

# **Begründung**

**zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10  
und  
zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 39**

**"Nienburger Straße/ Moorgärten"**

**Stadt Neustadt a. Rbge.  
Kernstadt**

**Verfahrensstand: Auslegungsbeschluss**

**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 .....15

2.1.4 Luft und Klima .....15

2.1.5 Tiere und Pflanzen .....15

2.1.6 Landschaft .....16

2.1.7 Mensch .....17

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 .....	19
2.2.5	Landschaft .....	19
2.2.6	Menschen .....	19
2.2.7	Bewertung des geplanten Umweltzustandes .....	20
2.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	20
2.2.9	Bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
2.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
2.2.11	In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten .....	21
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>21</b>
3.1	Verfahren, fehlende Kenntnisse .....	21
3.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	21
3.3	Zusammenfassung .....	21

**Anlage:**

Biotoptypenkartierung und faunistische Grundlagenuntersuchung zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10/ Änderung Nr. 39 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.

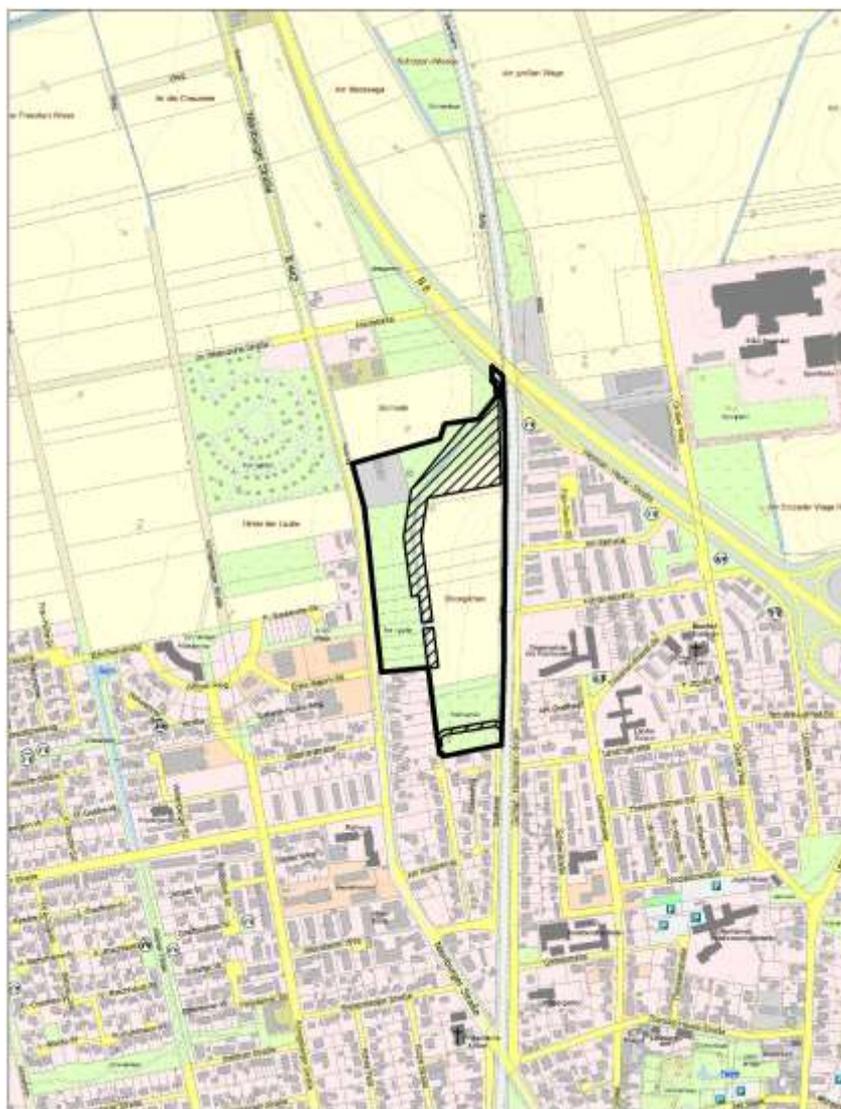


Abb. 1: Lage der Plangebiete

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, 308/3 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.

Der bereits vorhandene Entwässerungsgraben soll naturnah ausgebaut werden.

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.



Abb. 3: Alte Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 3.2 Neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzung von gewerblichen Nutzungen soll eine gewerbliche Baufläche sowie für die Entwicklung bzw. Sicherstellung eines Erlebnishofs eine Sonderbaufläche mit anschließender Grünfläche dargestellt werden. Durch die Festlegung eines Gewerbegebietes verbleibt bei der Bauleit- und Projektplanung ein möglichst breiter Handlungsspielraum. Der Flächennutzungsplan soll möglichst viel Flexibilität ermöglichen; Entscheidungen werden in die verbindliche Bauleitplanung, Projektfeststellung bzw. in die Baugenehmigung verlagert.

Im nordwestlichen Bereich wird eine Sonderbaufläche für Erholung mit der Zweckbestimmung Freizeit- und Erlebnishof dargestellt, womit die Existenz des Country- und Westernvereins Neustadt e.V. gesichert werden soll. Der Grundsatzbeschluss für dieses Vorhaben wurde bereits am 18.02.2013 gefasst und beinhaltet die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der östlich des Grabens angrenzende Teil der Ergänzung des Flächennutzungsplans wird zum Teil als Grünfläche dargestellt. Genutzt wird diese voraussichtlich ebenfalls durch den Betreiber des Freizeit- und Erlebnishofes, dessen bauliche Anlagen

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.

Sowohl die interne als auch die externe (durchgeführt von dem Geschäftsführer und Verbandsingenieur vom Gewässer- und Landschaftspflegeverband Mittlere Leine) 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 und artenschutzrechtlichen Gründen weder sinnvoll noch erforderlich ist. Durch die Erfahrungen aus der Entwicklung des Gewerbegebiets Ost zeigt sich eine Nachfrage nach kleineren Gewerbegrundstücken und weniger nach großflächigen Grundstücken, für die eine größere zusammenhängende Fläche benötigt werden würde. Eine Verlegung des Grabens zu diesem Zweck ist demnach nicht notwendig.

Entlang der Bahn auf dem wenig genutzten und extensiv unterhaltenen Weg mit seinen randlichen Gebüschgruppen befindet sich außerdem der Lebensraum der Zauneidechse, einer nach FFH-Richtlinie besonders geschützten Art. Der Bereich muss aus diesem Grund als Grünfläche dargestellt werden, sodass ein umgesiedelter naturnaher Graben westlich entlang des Weges angelegt werden müsste, wodurch weitere Gewerbeflächen verloren gehen würden.

Auch die Entwässerung der Gewerbegrundstücke gestaltet sich bei einer Verlegung des Grabens schwierig. Der jetzige Graben befindet sich an der tiefsten Stelle des Geländes. Eine Verlegung des Grabens bei vorhandener Topografie würde eine Anpassung (Aufschüttung bzw. Abtragung) des Bodens auf dem gesamten Gelände erfordern. Dies ist weder wirtschaftlich rentabel noch für eine erfolgreiche Entwicklung des Gebietes erforderlich.

Der Graben soll vielmehr als ökologisch ausgebauter Graben mit einer Breite von ca. 28m an Ort und Stelle als Kompensationsmaßnahme für das Plangebiet dienen und gleichzeitig als naturnaher, erlebbarer Ort in räumlicher Nähe zu dem bereits vorhandenen Bolzplatz eine Aufwertung des Gewerbegebiets für die umliegenden Wohn- und Mischgebiete bedeuten. Eine Grünverbindung beginnend an der südlich an das Plangebiet grenzenden Straße „Am Rosenkrug“ längs des Bolzplatzes über den geplanten Erlebnishof mit Anschluss an die Nordstraße und die Bahnüberführung in Richtung Neustadt-Ost kann das Gebiet beleben und eine attraktive Grünachse schaffen.

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.

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. Damit soll die Entwicklung einer wichtigen Ost-West-Verbindung innerhalb der Kernstadt ermöglicht werden. Da der Flächennutzungsplan seine Ziele nicht parzellenscharf aufzeigt, sind Abweichungen der Trasse nach Norden oder Süden, um sich bspw. an einer zukünftigen Erschließungsstraße des Gewerbegebiets zu orientieren, möglich. Um sich diese Möglichkeit für die Zukunft nicht zu verbauen, sollte die Querung im Flächennutzungsplan verbleiben. Es könnten in der Zukunft möglicherweise Fördergelder durch die Bahn zur Verfügung stehen, die durch Maßnahmen des Ausbaus der Alpha-E-Variante entstehen.

Über das Plangebiet verläuft zum Teil der Bauschutzbereich des Flughafens Wunstorf. Bei baulichen Anlagen, die eine Höhe von 30m überschreiten, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung der Planungsunterlagen zu beteiligen.



Abb. 4: neue Darstellungen im Flächennutzungsplan

### 3.3 Flächenbilanz

	<b>FNP 2000</b>	<b>FNP Planung</b>
Von der Genehmigung ausgenommenene 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
<b>Summe</b>	<b>8,8 ha</b>	<b>8,8 ha</b>

## 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) sowie der Firma Remondis 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.

Das für die Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 „Nienburger Straße/ Nordstraße“ erstellte Bodengutachten der IGH vom 18.06.2014 besagt für dessen Geltungsbereich, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Dies kann aufgrund der räumlichen Nähe und der Topografie ebenso für die Gewerbeflächen dieses Plangebiets vermutet werden. Eine konkrete Untersuchung findet in der verbindlichen Bauleitplanung statt. Bestätigt sich die Annahme, ist eine Ableitung in ein Gewässer nur gedrosselt möglich (2 l/(s\*ha)).

## **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 Flächennutzungsplanergänzung Nr. 9 und Flächennutzungsplanänderung Nr. 37 (Planungen zum Feuerwehr-gelände) wurde für den Schutz der Nachbarschaft und die schutzwürdigen Nutzungen in den Plangebieten eine schalltechnische Untersuchung beauftragt.

Ähnliche Ergebnisse sind aufgrund der räumlichen Nähe und der Topografie auch für dieses Plangebiet zu vermuten. Demnach wird von einer Belastung durch Verkehrslärm von 65-70 db(A) am Tag und 60-65 db(A) in der Nacht ausgegangen.

Eine konkrete Untersuchung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

Der bereits vorhandene Entwässerungsgraben soll zu einem naturnahen Gewässer umgebaut werden. Es soll als Teil der Kompensationsmaßnahmen dienen und das Gebiet als Grünzug beleben.

#### **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 potenziellen Altstandort Nr. 25301152300315 auf. Das Grundstück ist mit dem Gebäude Nienburger Straße 51 bebaut.

Die Luftbildauswertung der LGLN hinsichtlich möglicher Kampfmittel hat ergeben, dass die Aufnahmen keine Bombardierung innerhalb des Plangebietes zeigen.

### **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 Einschränkung 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.

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 potenzielle Leitlinie zur Orientierung sowie als potenzielles 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.

Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren auf der nordwestlichen Fläche, die als Altstandort bzw. potenzieller Altstandort gilt, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Region Hannover zu beteiligen. Hinweis: Beim Rückbau von Kleingartenkolonien ist auf die ordnungsgemäße Handhabung und Entsorgung von Abfällen zu achten. Zu den als umwelt- und gesundheitsgefährdend eingestuften Abfällen zählen asbesthaltige Baustoffe, mineralische Dämmstoffe, Teerbahnen, behandeltes Holz, Chemikalien und anderweitig verschmutzter Boden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des KrWG und dessen untergesetzlichen Regelungen (u. a. DepV, AndienungsVO, LAGA PN 98, LAGA M20) einzuhalten sind. Deshalb sollen die Rückbauarbeiten durch einen anerkannten/zertifizierten Gutachter, in Absprache mit der Region Hannover Team 36.08, begleitet werden und durch eine zertifizierte Fachfirma ausgeführt werden. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist gegenüber der Unteren Abfallbehörde (Team 36.08) bei der Region Hannover in einer Abschlussdokumentation nachzuweisen.

### **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.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet können wasserrechtliche Erlaubnisse für eine ständige Grundwasserhaltung nicht in Aussicht gestellt werden. Teile baulicher Anlagen, die mit ihrer Gründung im Schwankungsbereich des Grundwassers zu liegen kommen (z.B. Keller) sind daher in wasserdichter Bauweise zu errichten.

### **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.

Die Habitate der Zauneidechse 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 zusätzlicher Schutz vor der Nutzung der Habitate als Spazierweg, wird der vorhandene Graben als naturnaher, für die Bevölkerung erlebbarer Raum umgestaltet. Dadurch kann der Weg an der Bahn von Spaziergängern mit Hund frei gehalten und die Zauneidechsen besonders geschützt werden. Weitere Maßnahmen werden in dem in der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellenden Artenschutzfachbeitrag aufgezeigt. Die Erstellung des Artenschutzfachbeitrages ist aus der faunistischen Grundlagenuntersuchung zur Flächennutzungsplanergänzung Nr. 10 und Flächennutzungsänderung Nr. 39 „Nienburger Straße/ Moorgärten“ abgeleitet.

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. Eine konkrete Untersuchung der Lärmsituation erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Entsprechenden Maßnahmen (z.B. passiver Schallschutz, baulicher Schallschutz) werden 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)

Konkrete Untersuchungen zu den örtlichen Boden- und Lärmverhältnissen müssen in der verbindlichen Bauleitplanung gemacht werden.

### **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. auf einer noch zu bestimmenden Fläche.

\*\*\*

Neustadt a. Rbge., den 08.06.2016

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