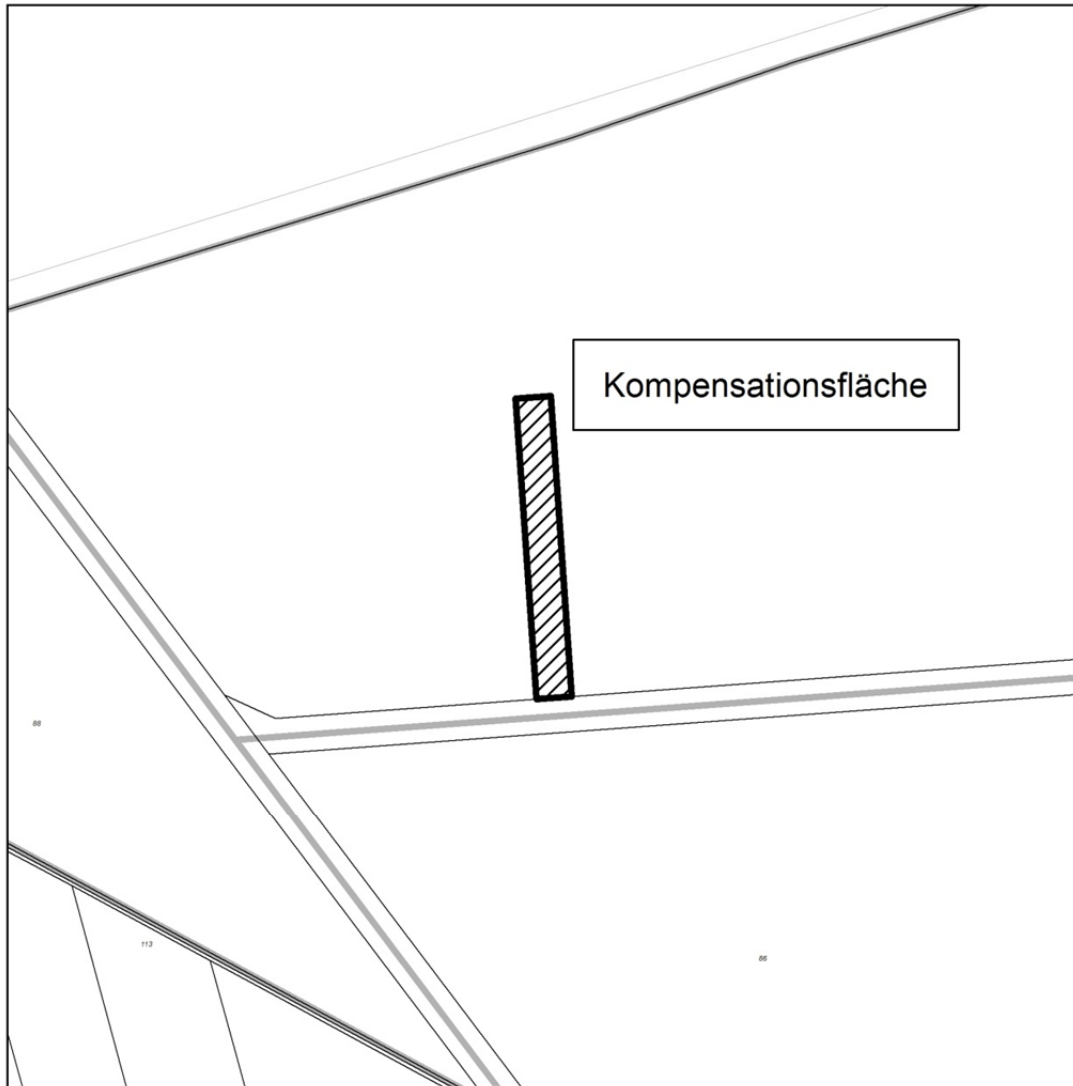
Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 08.07.2014 S.Koch



M. 1 : 10.000

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

- Der bestehende, naturferne Kiefernwald hat einen Grundwert von 5 Wertpunkten. Durch die Umwandlung zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielen-Wald werden 7 Wertpunkte erreicht. 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 211 b
Gemarkung Schneeren, Flur 11, Flurstück 87,
Flächengröße 1.169 m²

Entwicklungsziel: Umbau eines naturfernen Kiefernwaldes zu einem standortgerechten Buchen-Drahtschmielenwald als Voranbau unter Kieferschirm

Planung: S.Gambig
Computerkartographie: 08.07.2014 S.Koch



M. 1 : 2.000

- 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

Insgesamt wird damit eine Aufwertung um 8.256 Punkte erreicht. Das entspricht dem erforderlichen Kompensationsbedarf.

Die Sicherung der Maßnahmen ist 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 Ausgleichspool 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 der Erhaltung eines Bestandes wird durch das mögliche Heranrücken der Bebauung an den Waldrand geringfügig beeinträchtigt. Dem Waldeigentümer können theoretisch durch eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht zusätzliche Lasten entstehen. Allerdings handelt es sich um einen gewachsenen Waldrand mit relativ niedrigen Bäumen im Randbereich. Das Gefährdungspotential ist daher als eher gering einzuschätzen. Durch eine gelegentliche Kontrolle der Bäume am Waldrand entstehen dem Waldeigentümer keine unzumutbaren Beeinträchtigung.

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 im Wesentlichen gefördert und im Übrigen nur geringfügig beeinträchtigt.

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

Verfahrensvermerke

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

Hannover, im Juli 2014

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am _____ den Bebauungsplan Nr. 363 „Autohof Aschenkrug“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., den _____

Stadt Neustadt a. Rbge.
Der Bürgermeister
Erster Stadtrat