

Begründung

zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10
und
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39

"Nienburger Straße/ Moorgärten"

Stadt Neustadt a. Rbge.
Kernstadt

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

0. INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
TEIL A		4
1. Allgemeines		4
1.1	Lage und Abgrenzung der Plangebiete	4
1.2	Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. -änderung	6
1.3	Größe der Plangebiete	6
2. Rahmenbedingungen für die Ergänzung/Änderung des Flächennutzungsplanes		6
2.1	Anpassung an die Raumordnung	6
2.2	Planverfahren	7
3. Erläuterung der Ergänzungen / Änderungen		7
3.1	Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000	7
3.2	Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan	8
3.3	Flächenbilanz	11
4. Grundsätzliche Belange		11
4.1	Erschließung	11
4.2	Immissionsschutz: Lärm	12
4.3	Kosten für die Gemeinde	12
TEIL B - UMWELTBERICHT		13
1. Einleitung		13
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes	13
1.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	13
2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen		14
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	14
2.1.1	Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie	14
2.1.2	Boden	14
2.1.3	Wasser und Hochwasserschutz	14
2.1.4	Luft und Klima	15
2.1.5	Tiere und Pflanzen	15
2.1.6	Landschaft	16
2.1.7	Mensch	16
2.1.8	Kultur und sonstige Sachgüter	17
2.1.9	Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	17

2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	17
2.2.1	Boden, Bodenschutz	17
2.2.2	Wasser	18
2.2.3	Luft und Klima	18
2.2.4	Tiere und Pflanzen	18
2.2.5	Landschaft	18
2.2.6	Menschen	19
2.2.7	Bewertung des geplanten Umweltzustandes	19
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	19
2.2.9	Bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
2.2.11	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten	20
3.	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Verfahren, fehlende Kenntnisse	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	20
3.3	Zusammenfassung	20

Anlage:

Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39/ Ergänzung Nr. 10 der Stadt Neustadt a. Rbge. der Landschaftsarchitektin Karin Bohrer vom 07. Oktober 2015

TEIL A

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung der Plangebiete

Die beiden Plangebiete (10. Ergänzung und 39. Änderung des Flächennutzungsplanes) befinden sich im nördlichen Bereich der Kernstadt; östlich der Nienburger Straße und südlich des geplanten Feuerwehrgeländes. Der Geltungsbereich wird im Norden durch eben genanntes Grundstück (311/4, Flur 2) begrenzt, im Westen durch die Nienburger Straße und im Süden durch die privaten Flurstücke Nr. 300/8, 288/7, 288/8 sowie 288/4, allesamt Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge. Östlich wird das Gebiet entlang der Bahntrasse abgegrenzt.

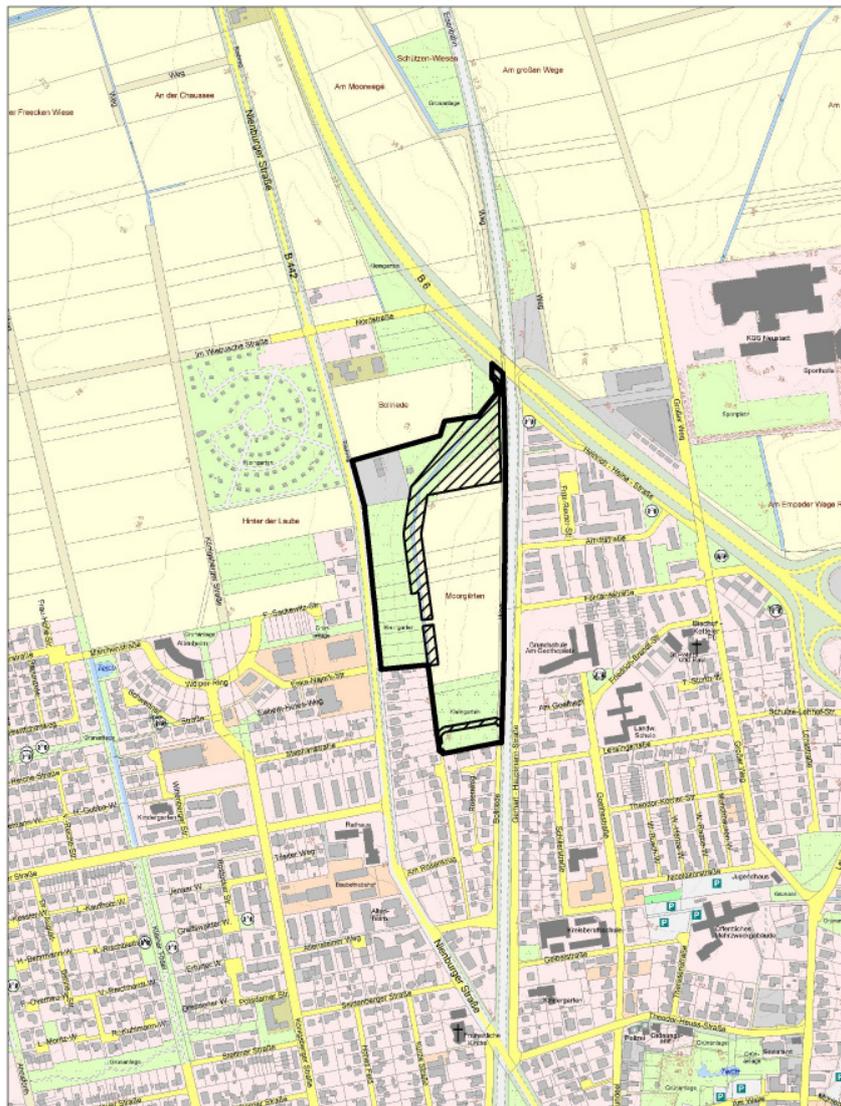


Abb. 1: Lage der Plangebiete

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

Das Plangebiet der 10. Flächennutzungsplanergänzung umfasst die Fläche des Grabens (334/5, Flur 2, in die meisten grabenangrenzenden Grundstücke hineinragend) sowie das Flurstück Nr. 307/2, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge, das zuvor aufgrund von Kompen-

sations- bzw. Ersatzmaßnahmen als weiße Fläche dargestellt wurde. Das Gleiche gilt für die Fläche zwischen den Flurstücken 288/1 und 288/6, beide Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Das Plangebiet der 39. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nrn. 311/5, 311/6, 303/1, 634/300, 300/1 und 300/2, 300/3, 300/4, 300/5, 300/6, 300/7, 288/6, 288/1, 297/1, 298/1, Teile von 316/11, 305/1, 305/2, 305/3 sowie 308/1. Alle Flurstücke liegen in der Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Die genauen Abgrenzungen ergeben sich aus der Abbildung 2.

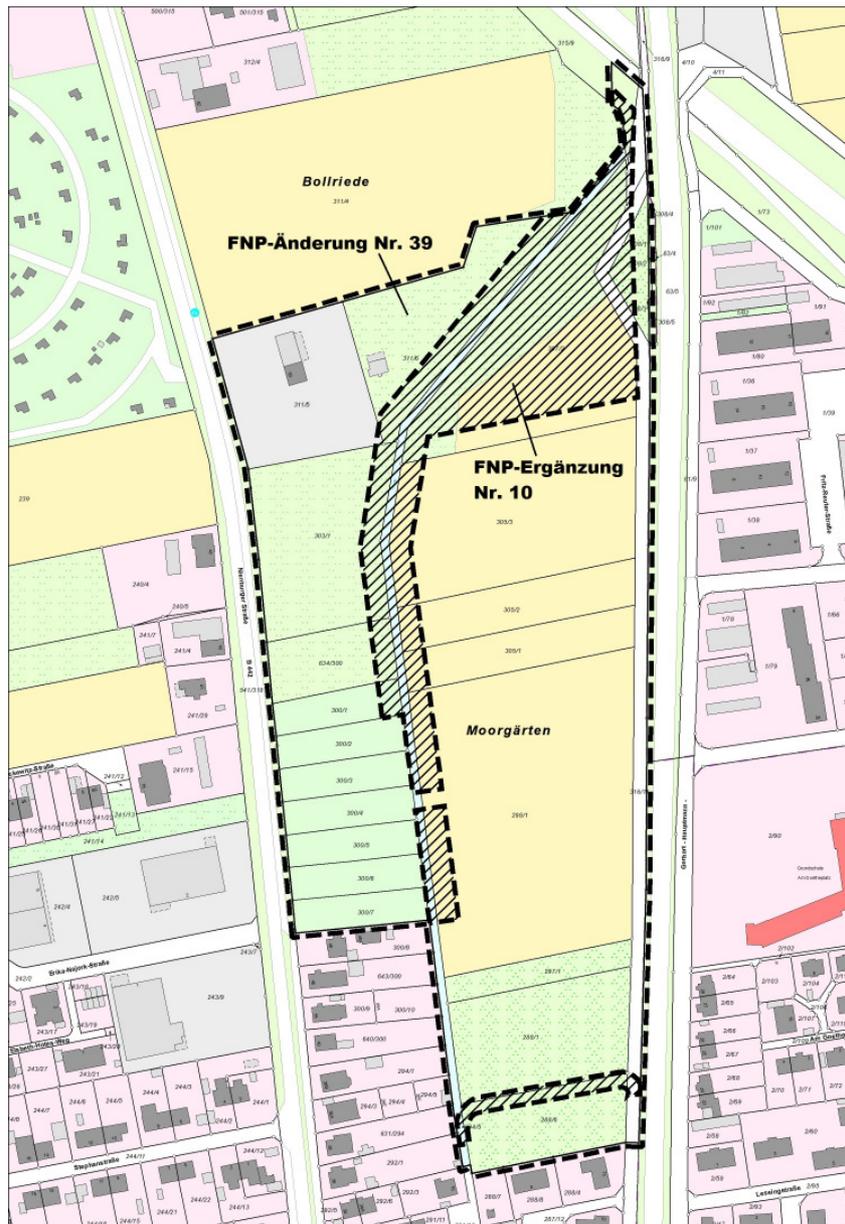


Abb. 2: Abgrenzung der Geltungsbereiche

1.2 Erfordernis und Ziele der Planergänzung bzw. –änderung

Durch diese Planung wird ergänzend zum Gewerbegebiet Ost an geeigneter Stelle im Stadtgebiet gewerbliches Bauland zur Verfügung gestellt. Hierdurch wird den Gewerbebetreibern ein vielfältiges gewerbliches Angebot mit verschiedenen Grundstücksgrößen in geeigneter räumlicher Lage und hervorragender verkehrlicher Anbindung mit Nähe zum Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland unterbreitet. Angebote zur Gewerbeneuansiedlung dienen der Schaffung von Arbeitsplätzen sowie letztendlich auch der Einnahmeverbesserung des städtischen Haushaltes durch Steuereinnahmen.

Im Zuge der schnellen Vermarktung des gewerblichen Baulandes im Gewerbegebiet Ost zeichnete sich ein weiterer Bedarf an Grundstücken für Gewerbetreibende ab. Ergänzend sollen nun im Plangebiet Flächen für Gewerbe angeboten werden.

Zudem sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für einen Country- und Westernverein geschaffen werden, sodass eine Sonderbaufläche für Erholung mit der Zweckbestimmung Erlebnis- und Freizeithof mit anschließender Grünfläche im nördlichen Planbereich dargestellt wird.

Südlich und westlich des bereits vorhandenen Bolzplatzes wird eine Erweiterung der angrenzenden Mischbaufläche dargestellt.

Die Flächen befinden sich planungsrechtlich im Außenbereich.

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil Fläche für die Landwirtschaft dar; der Bereich um den Abwassergraben, eine Parzelle im Nordosten sowie eine Teilfläche im Südosten waren von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da in den Bereichen Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen waren.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung der geplanten Nutzungen ist die Änderung bzw. in diesem Fall auch die Ergänzung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

1.3 Größe der Plangebiete

Das Plangebiet der 10. Ergänzung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,8 ha. Das Plangebiet der 39. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 7 ha.

2. Rahmenbedingungen für die Ergänzung/Änderung des Flächennutzungsplanes

2.1 Anpassung an die Raumordnung

In dem Regionalen Raumordnungsprogramm 2005 (RROP 2005) der Region Hannover ist die Stadt Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum dargestellt. Diese Planung dient vor allem der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“.

Damit sind die Ziele der Planung an die Vorgaben des RROP 2005 angepasst. Eine Aktualisierung des Programms wird derzeit erarbeitet. Dem Entwurf entsprechen die Darstellungen dieser Planung ebenfalls.

2.2 Planverfahren

Der Feststellungsbeschluss für den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. wurde im Jahr 2001 gefasst mit der Vorgabe, dass die Darstellungen, die mit der Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge in engem Zusammenhang stehen, von der Genehmigung durch die zuständige Behörde ausgenommen werden. Die Planungen sollten erneut gutachterlich geprüft und gegebenenfalls modifiziert werden, ohne das damalige Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes mit dieser Problematik weiter zu verzögern. Mit Verfügung vom 06. Mai 2002 hat die Region Hannover den Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Ausnahmen und Auflagen genehmigt. Die betreffenden Flächen der 10. Flächennutzungsplanergänzung waren wie beantragt von der Genehmigung ausgenommen, sollen aber nun in die Planungen mit einbezogen werden.

Im Bereich des Bolzplatzes gilt die 25. Flächennutzungsplanänderung sowie der rechtskräftige Bebauungsplan 159J.

Die 10. Flächennutzungsplanergänzung und die 39. Flächennutzungsplanänderung sind erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Gewerbeflächen und weiteren Planungen zu schaffen.

3. Erläuterung der Ergänzungen / Änderungen

3.1 Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan 2000

Der seit dem 20. Juni 2002 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für den weit überwiegenden Teil des Plangebietes Fläche für die Landwirtschaft dar; ein dreieckiger Bereich im Nordosten, entlang des Grabens sowie im Südosten war von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen, da hier eine Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der Verlegung der B 442 vorgesehen war. Im südwestlichen Teil war ein Bolzplatz mit angeschlossenem Jugendtreff geplant. Während der Bolzplatz umgesetzt ist, wurde von den Planungen zum Jugendtreff an dieser Stelle Abstand genommen. Von hier aus ist eine Grünverbindung bis zur östlich verlaufenden Bahnstrecke dargestellt, die als Wegeverbindung vom Wohnentwicklungsschwerpunkt Auenland in die östliche Kernstadt dienen sollte. Die Flächen südlich des Bolzplatzes sind als Grünfläche dargestellt. Wiederum südlich davon, jedoch lediglich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich eine Mischbaufläche. Als Mischbaufläche ist ebenso die Fläche im Südosten, zwischen der Flächennutzungsplanergänzung und der südlichen Plangebietsgrenze, dargestellt.

Über das Plangebiet verläuft zum Teil der Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.

sich auf die Fläche westlich des Grabens fokussieren. Auf der Grünfläche sollen Grillplätze, Zelte und Details zur Schaffung eines typischen „Westengeländes“ installiert werden.

Die zuvor unbeplante Fläche im Südosten, die als eine Teilmaßnahme für die ehemals geplante B442-Verlegung dienen sollte, wird als Grünfläche überplant.

Der vorhandene Bolzplatz bleibt erhalten. Die ehemals für einen Jugendtreff freigehaltene Fläche soll als Mischbaufläche dargestellt werden. Nördlich dieser Flächen kann eine Wegeverbindung zu den sich östlich anschließenden Gewerbegrundstücken realisiert werden.

Hierfür bedarf es einer Querung des Grabens, der das Plangebiet in Ost und West teilt. Die naturfachliche Untersuchung der Möglichkeit einer Verlegung des Gewässers entlang der Bahngleise am östlichen Rand des Plangebiets hat ergeben, dass diese sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen weder sinnvoll noch erforderlich ist. Aus finanzieller Sicht wäre eine Umverlegung (ca. 75.000 € Herstellungskosten) im Verhältnis zu einer Verrohrung der Stelle der Querung (ca. 12.000 € ohne Straßenkosten und Geländer) deutlich teurer, ohne dass ein wirkungsvoller Effekt erzielt würde. Die Entscheidung über die Parzellierung der Grundstücke sowie die genaue Zuwegung werden in der verbindlichen Bauleitplanung geklärt. Grundsätzlich ist eine flexible Grundstückseinteilung in geeignete Gewerbeflächen trotz Grabens möglich. Erfahrungsgemäß werden in Neustadt Gewerbegrundstücke von 1.000 bis 3.000 qm bevorzugt nachgefragt.

Hinsichtlich des Grabens wäre der Umbau zu einem naturnahen Gewässer zu empfehlen. Hiermit könnte der Graben neben seiner Funktion als Grünzug als Teil der Kompensationsmaßnahme für die Entstehung der Gewerbeflächen dienen.

Er dient zudem den Fledermäusen als potentielle Leitlinie zur Orientierung sowie als potentielles Jagdgebiet.

Zwischen der gewerblichen Baufläche und der Mischbaufläche im Südosten wird eine Grünfläche dargestellt, um einen verträglichen Übergang von der gewerblichen zur gemischten Baufläche, welche an dieser Stelle überwiegend dem Wohnen dient, zu schaffen. Die Fläche soll als Gartenland genutzt werden. Aufgrund eines hohen, schützenswerten Baumbestandes und daraus resultierenden ungünstigen Parzellierungsmöglichkeiten bietet die Fläche ungünstige Voraussetzungen für eine gewerbliche Baufläche.

In den Bereichen südlich und westlich des Bolzplatzes schließt sich eine gemischte Baufläche an, die die bereits bestehende Mischbaufläche nach Norden hin erweitert. Damit bleibt unter anderem die Möglichkeit zur Errichtung eines Jugendtreffs an dieser Stelle bestehen.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird aufgrund eines hohen Zauneidechsenvorkommens ein Grünzug dargestellt, um die Habitate der Vorkommen langfristig zu sichern.

Der bereits im FNP 2000 dargestellte, nicht realisierte Grünzug in Höhe des Bolzplatzes, der eine Rad- und Fußwegeverbindung vom Auenland über die Nienburger Straße zu der östlichen Kernstadt schaffen sollte, bleibt dargestellt. Die Entscheidung über die Realisierung einer Querung der Bahn wird in die verbindliche Bauleitplanung übergeben.

Über das Plangebiet verläuft zum Teil der Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf.

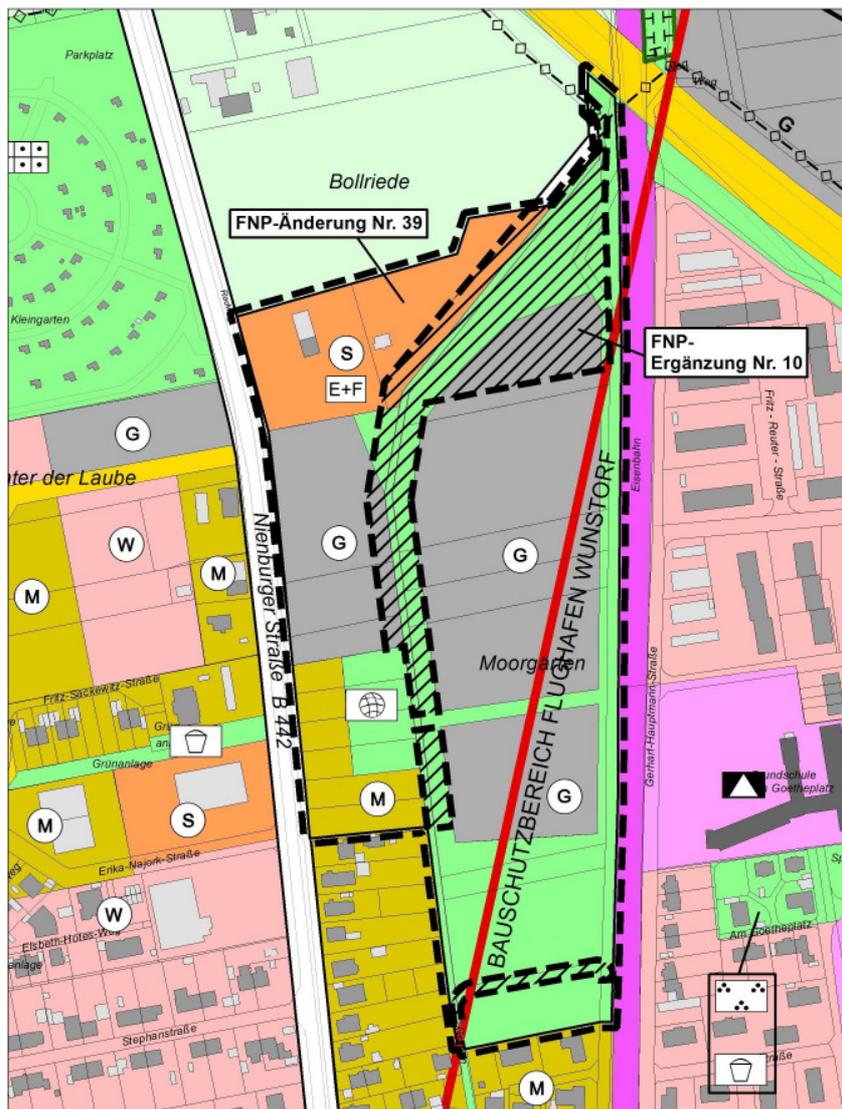


Abb. 4: neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

3.3 Flächenbilanz

	FNP 2000	FNP Planung
Von der Genehmigung ausgenommene Flächen	1,8 ha	-
Fläche für die Landwirtschaft	5,6 ha	-
Flächen für den Gemeinbedarf	0,2 ha	-
Gemischte Baufläche	0,3 ha	0,5 ha
Grünflächen	0,9 ha	3,2 ha
Gewerbliche Bauflächen	-	4,0 ha
Sonderbauflächen	-	1,1 ha
Summe	8,8 ha	8,8 ha

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Erschließung

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird unmittelbar von der Nienburger Straße (B 442) aus erschlossen. Eine Erschließung der östlichen Gewerbegrundstücke ist durch eine Planstraße nördlich des Bolzplatzes über die Nienburger Straße möglich.

Versorgung und Entsorgung

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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Die Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet wird von den Stadtwerken der Stadt Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

Die Müllentsorgung wird von der Abfallentsorgungsgesellschaft der Region Hannover GmbH (aha) ausgeführt.

Ein Schmutzwasserkanalnetz befindet sich unterhalb der Nienburger Straße. Für die Gewerbeflächen östlich des Grabens kann ein Freigefällekanalnetz entlang des Grünweges an der Bahn errichtet werden, das Anschluss an die südlich angrenzende Straße Bollriede erhält. Das genauere Vorgehen muss im nächsten Verfahrensschritt geprüft werden.

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken in dem Plangebiet versickert oder in den angrenzenden Bollriedegraben abgeleitet werden. Unter Umständen ist ein Antrag auf Einleitungsgenehmigung bei der Region Hannover zu stellen.

4.2 Immissionsschutz: Lärm

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und -ergänzung Nr. 37/9 (Planungen zum Feuerwehrgelände) wurde für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Dessen Ergebnisse sind auch auf dieses Plangebiet anwendbar.

Demnach wird von einer Belastung durch Verkehrslärm von 65-70 db(A) am Tag und 60-65 db(A) in der Nacht ausgegangen.

Trotz der hohen Belastungswerte ist eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle realisierbar. Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz wie z.B. der architektonischen Selbsthilfe, d.h. die Eigenabschirmung eines Gebäudes so zu nutzen, dass für die der Lärmquellen abgewandten Seite eine Geräuschreduzierung erreicht werden kann, müssen in der verbindlichen Bauleitplanung konkret benannt und entwickelt werden. (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge, Gesellschaft für Technische Akustik mbH v. 10.02.2015)

4.3 Kosten für die Gemeinde

Der Stadt Neustadt a. Rbge. entstehen durch diese Flächennutzungsplanergänzung und -änderung außer den Verwaltungskosten und den Kosten für Gutachten keine weiteren Kosten.

TEIL B - UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

In den Plangebieten ist die Realisierung einer gewerblichen Baufläche und einer Sonderbaufläche für Erholung mit der Zweckbestimmung Erlebnis- und Freizeithof vorgesehen. Außerdem werden Teile der Fläche als Grünfläche dargestellt. Die bereits bestehende Grünfläche mit dem Zusatz „Bolzplatz“ bleibt bestehen. Eine angrenzende Mischbaufläche wird innerhalb des Plangebiets erweitert.

Zwischen der gewerblichen Baufläche und der sich südlich angrenzenden Mischbaufläche ist eine Grünfläche als Gartenfläche vorgesehen, um den Übergang zu der an der Stelle faktisch als Wohnbaufläche genutzten Mischbaufläche verträglich zu gestalten. In diesem Bereich befinden sich zahlreiche Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80cm. Insbesondere die langfristige Sicherung der Laubbäume ist ökologisch und stadtgestalterisch wichtig.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird aufgrund eines hohen Zauneidechsenvorkommens ein Grünzug dargestellt, um die Habitate der Vorkommen der besonders geschützten Art langfristig zu sichern.

1.2 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 Flächennutzungsplanes von Bedeutung sind; und es wird dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung der Bauleitplanung berücksichtigt wurden.

➤ Fachgesetze

Die Flächen liegen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bahnanlage und der übergeordneten Straßen B 6 und der Nienburger Straße (B 442). Für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Verordnungen und Verwaltungsvorschriften dazu anzuwenden. Für den Verkehrslärm gilt die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Daneben ist 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 Naturhaushaltes und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Baugesetzbuch (BauGB) wird in § 1 Abs. 5 Satz 2 festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen sollen. Weitere Vorschriften zielen darauf ab, dass dem Klimawandel verstärkt entgegengewirkt wird und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.

Die Plangebiete liegen im Geltungsbereich der Satzung über den Schutz des Baum-, Hecken- und Feldgehölzbestandes in der Kernstadt, rechtskräftig seit dem 01.08.1991. Ein Verfahren zur Aufhebung der Satzung findet aktuell statt.

➤ **Fachpläne**

Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) empfiehlt hier keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung bestimmter Teile von Natur und Landschaft. Er formuliert eine umweltverträgliche Nutzung in diesem Bereich als Ziel.

Der Landschaftsplan empfiehlt den Graben mit der näheren Umgebung als „Geschützten Landschaftsbestandteil“ gemäß § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festzusetzen.

Weitere konkrete Aussagen zu den Plangebieten macht der Landschaftsplan nicht.

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

2. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 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. Landschaftsschutzgebiete (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG) sind ebenfalls nicht betroffen.

2.1.2 Boden

Die Plangebiete befinden sich nach der naturräumlichen Gliederung in der Weser-Aller-Talsandebene. Nach der Bodenübersichtskarte der Agrarstrukturellen Vorplanung im Großraum Hannover ist als Bodentyp Braunerde vorzufinden. Als geophysikalische Standorteigenschaft ist das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung nach dem Niedersächsischen Landesamt für Bodenforschung als mittel einzustufen. Die relative Bindungsfähigkeit des Oberbodens ist ebenfalls als mittel einzustufen.

Nach dem Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (LRP) liegen die Plangebiete innerhalb des Suchraumes für Plaggenesch. Ein Vorkommen wird im weiteren Verfahren überprüft.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dem trägt dieser Flächennutzungsplan Rechnung, indem er die erforderlichen Flächen auf das erforderliche Maß reduziert.

Das Umweltinformationssystem der Region Hannover führt das sich nordwestlich befindende Flurstück 311/5 als Altstandort oder als potentiellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 bebaut.

2.1.3 Wasser und Hochwasserschutz

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel der Nachhaltigkeit im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den folgenden Generationen ohne Ein-

schränkung alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grund- und Oberflächenwasser sowie Hochwasserschutz zu unterscheiden.

Als Oberflächengewässer befindet sich im Plangebiet auf dem Flurstück 334/5, Flur 2, Gemarkung Neustadt a. Rbge., ein städtischer Graben, welcher als ein Gewässer III. Ordnung eingestuft ist.

Wasserschutzgebiete nach dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Plangebiete befinden sich außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches auf der Bemessungs- und Berechnungsgrundlage eines hundertjährigen Hochwasserereignisses (HQ 100). Der Belang des vorbeugenden Hochwasserschutzes ist berücksichtigt.

2.1.4 Luft und Klima

Die Plangebiete liegen am nördlichen Rand der Kernstadt. Der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover beschreibt den Bereich teilweise als Kaltlufteinwirkungsbereich innerhalb der Siedlungsfläche. Es handelt sich nicht um Frischluftentstehungsgebiete (z.B. Waldgebiete) oder um einen Bereich mit luftreinigender Wirkung, sondern um eine Luftaustauschbahn. Diese hat jedoch aufgrund der umgebenden Verkehrsimmissionen eine Vorbelastung durch Feinstaubimmissionen.

2.1.5 Tiere und Pflanzen

Im Vorfeld der Planung hat die Stadt Neustadt a. Rbge. die Landschaftsarchitektin Karin Bohrer beauftragt, eine naturschutzfachliche Voreinschätzung einschließlich einer artenschutzfachlichen Prüfung durchzuführen. Für den gesamten Bereich zwischen Nienburger Straße und Bahn sind eine Biototypenkartierung und eine faunistische Grundlagenuntersuchung sowie eine Potenzialeinschätzung zum Zauneidechsenvorkommen beauftragt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Plangebiete in mehreren Bereichen von einem alten Baumbestand geprägt sind. So zum Beispiel in den strukturreichen Kleingärten sowie der Weidefläche im Norden. Diese Gebiete stellen sich als besonders wertvoll dar, da dort eine hohe Dichte an brütenden Vogelarten sowie ein Vorkommen von in ihrem Bestand landesweit abnehmenden Arten (Star-, Feld- und Haussperling) besteht.

Entlang des Grabens befindliche Gebüsche im nördlichen Plangebiet sind von hoher Bedeutung für die besonders geschützte Nachtigall.

Außerdem stellt der der Bahn angrenzende, wenig genutzte, extensiv unterhaltene Weg mit seinen randlichen Gebüschgruppen einen wertvollen Zauneidechsen-Lebensraum dar. Das Gleiche gilt für den Kleingarten an der Bahn. Diese Habitate gelten als schützenswert. In der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass eine ausreichende Besonnung von Westen durch entsprechende Bebauungsabstände gesichert ist. Ebenso soll dieser Bereich für Katzen und Hunde unzugänglich sein, um die Zauneidechsen und weitere Vorkommen nicht zu gefährden.

Als weitere gesetzlich geschützte Tierarten wurden Tagfalter und Fledermäuse gesichtet. Diese befinden sich hauptsächlich auf der nördlichen Grünfläche, den Fledermäusen dienen zudem die Gehölzstrukturen entlang der Bahnstrecke sowie der Graben als potentielle Leitlinie zur Orientierung sowie als potentielles Jagdgebiet.

Streng geschützte Brutvogelarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor, jedoch die besonders geschützte Nachtigall. Ihr Lebensraum, der sich überwiegend im nördlichen Teil des Plangebiets befindet, ist als Grünfläche dargestellt.



Abb. 5: Luftbild

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2014 LGLN

2.1.6 Landschaft

Die Plangebiete befinden sich am nördlichen Rand der Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Sie sind stark vorbelastet durch zwei Verkehrsstraßen (B6 und die B442) und die Bahnstrecke Hannover - Bremen. Der Landschaftsbezug ist durch diese Zäsuren beeinträchtigt.

2.1.7 Mensch

Die nordwestlich angrenzende Kleingartenanlage hat eine hohe Erholungsfunktion für die Nutzer. Hier werden nicht nur Gartenbauprodukte erzeugt, sondern der Kleingarten bietet

Raum für Mensch und Natur. Er dient der Freizeitgestaltung und erfüllt auch einen sozialen Auftrag. Er schafft Raum für die Begegnung von Menschen, leistet einen wichtigen Beitrag für den Dialog zwischen den Generationen und hat eine besondere Bedeutung für Familien. Die Funktion und Qualität der benachbarten Kleingartenanlage soll nicht beeinträchtigt werden.

Der sich im Plangebiet befindliche Bolzplatz stellt einen Treffpunkt für Kinder und Jugendliche in der Natur dar, sodass seine Funktion gewahrt und eine freie Entfaltung der Spielenden gewährleistet werden soll. Auch er dient der Freizeitgestaltung und erfüllt einen sozialen Auftrag. Es ist wichtig, dass Funktion und Qualität des Platzes nicht beeinträchtigt werden. Andersherum sind die südlich angrenzenden Gebäude hinsichtlich möglicher Immissionswirkungen zu berücksichtigen.

2.1.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In den Plangebieten sind keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Aus den Plangebieten sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt; jedoch aus dem weiteren Umfeld. Im Zuge von Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sollten derartige Bodenfunde auftreten (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Leichenbrand, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen), so sind diese gemäß § 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Neustadt a. Rbge. unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. es ist für ihren Schutz Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.1.9 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Abhandlung der „Eingriffsregelung“ nach § 8 a BNatSchG bzw. § 1 a BauGB ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach Umsetzung der Planung zu bewerten. Dies erfolgt im nächsten Verfahrensschritt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Folgenden wird beschrieben, welche Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf den Umweltzustand und seine Umgebung zu erwarten sind.

2.2.1 Boden, Bodenschutz

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Planung wird überwiegend Ackerfläche einer gewerblichen Bebauung und deren Erschließungsanlage zugeführt.

Die künftig zulässige Überbauung von Boden führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt.

Kompensationsmaßnahmen befinden sich in geringfügigem Umfang innerhalb des Plangebiets. Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind an anderer Stelle, außerhalb der Plangebiete, zu kompensieren. Die Kompensationsfläche und -maßnahme wird noch im Laufe des Bauleitplanverfahrens ermittelt und beschrieben werden. Verstärkende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.2.2 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 bestehende Schmutzwasserkanalisation ist die Reinhaltung der Gewässer gewährleistet.

Zur Reinhaltung der Gewässer und des Grundwassers muss 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.

2.2.3 Luft und Klima

Gemäß § 1 a 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.

Die Plangebiete sind bereits stark vorbelastet. Insofern haben die Belange des Klimaschutzes bei dieser Bauleitplanung geringe Auswirkungen. Der Klimawandel wird durch die Planungen nicht verstärkt und hat keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

Die Errichtung der Gebäude in energieeffizienter Bauweise dient dem Klima- und dem Umweltschutz.

2.2.4 Tiere und Pflanzen

Durch die geplante Nutzung sind Biotopverluste zu erwarten, die ausgeglichen werden müssen. Näheres wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens ermittelt.

Gemäß örtlicher Baumschutzsatzung geschützte Bäume innerhalb der Plangebiete, die aufgrund einer vorbereiteten baulichen Entwicklung gefällt werden müssen, werden unter Anwendung der Regelungen in der Baumschutzsatzung ersetzt. Ein Verfahren zur Aufhebung der Satzung findet jedoch aktuell statt.

2.2.5 Landschaft

Die Plangebiete haben keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Grünstrukturen gesichert und durch zusätzliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ergänzt. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

2.2.6 Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die Flächen der Plangebiete liegen im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Hannover-Bremen sowie der Bundesstraße 6 und der Nienburger Straße (B 442). Das Gebiet ist daher einer erheblichen Lärmbelastung ausgesetzt.

Durch die Flächennutzungsplanung werden jedoch nur in geringem Maße schutzwürdige Nutzungen geschaffen.

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und –ergänzung Nr. 37/9 (Planungen zum Feuerwehrgelände) wurde für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Dessen Ergebnisse sind auch auf dieses Plangebiet anwendbar.

Demnach wird von einer Belastung durch Verkehrslärm von 65-70 db(A) am Tag und 60-65 db(A) in der Nacht ausgegangen.

Trotz der hohen Belastungswerte ist eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle realisierbar. Entsprechende Maßnahmen zum Schallschutz wie z.B. der architektonischen Selbsthilfe, d.h. die Eigenabschirmung eines Gebäudes so zu nutzen, dass für die der Lärmquellen abgewandten Seite eine Geräuschreduzierung erreicht werden kann, müssen in der verbindlichen Bauleitplanung konkret benannt und entwickelt werden. (vgl. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 165 „Nienburger Straße / Nordstraße“ der Stadt Neustadt a. Rbge, Gesellschaft für Technische Akustik mbH v. 10.02.2015)

2.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

Die Belange des Landschaftsbildes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes sind in die Abwägung einzubeziehen.

Die Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigung der Schutzgüter werden im weiteren Verfahren ermittelt. Es ist davon auszugehen, dass als externer Kompensationsbedarf ca. 7,3 ha Acker- oder Grünlandfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Der geplante externe Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Differenz aus dem festgestellten Ausgangszustand (siehe Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung von Karin Bohrer, Anhang 1) und dem überschlägigen Planungszustand.

2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in den Plangebieten sowie aufgrund der bestehenden Immissionsvorbelastungen durch den Schienenverkehr und MIV nicht zu erwarten. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ergibt sich daher nicht.

2.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen würde der derzeitige Umweltzustand erhalten bleiben.

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

Um die nachteiligen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten, hat die Planung auf die Ergebnisse der naturschutzfachlichen Voreinschätzung reagiert. Somit wurde z.B. aufgrund des Zauneidechsenvorkommens ein verbreiteter Grünstreifen entlang der Bahngleise dargestellt. Erhaltenswerte Bäume und Grünflächen sowohl im Norden als auch im Süden bleiben ebenso erhalten. Dies muss in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Die naturschutzfachliche Voreinschätzung hat außerdem bestätigt, dass keine gesetzlich geschützten Pflanzenarten und nur eine gefährdete Art als Brutvogel vorkommen. Die Biotopverluste können aufgrund der Regenerations- und Entwicklungszeiten der betroffenen Biotoptypen gut ausgeglichen werden. Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt ermittelt und beschrieben.

Bei den Plangebieten handelt es sich um stark durch vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm vorbelastete Bereiche. Negative Auswirkungen auf Menschen werden dadurch verringert, dass im Wesentlichen keine schutzwürdigen Nutzungen geplant werden. Die weitere Berücksichtigung der Lärmsituation erfolgt auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung, die für die Planungen zum Bebauungsplan 165 „Feuerwehr“ in Auftrag gegeben wurde. Die entsprechenden Maßnahmen (z.B. passiver Schallschutz, baulicher Schallschutz) werden in der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet.

2.2.11 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der vorbelasteten Situation durch den vorhandenen Straßen- und Schienenverkehrslärm ist es auf dieser Fläche nicht möglich, schutzwürdige Nutzungen zuzulassen.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Die Anwendung technischer Verfahren war bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt stützen sich auf die Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung der Landschaftsarchitektin Karin Bohrer vom 07. Oktober 2015. (Anlage 1 zur Begründung)

Die Berücksichtigung der Lärmsituation erfolgt auf der Grundlage der gutachterlichen Untersuchung vom 10.02.2015, die für die Planungen zum Bebauungsplan 165 „Feuerwehr“ durch die Gesellschaft für Technische Akustik mbH entwickelt wurde.

Die Auskunft des LGLN über mögliche Kampfmittelvorkommen im Plangebiet steht noch aus.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Derzeit ist nicht erkennbar, dass in den Plangebieten Vorhaben entstehen, für die eine Überwachung der Umweltauswirkungen erforderlich sein wird.

3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Neustadt a. Rbge. schafft mit der 10. Ergänzung und der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Realisierung einer gewerblichen Baufläche, einer Sonderbaufläche mit Grünflächen und einer Erweiterung der Mischbaufläche für

die Kernstadt von Neustadt a. Rbge. Bei der Ausweisung wird darauf geachtet, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die schutzbedürftige Nutzung in der Nachbarschaft entstehen. Die naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe erfolgt innerhalb des Plangebiets, bzw. überwiegend auf einer noch zu bestimmenden Fläche.

Neustadt a. Rbge., den 13.10.2015

Stadt Neustadt a. Rbge.
- Stadtplanung -
im Auftrag

Nele Winter

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 "Nienburger Straße Moorgärten", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, vom bis einschließlich zum öffentlich ausgelegt.

Die Planbegründung hat an der Feststellung der Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und der Flächennutzungsplanänderung Nr. 39 des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. in der Sitzung am teilgenommen.

Neustadt a. Rbge., den

STADT NEUSTADT A. RBGE.

Uwe Sternbeck
Bürgermeister