

Begründung

Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“

2. Änderung u. Erweiterung

Stadt Neustadt a. Rbge.

Stadtteil Mardorf

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Begründung der Festsetzungen

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

1.2 Anlass und Ziel der Planung

1.3 Größe des Plangebietes

2. Rahmenbedingungen der Planänderung und Erweiterung

2.1 Raumordnung

2.2 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Der bisher gültige Bebauungsplan

2.4 Emissionsprobleme mit benachbartem Wohngebiet

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Arten und Maße der baulichen Nutzungen

3.1.1 Dorfgebiet

3.1.2 Gewerbegebiet

3.2 Wald

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünflächen

3.3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

3.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

3.4.2 Private Verkehrsfläche

3.5 Textliche Festsetzungen

3.5.1 Allgemein

3.5.2 Art der Nutzung

3.5.3 Emissionsschutz

3.5.4 Maß der Nutzung

3.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

3.5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation

3.6 Örtliche Bauvorschriften

3.6.1 Gestaltung

3.6.1.1 Außenwände

3.6.1.2 Dächer

3.6.1.3 Werbeanlagen

3.6.2 Ökologie

3.6.2.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

3.6.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.6.2.3 Niederschlagswasser

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Emissionsschutz

4.1.1 Lärmschutz

4.1.2 Geruchsbelastung

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektrizität, Telekommunikation, Trinkwasser

4.2.2 Löschwasser

4.2.3 Abfälle

4.2.4 Schmutzwasser

4.2.5 Oberflächenwasser

5. Durchführung der Planung

5.1 Flächenbilanz

5.2 Flächenänderungen und -erweiterungen

5.3 Bodenordnende Maßnahmen

5.4 Kosten für die Stadt

Teil B – Umweltbericht

6. Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

6.2 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen

6.3 Klimaschutz

7. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 EU-Schutzgebiete

7.1.2 Artenschutz

7.1.3 Boden

7.1.4 Wasser

7.1.5 Luft und Klima

7.1.6 Tiere und Pflanzen

7.1.7 Landschaft

7.1.8 Mensch

7.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

7.2.1 Boden

7.2.2 Wasser

7.2.3 Luft und Klima

7.2.4 Tiere und Pflanzen

7.2.5 Landschaft

7.2.6 Menschen

7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

7.2.9 Bei Nichtdurchführung der Planung

7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

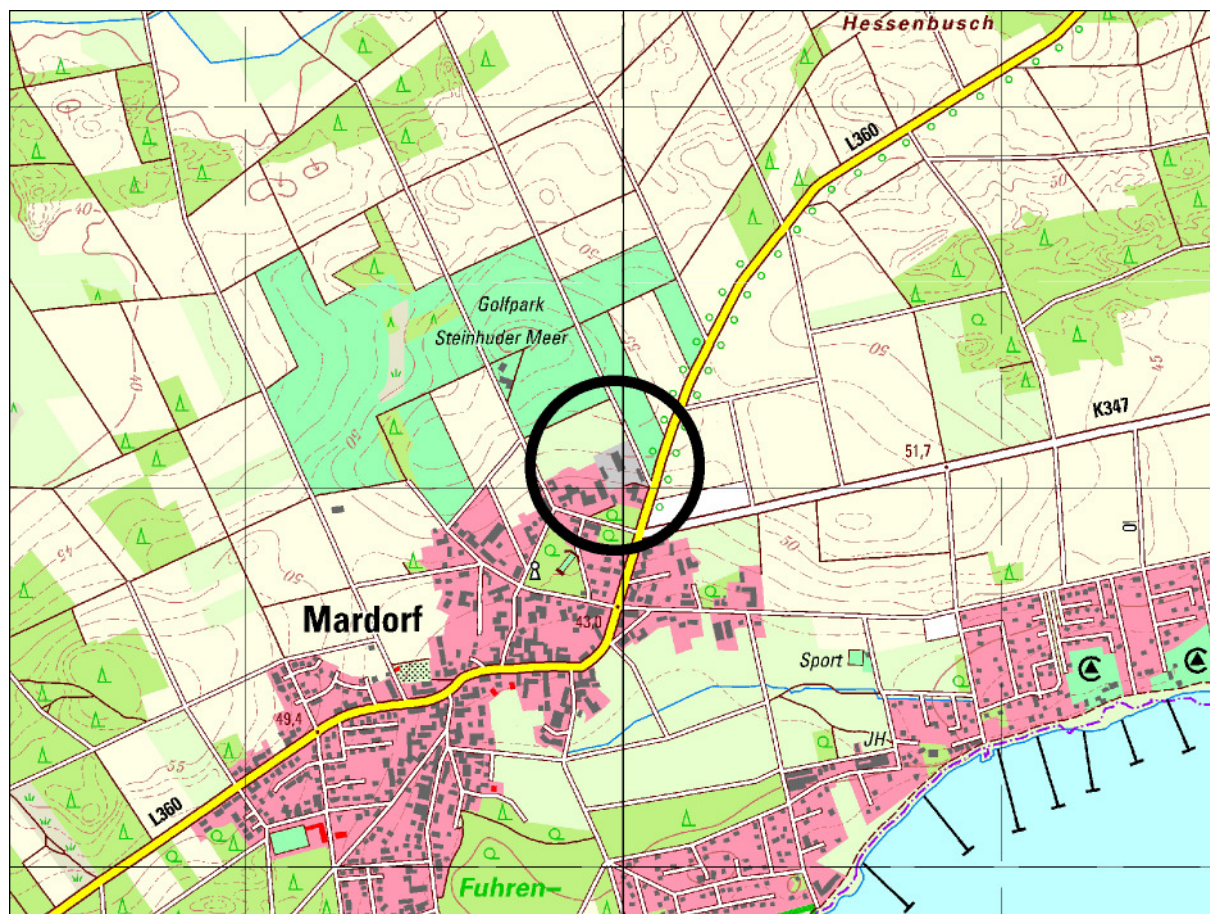
8.3 Zusammenfassung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

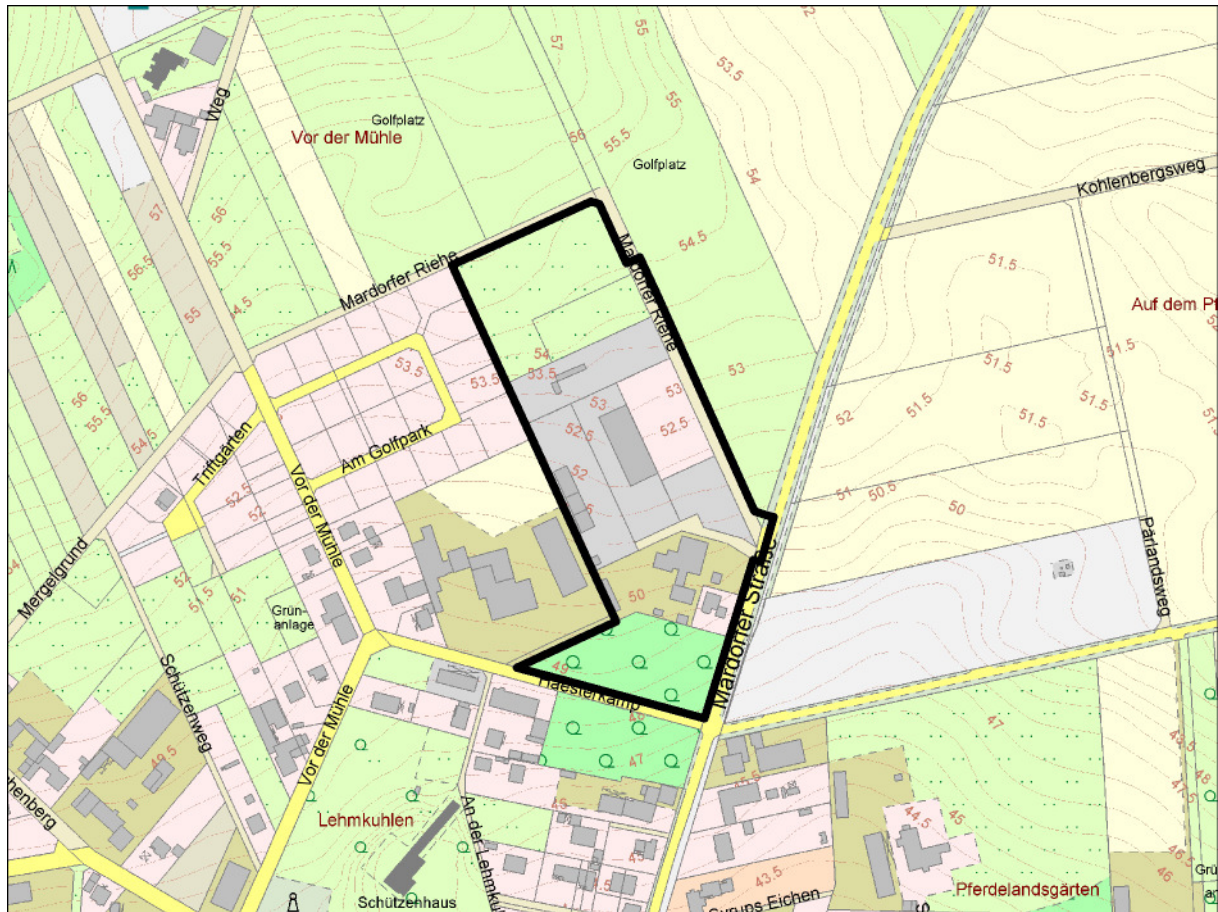
Das Plangebiet liegt im Neustädter Stadtteil Mardorf an der nordöstlichen Ortseinfahrt nördlich der Landesstraße L360, die hier den Stadtteil Mardorf mit dem Stadtteil Schneeren verbindet. Es umfasst (von Norden beginnend) die Flurstücke 102/14, 102/15, 102/13, 102/10, 102/4, 102/3, 102/11, 102/8, 102/9, 103/1 und teils das Flurstück 143, den südlichen Abschnitt des städtischen Weges Mardorfer Riehe und dessen Einmündung zur Landesstraße 360. Alle Flurstücke liegen in der Flur 16 der Gemarkung Mardorf.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes



Die genaue Abgrenzung des Plangebietes zeigt die nachfolgende

Abbildung 2: Plangebietsabgrenzung



1.2 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung ist, in dem bereits seit 1998 als Gewerbegebiet ausgewiesenen und mit 3 Gewerbebetriebenen besetzten Areal Flächenbereinigungen und Erweiterungen zu ermöglichen, um den Betrieben die gewünschten und sinnvollen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Weiterhin hat sich aufgrund von Änderungen bei den Eigentumsverhältnissen das Erfordernis ergeben, die Erschließung der Grundstücke und deren Anbindung zur Landesstraße L360 neu zu regeln und festzusetzen. Ziel ist es auch, die Emissionssituation zum benachbart entstandenen Wohngebiet „Vor der Mühle“ zu bewältigen.

1.3 Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 36.310 qm. Damit beträgt die Erweiterung des Plangebietes gegenüber der Ursprungsfassung des Bauungsplanes Nr. 221 insgesamt 13.658 qm mehr.

2. Rahmenbedingungen

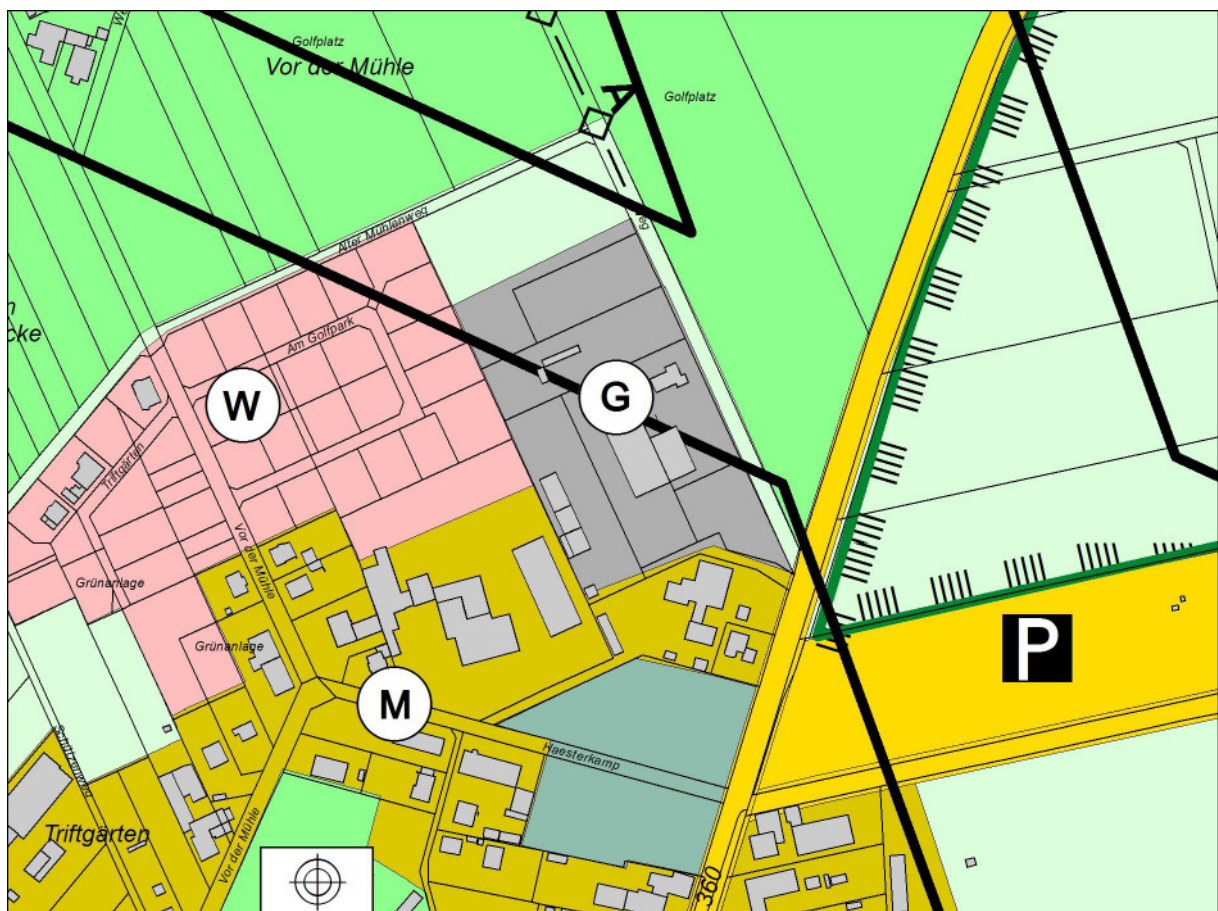
2.1 Raumordnung

Das Regionale Raumordnungsprogramm stellt für das Plangebiet die Siedlungsfläche Mardorfs dar, eingegrenzt durch die Fläche für den Golfplatz und die Landesstraße 360. In den zugehörigen Texten wird für die Standorte mit Eigenentwicklung und der Ergänzungsfunktion Wohnen auch für gewerbliche Entwicklung im Ausnahmefall die Erweiterungsmöglichkeit für bestehende Betriebe im Siedlungsgebiet zugelassen. Da es sich hier um die Erweiterung der bestehenden Betriebe handelt, wie sie schon 1998 vorgesehen war, steht die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 im Einklang mit den Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes.

2.2 Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Bereits mit der Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes im Jahr 2002 wurde die gewerbliche Fläche in der heute benötigten Größe dargestellt, da die Erweiterungserfordernisse sich bereits angedeutet hatten. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



2.3 Der bisher gültige Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ wurde in seiner ursprünglichen Fassung am 05.02.1998 rechtskräftig (siehe Abbildung 4). Schon nach kurzer Zeit wurden durch einige Änderungen an den Eigentumsverhältnissen auch planerische Änderungen sinnvoll und erforderlich. So konnte die Erschließung des Gebietes nicht in der ursprünglich geplanten Trassenführung erfolgen und die Pflanzungen in einigen Bereichen nicht

Abbildung 4: Bisher gültiger Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“



durchgeführt werden. Auch die seinerzeit festgesetzten Baugrenzen entsprechen nicht mehr überall den inzwischen aufgetretenen Nutzungsanforderungen.

Nach einigen Jahren gibt es bei den Betrieben nunmehr auch Erweiterungsbedarf.

Durch private Grundstückstausche ist es jetzt möglich die Erweiterungsabsichten der Betriebe zu realisieren.

2.4 Emissionsprobleme mit benachbartem Wohngebiet

Westlich der vorhandenen Gewerbebetriebe liegt der landwirtschaftliche Betrieb Haesterkamp Nr. 3 mit Stall- und Wirtschaftsgebäuden. Im Norden des Plangebietes grenzt westlich das Wohngebiet „Vor der Mühle“ an das neu festzusetzende Gewerbegebiet an. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 224 „Vor der Mühle“ wurde am 02.04.2009 rechtskräftig. Im zugehörigen Bauleitplanverfahren wurde die sich daraus ergebende Konfliktlage zwischen der Wohnnutzung einerseits und den landwirtschaftlichen und gewerblichen Emissionen andererseits gutachterlich bewertet und eine Lösung durch Festsetzungen im Bebauungsplan erarbeitet. Die landwirtschaftlichen Emissionen werden durch Festsetzung eines Walles in Verbindung mit der Errichtung eines Geräteschuppens insoweit von der Wohnnutzung ferngehalten, dass keine Unzumutbarkeit zu befürchten ist. Die Lärmemissionen der Gewerbebetriebe wurden ebenfalls begutachtet. Durch eine temporäre Festsetzung zur Nutzbarkeit der an das zukünftige Gewerbegebiet angrenzenden Wohngrundstücke erst nach der Rechtskraft des die Lärmemissionen regulierenden Bebauungsplanes konnte der Konflikt aufgelöst werden. Somit werden die dazu gehörenden Festsetzungen, die der Lärmgutachter empfohlen hat, in die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ aufgenommen. Mit der Rechtskraft dieses Planes entsteht also auch die Nutzbarkeit der an die Erweiterungsfläche angrenzenden Wohngrundstücke des Baugebietes „Vor der Mühle“.

3. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

3.1 Arten und Maße der baulichen Nutzungen

3.1.1 Dorfgebiet

An der südlichen Spitze des Plangebietes befindet sich neben dem kleinen Wäldchen die Hofstelle eines aktiven Landwirtes. Diese Fläche mit den zugehörigen Gebäuden ist bisher entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Dorfgebiet ausgewiesen. Da der Betrieb auch in naher Zukunft bestehen wird, soll die Nutzungsart beibehalten werden. Die überbaubare Fläche wird durch Verlagerung der Baugrenze im Nordwesten der Parzelle erweitert, um ergänzende Bebauung zu ermöglichen. Dazu müssen die bestehenden Nutzungsmaße nicht verändert werden, die Grundflächenzahl bleibt bei 0,4 und weiterhin ist ein Vollgeschoss zulässig bei offener Bauweise.

3.1.2 Gewerbegebiet

Die seit 1998 bestehenden Gewerbeflächen zwischen dem Weg Mardorfer Riehe und dem landwirtschaftlichen Betrieb Haesterkamp 3 sind mit 3 Gewerbebetrieben seit 1998 besiedelt: ein Landschaft- und Gartenbaubetrieb, ein Bootsbaubetrieb und Bootslagerbetrieb und ein Getränkelagerbetrieb. Innerhalb der gewerblichen Flächen wird die Baugrenze den An- und Umbauerfordernissen, die sich im Laufe der Zeit ergeben haben, angepasst. Die bestehenden Maße der Nutzung müssen darüber hinaus nicht verändert werden. Die Grundflächenzahl bleibt weiter bei 0,6 und wird für die Erweiterungsflächen übernommen,

um die Ausnutzung dort an die Dichte der vorhandenen Bereiche anzupassen. Weiterhin ist ein Vollgeschoss bei offener Bauweise zulässig, weil die vorhandenen Betriebe keine zweigeschossige Bebauung brauchen und die Einfügung in die vorhandene Umgebung so gewährleistet wird.

Die gewerblichen Flächen werden aber nach Norden erweitert, um den Betrieben die Möglichkeit zu eröffnen, ihre jeweiligen wirtschaftlichen Expansionsbestrebungen in angemessenem Maße zu realisieren. Um das eigentumsrechtlich für alle 3 Betriebe zu schaffen ist unter den Eigentümern ein privater Grundstückstausch durchgeführt worden.

Die Erweiterungsflächen sind allerdings von Nutzungseinschränkungen durch das inzwischen entstandene nachbarliche Wohngebiet betroffen. Diese Einschränkungen betreffen die zulässige Lärmbelastung, die von den gewerblich genutzten Flächen ausgehen darf.

Zur Klärung der Belastungen wurde im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 224 „Vor der Mühle“ ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die gesamte nachbarliche Belastung auch unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes erfasst wurde. Die Empfehlungen des Gutachters führen zur Aufteilung der gewerblichen Flächen in drei Zonen. Davon erhalten die beiden dem Wohngebiet nahen Zonen GEE₁ und GEE₂ einschränkende Festsetzungen zu den zulässigen Lärmpegeln, die dort maximal erzeugt werden dürfen. Werden diese Lärmpegel nicht überschritten, entsteht für die benachbart wohnenden Menschen keine unzumutbare Lärmbelastung.

3.2 Wald

Südlich der Baufläche des Dorfgebietes befindet sich ein Eichenbrink, der im Raumordnungsprogramm als Fläche außerhalb des Siedlungskörpers dargestellt wird. Da dieser Eichenbrink ein wichtiger Bestandteil des Ortsbildes ist, soll er erhalten werden und somit, wie schon im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 221, wiederum als Wald festgesetzt und somit gesichert werden.

3.3 Grünflächen

3.3.1 Private Grünflächen

Die nördliche Fläche des Plangebietes wird als private Grünfläche festgesetzt. Sie gehört den Eigentümern des Garten- und Landschaftsbaubetriebs und soll für beispielhafte Gartennutzung und –gestaltung einerseits, aber auch zur Eingrünung und zum Sichtschutz am Rande des Golfplatzgeländes dienen.

3.3.2 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 221 im Jahre 1998 wurde an der Ostgrenze des Plangebietes zwischen gewerblicher Fläche und dem Weg Mardorfer Riehe ein fünf Meter breiter Streifen entsprechend der Festsetzung des Planes angelegt, der zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 des Baugesetzbuches mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt wurde.

Inzwischen haben sich diese zu ansehnlicher Größe und Dichte entwickelt, dienen vielen Tierarten als Schutz und dem Gewerbegebiet als Sichtschutz am Ortseingang. Daher sollen sie erhalten werden.

3.3.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um die neuen gewerblichen Flächen und die private Grünfläche gleichermaßen in die Umgebung einzubinden wie das bestehende Gewerbegebiet, wird die Pflanzfläche nach Norden mit größerer Breite fortgesetzt, um den Wert zu erreichen, der nach heutigem Kenntnisstand ökologisch erforderlich und sinnvoll ist. Dafür wird die Pflanzliste der Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

3.4 Verkehrsflächen

3.4.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Der städtische Weg Mardorfer Riehe wird mit 5 Metern Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung von zwei der drei gewerblichen Betriebe sicherzustellen. Diese Lösung der öffentlichen Erschließung wurde notwendig, nachdem Änderungen in den Eigentumsverhältnissen innerhalb des Gebietes eingetreten waren, wodurch die Anbindung der Betriebe nicht mehr vollständig gesichert war.

Deshalb wurde ein Ingenieurbüro für Tiefbau mit der Planung der Einmündung und der Abstimmung mit der Landesstraßenbaubehörde durch die Eigentümer des Gebietes beauftragt. Die Pläne des Ingenieurbüros sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Um eine verkehrssichere Anbindung an die Landesstraße 360 zu erreichen, war es notwendig, einen ausreichenden Einmündungsbereich zu schaffen, der die Schleppkurven der anliefernden Lastkraftwagen berücksichtigt. Da die bisherige spitzwinklige Einmündung dies ohne Eigentumserwerb nicht zuließ, wurde im Rahmen eines Grundstückstausches eine kleine Dreiecksfläche vom östlich angrenzenden Golfplatzareal erworben. Dieser Bereich wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit wird diese kleine Teilfläche, die bisher im Bebauungsplan Nr. 223 „Golfplatz Mardorf“ als Grünfläche für die Zweckbestimmung Golfsport festgesetzt war, neu als öffentliche Verkehrsfläche überplant. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind Flächen für Verkehrsbegleitgrün, also bepflanzte Verkehrsinseln zulässig. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 geregelt.

Gleichzeitig wird der zur Landesstraßenparzelle gehörige Bereich der Einmündung entsprechend festgesetzt, um die bauliche Herstellung des Weges und der gesamten Einmündung bis an die Fahrbahn der Landesstraße auf Kosten der begünstigten Gewerbebetriebe sichern zu können. Dazu wird ein Erschließungsvertrag mit den Begünstigten abgeschlossen.

3.4.2 Private Verkehrsfläche

An der südlichen Nutzungsgrenze des Gewerbegebietes zur Dorfgebietsfläche befindet sich die derzeitige Erschließung der Betriebe über eine private Verkehrsfläche, die als Geh,- Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 21 des Baugesetzbuches zugunsten der Anlieger und der Leitungsträger festgesetzt wird. Sie dient weiterhin als Erschließungsweg

für die Anlieger aber gleichzeitig sichert sie für die Leitungsträger die Erreichbarkeit der dort befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Sie wird allerdings als private Fläche von der Landesstraße abgehängt, indem sie ab einer Tiefe von 6,50 Metern Abstand zur Parzelle der Landesstraße festgesetzt wird.

3.5 Textliche Festsetzungen

3.5.1 Allgemein

In den textlichen Festsetzungen werden Regelungen zur jeweils zulässigen Art der Nutzung, zum zulässigen Maß der Nutzung, zur Gliederung des Plangebietes nach dem flächenbezogenen Schalleistungspegel und zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie den ökologischen Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

3.5.2 Art der Nutzung

Im gewerblich genutzten Teil des Plangebietes werden Tankstellen (§ 8, Absatz 2 Ziffer 3) ausgeschlossen, um die Verkehrsmenge zum und vom Gebiet gering zu halten. Hier werden auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen (§ 8 Absatz 3 Ziffer 3), weil in der vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen gutachterlichen Untersuchung zum Vergnügungsstättenkonzept beschrieben steht (S. 70ff.), dass eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten hier negative Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur in Mardorf haben könnte.

Die gleichen Gründe führen auch zu den entsprechenden Ausschlüssen von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Dorfgebiet des Plangebietes.

3.5.3 Emissionsschutz

Um die Konfliktsituation zwischen den gewerblich genutzten Flächen und dem westlich angrenzenden Wohngebiet zu lösen, wird das Gewerbegebiet und dessen Erweiterung durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel in die drei Bereiche GE, GEe₁ und GEe₂ gegliedert, wie es in dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros für Schallschutz ECO AKUSTIK vom 20.04.2007 als Variante 3 beschrieben wurde und berechnet wurde und aus dem zugehörigen Plan der Immissionsvorbelastung auf das B-Plan-Gebiet 224 ersichtlich ist.

Diese Variante beinhaltet als Vorleistung die Errichtung der landwirtschaftlich genutzten Halle und eines Walles westlich der Gewerbefläche an der Grenze zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlichem Betrieb. Diese Vorleistungen sind inzwischen erfüllt, Halle und Wall sind erstellt.

Damit sind die in der Variante 3 des Gutachtens berechneten Lärmwerte tatsächlich durch die Einschränkungen der Schalleistungspegel des Gewerbegebietes erreichbar und die entsprechenden Festsetzungen werden in die textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 aufgenommen.

3.5.4 Maß der Nutzung

Die textliche Festsetzung Nr. 2 betrifft das Maß der baulichen Nutzung, hier die maximale Höhe baulicher Anlagen im Gewerbegebiet. Um die Einfügung der Bauten in die Umgebung und die dörfliche Struktur zu gewährleisten, wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 10,00 m über gewachsenem Boden begrenzt, wobei von gewachsenem Boden in Höhe von 52,00 m über NN ausgegangen wird.

3.5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im vorherigen Kapitel 3.4.2 näher beschriebene und begründete private Verkehrsfläche wird als textliche Festsetzung Nr. 3 aufgenommen.

3.5.6 Naturschutzrechtliche Kompensation

Als textliche Festsetzung Nr. 4 wird die im Lageplan des Umweltberichtes dargestellte vertraglich vereinbarte und gesicherte ökologische Ausgleichsmaßnahme auf der Parzelle 20 der Flur 6 in der Gemarkung Mardorf dem Plangebiet zugeordnet.

3.6 Örtliche Bauvorschriften

3.6.1 Gestaltung

3.6.1.1 Außenwände

In dem bisherigen gültigen Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ sind örtliche Bauvorschriften enthalten. Diese werden übernommen, um die An- oder Umbauten und die Erweiterungen der vorhandenen Betriebe gestalterisch an den Bestand anzupassen. Sie betreffen die Materialien und Farben der Außenwände und die Farben von Trafostationen.

3.6.1.2 Dächer

Die Dachformen und –farben und die Dachneigung werden geregelt um auch hier die Einfügung in die vorhandene bauliche Umgebung herzustellen.

3.6.1.3 Werbeanlagen

Wie im alten Bebauungsplan werden die gleichen Regelungen zu Werbeanlagen getroffen, da diese sich bewährt haben.

3.6.2 Ökologie

3.6.2.1 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

An der Grenze zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem Weg Mardorfer Riehe ist eine Ortsrandeingrünung entstanden, die hoch und relativ dicht gewachsen ist. Sie prägt

das Ortsbild für den östlichen Ortseingang und soll erhalten bleiben. Deshalb wird diese Fläche als zu erhaltende Pflanzfläche festgesetzt.

3.6.2.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes und die nördlich angrenzende private Grünfläche sind bisher nicht entsprechend eingegrünt. Deshalb soll die im vorigen Kapitel beschriebene Eingrünung in geeigneter Qualität nach Norden fortgesetzt und dort auch zum Wohngebiet hin nach Westen fortgesetzt werden. Sie dient dort auch dem Sichtschutz vom Wohngebiet und vom Golfplatz. Dazu sollen standortheimische Bäume und Sträucher verwendet werden, die in der Liste der Anlage 2 zu dieser Begründung beigelegt sind. Diese gewählten Arten sind in der Liste der standortheimischen Gehölze der Region Hannover verzeichnet und auch in den benachbarten Plangebietten vorgegeben worden.

3.6.2.3 Niederschlagswasser

Um die Grundwasserneubildung zu fördern wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zu versickern ist. Das Bodengutachten hat belegt, dass dies hier möglich ist.

4. Grundsätzliche Belange

4.1 Emissionsschutz

4.1.1 Lärmschutz

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, sie gilt nicht für die Zulassung von Einzelvorhaben. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzustreben.

Danach darf von Gewerbegebieten ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts ausgehen, sofern davon andere bestehende schutzbedürftige Nutzungen nicht unzumutbar belastet werden.

Das Lärmgutachten, das anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 224 „Vor der Mühle“ vom Ingenieurbüro ECO AKUSTIK für das gesamte Umfeld des Plangebietes erarbeitet wurde zeigt, dass der Lärmpegel ohne Einschränkungen die Grundstücke, die an die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes angrenzen, unzumutbar belasten würde. Deshalb wurde nach Maßnahmen gesucht, die Lärmbelastung der angrenzenden Wohngrundstücke durch aktiven oder passiven Lärmschutz oder durch Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet zu reduzieren.

Die Variante 3, die eine vollständige Nutzung der Wohnbauflächen ermöglichte, besteht aus mehreren Maßnahmen. Dabei spielte gleichzeitig die Reduzierung der Geruchseinträge in das Wohngebiet eine wesentliche Rolle. Durch die Errichtung einer landwirtschaftlichen Gerätehalle und eines Walles an der Grenze des Wohngebietes zum landwirtschaftlichen Betrieb wurde die Reduzierung der landwirtschaftlichen Geruchseinträge in das Wohngebiet auf ein zumutbares Maß erreicht, und gleichzeitig konnte damit auch der Lärmeintrag in das Wohngebiet deutlich reduziert werden. Somit konnte die Nutzungseinschränkung der

Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“, 2. Änd. u. Erweiterung, Stadtteil Mardorf

Gewerbegebietserweiterung durch die gliedernde Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln relativ gering gehalten werden.

In fast der gesamten Zone des Gewerbegebietes (GEe), die schon vorher gewerblich genutzt wurde, ist der Pegel von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts einzuhalten.

In der zweiten Zone (GEe₁), die die nordwestliche Ecke des bisherigen Gebietes und den westlichen Bereich (ca. 33 m breit) der Erweiterungsfläche umfasst, sind tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) einzuhalten.

In der dritten Zone (GEe₂), die die restliche Erweiterungsfläche umfasst, sind tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) zu unterschreiten.

Die Gliederung ist so gewählt, dass in der Nähe der Wohngrundstücke die zulässigen Pegel am geringsten sein müssen. Je größer der Abstand zur Wohnnutzung, desto mehr Lärm ist zulässig, da der größere Abstand die Energie des Schalls reduziert.

4.1.2 Geruchsbelastungen

Im Bauleitplanverfahren zum benachbarten Bebauungsplangebiet 224 „Vor der Mühle“ wurde auch die von den nahen landwirtschaftlichen Betrieben ausgehende Geruchsbelastung begutachtet. Das Büro Barth & Bitter GmbH ermittelte die auf das Wohngebiet einwirkenden Geruchshäufigkeiten auch unter Berücksichtigung der Variante 3, bei der ein Wall und eine Gerätehalle an der Grundstücksgrenze zum landwirtschaftlichen Betrieb errichtet werden.

Erkennbar wird dabei auch die Einwirkung der Gerüche auf das Gewerbegebiet. Die Berechnungen zeigen, dass durch die Maßnahmen Wall und Gerätehalle auch die Geruchshäufigkeiten im Gewerbegebiet reduziert werden auf maximal 8 bis 9 % der Jahresstunden in einem kleinen Teilbereich nahe der neuen Gerätehalle. Damit steht einer Nutzung der gewerblichen Flächen für Betriebsleiterwohnungen nichts im Wege, zumal hier im Gewerbegebiet der Grenzwert eines Mischgebietes anzusetzen ist, der bei 15 % der Jahresstunden liegt.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Elektrische Energie, Telekommunikation, Trinkwasser

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist bereits bei den drei vorhandenen Betrieben und dem landwirtschaftlichen Gebäuden vorhanden und wird durch die Stadtwerke Neustadt a. Rbge. sichergestellt. Dazu wurde vor mehr als 10 Jahren an dem Weg Mardorfer Riehe in einem Abstand von ca. 10 m von der Einmündung zur Landesstraße 360 eine Trafostation errichtet. Der Standort wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Dort steht benachbart auch ein Verteilerkasten der Telekom, die das Gebiet an das Telekommunikationsnetz angeschlossen hat.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist durch den Wasserverband Garbsen - Neustadt a. Rbge. sichergestellt.

4.2.2 Löschwasser

Mit der Planung des Gewerbegebietes Mardorf im Jahre 1998 wurde bereits die Versorgung des Gebietes mit der erforderlichen Löschwassermenge von 1600 Liter/Stunde gemäß DIN hergestellt.

4.2.3 Abfälle

Die Entsorgung der Abfälle im Plangebiet wird durch die Abfallentsorgungsgesellschaft aha des Zweckverbandes Abfallwirtschaft der Region Hannover durchgeführt. Die Abfälle sind wie bisher an der Einmündung zur Landesstraße bereit zu stellen.

4.2.4 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die Dimensionierung der Rohrleitungen reicht auch für die geplanten Erweiterungen aus.

4.2.5 Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung soll durch Versickerung im Plangebiet erfolgen. Die Bodenverhältnisse sind im Bereich der Erweiterungsflächen wegen des vorhandenen Aufbaus der Bodenschichten aber auch aufgrund der Höhenlage eindeutig für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers geeignet. Eine entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5.3.2 wird aufgenommen.

5. Durchführung der Maßnahmen

5.1 Flächenbilanz

Bezeichnung	Fläche in m²
Gewerbegebiet	19.225
Dorfgebiet	4.757
Öffentliche Verkehrsfläche	1.968
Private Grünfläche	4.937
Wald	5.423
Summe	36.310 m²

5.2 Flächenänderungen und -erweiterungen

Das Plangebiet der 2. Änderung und Erweiterung umfasst 13.658 m² mehr als das ursprüngliche Plangebiet.

Erweitert wird es um 9.664 m² Gewerbefläche, wobei diese in den Randbereichen der Flächen bepflanzt werden und aus rechtlichen Gründen nicht mehr als Ausgleichsflächen genutzt werden dürfen. Zieht man diese ab, bleibt eine Erweiterung von 7.585 m² gewerblich nutzbarer Fläche.

Die Gewerbefläche unterteilt sich in 3 Zonen in folgenden Größen:

GE: 10.825 qm

GEe1: 3.432 qm

GEe2: 4.968 qm

Durch die Ausweitung der Verkehrsfläche im Verlauf des Weges Mardorfer Riehe erhöht die Gesamtverkehrsfläche sich auf 1.968 m².

Hinzu kommt die nördlich liegende private Grünfläche in der Größe von 4.937 m².

Die Flächen zum Anpflanzen oder Erhalten von Bäumen und Sträuchern werden tatsächlich größer, aber in der Nutzungsfestsetzung sind sie nur noch sekundär in den Hauptnutzungen vertreten.

5.3 Kosten der Stadt Neustadt a. Rbge.

Wie schon in Kapitel 3.4.1 erwähnt wird für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche ein Erschließungsvertrag mit den 4 Grundstückseigentümern des Plangebietes abgeschlossen. Darin wird vereinbart, in welchem Standard und in welchen Maßen die öffentliche Verkehrsfläche herzustellen ist. Die Kosten der Herstellung sind vollständig von den Grundstückseigentümern zu tragen.

Zur Bewältigung der naturschutzrechtlichen Kompensation wird mit den Eigentümern des Gewerbegebietes ein Kompensationsvertrag abgeschlossen, der eine Sicherheitsleistung an die Stadt für die von den Eigentümern durchzuführenden Maßnahmen enthält. Diese Sicherheitsleistungen werden entsprechend der Erbringung der vereinbarten Leistung an die Vertragspartner zurückgezahlt.

Die Grundstückstausche innerhalb des Gewerbegebietes wurden und werden durch private Verträge der Eigentümer untereinander geregelt, so dass der Stadt daraus keine Kosten entstehen.

Die aus dem Erwerb der erforderlichen Dreiecksfläche entstehenden Flächentauschkosten wurden durch die Grundstückseigentümer übernommen.

Die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ und das zugehörige Planverfahren wird im Sinne der Förderung ortsansässiger Neustädter Unternehmen durch die Stadt Neustadt a. Rbge. durchgeführt.

Teil B – Umweltbericht

6. Einleitung

6.1 Kurzdarstellung des Inhaltes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landesstraße L 360 am östlichen Ortsrand des Stadtteiles Mardorf der Stadt Neustadt a. Rbge..

Anlass der Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ ist die Erweiterung der ansässigen Gewerbebetriebe und die Regulierung der Emissionsfragen zwischen den gewerblichen Nutzungen und dem westlich daran angrenzenden Wohngebiet.

Ziele sind:

- Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe
- Schaffung einer verkehrssicheren Anbindung des Gewerbegebietes an die Landesstraße L 360
- Regelung der zulässigen Emissionen

6.2 Festgelegte Ziele in Fachgesetzen des Umweltschutzes

Die Beurteilung der Lärmsituation im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt unter Beachtung der Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz, Neufassung, in Verbindung mit Beiblatt 1 zur DIN 18005, der TA-Lärm und der VDI 2714 („Schallausbreitung im Freien“, Ausgabe Januar 1988).

Für die Auswirkungen der Planungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild gilt die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 1a Absatz 3 BauGB). Der erforderliche Ausgleich wird in Kapitel 7.2.7 dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bauleitplanes zu berücksichtigende Fachpläne liegen nicht vor.

6.3 Klimaschutz

Aufgrund der aktuellen Situation des Weltklimas sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel ständige Aufgaben der Kommunen. Daher wurde zur Konkretisierung des Klimaschutzzieles im § 1 Absatz 5 Satz 2 des Baugesetzbuches festgelegt, dass Bauleitpläne dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung tragen sollen. Auch in den §§ 1a, 5 und 171a des Baugesetzbuches wird darauf hingewiesen, dass verstärkt dem Klimawandel entgegengewirkt werden soll und die Bodennutzung an den Klimawandel angepasst werden soll.

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ steht diesen Zielen nicht entgegen.

7. Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

7.1.1 EU-Schutzgebiete

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

7.1.2 Artenschutz

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und dessen europarechtlichen Vorgaben müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren beachtet werden. Die Änderung oder Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert somit eine Artenschutzprüfung. Andernfalls wäre der Bebauungsplan möglicherweise nicht vollzugsfähig. Die Artenschutzprüfung ist auch der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Nach den Informationen, die der Stadt Neustadt a. Rbge. vorliegen, gibt es im Plangebiet und dessen Umgebung keine besonders geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG. Ungeachtet dessen sind die Regelungen des § 44 BNatSchG zu beachten.

7.1.3 Boden

Bei den betroffenen Erweiterungsflächen handelt es sich um Grundstücke, die derzeit als unversiegeltes Grünland genutzt werden und vielfältige Funktionen im Naturhaushalt als Lebensraum für bodenspezifische Lebewesen und Filter gegenüber stofflichen Einträgen für das Grundwasser dienen.

Für den bereits seit 1998 gewerblich genutzten Bereich gilt das allerdings nur sehr eingeschränkt.

Seltene oder naturnahe Böden kommen nicht vor.

Altablagerungen sind in den Erweiterungsflächen nicht bekannt.

7.1.4 Wasser

Das Grundwasser steht erst unterhalb der Bohrtiefe von 4 Metern an, wie die Bodengutachten von 1996 und 2009 belegen. Im südlichen Bereich des Plangebietes, dem Bestandsbereich, ist Versickerung nur möglich mit Sickerbrunnen, die die Geschiebelehmsschicht durchstoßen. Im nördlichen neu überplanten Bereich fehlt der Geschiebelehm, daher ist hier die Versickerung problemlos wie im benachbarten Wohngebiet möglich.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

7.1.5 Luft und Klima

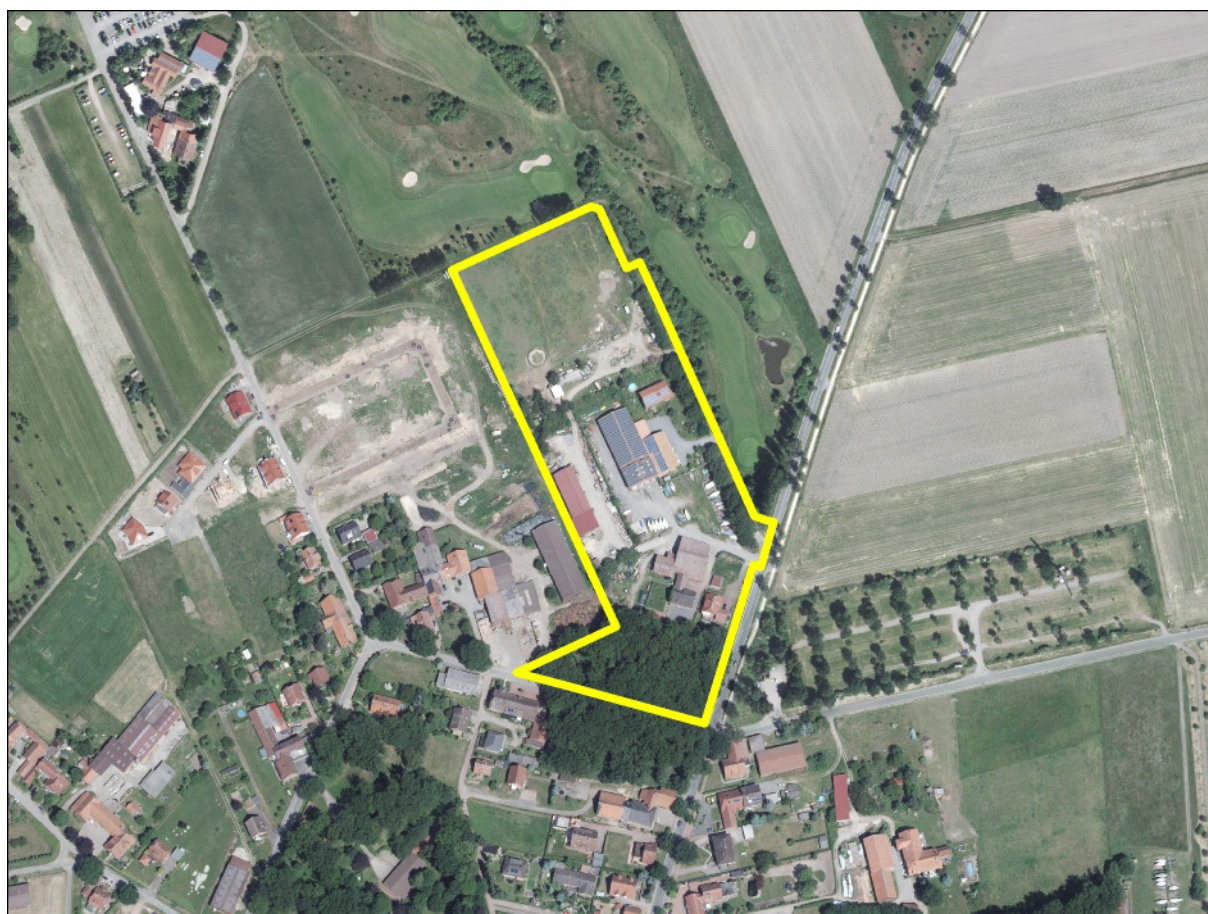
Die Bestandsflächen des Plangebietes sind seit 1998 in der Nutzung Gewerbefläche. Die landwirtschaftliche Hofstelle wurde schon in älteren Karten verzeichnet. Durch die Überplanung des Bestandes wird die Luft und das Klima nicht zusätzlich negativ beeinflusst. Das Plangebiet wird im Süden durch die mittelstark befahrene Landesstraße 360 tangiert. Von dort werden Abgase in das Bestandsgebiet eingetragen, wie es vorher auch schon der Fall war. Die Erweiterungsflächen haben keine besondere Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima, denn sie gehören nicht zu Frischluftentstehungsgebieten, Bereichen mit luftreinigender Wirkung oder Luftaustauschbahnen. Aus den angrenzend bebauten Bereichen und der Landesstraße ergibt sich eine Vorbelastung durch Geruchs-, Staub- und Schadstoffimmissionen.

7.1.6 Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ergibt sich aus den Biotopen, d. h. aus den durch bestimmte Pflanzen- und Tiergesellschaften gekennzeichneten Lebensräumen im Plangebiet.

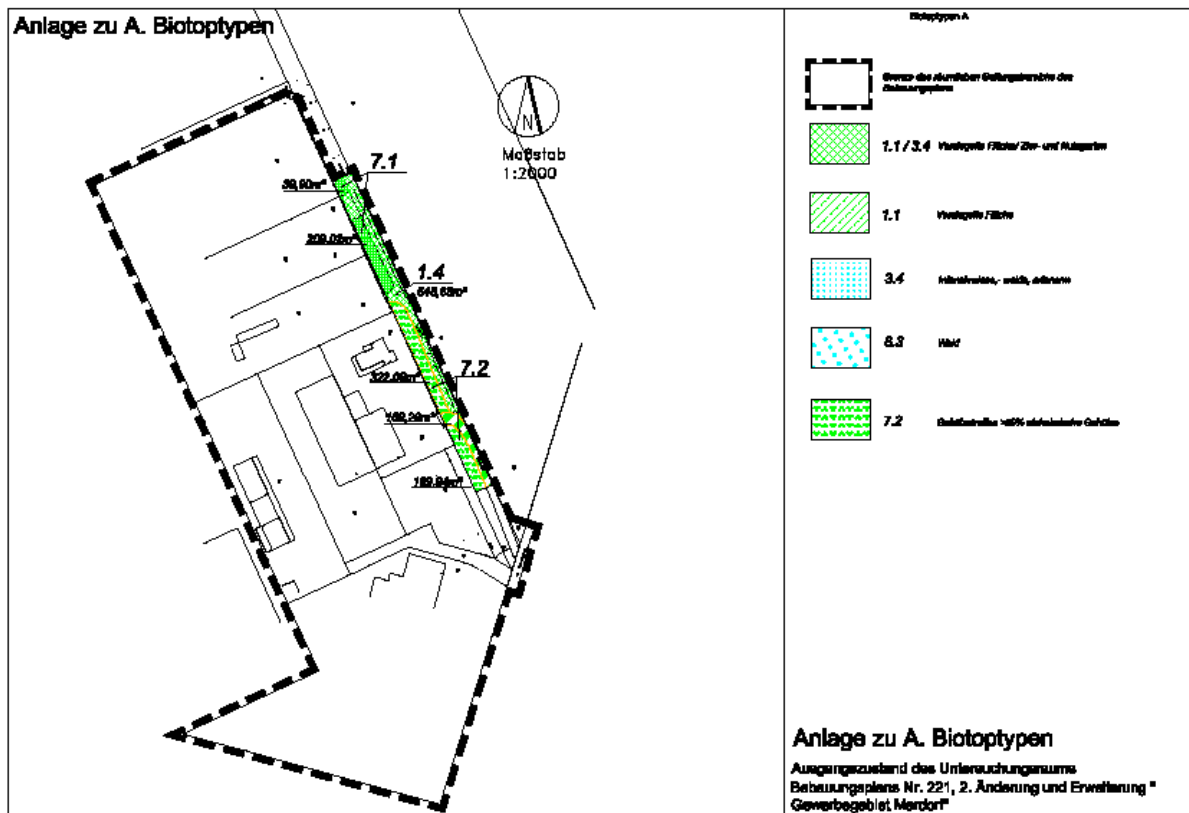
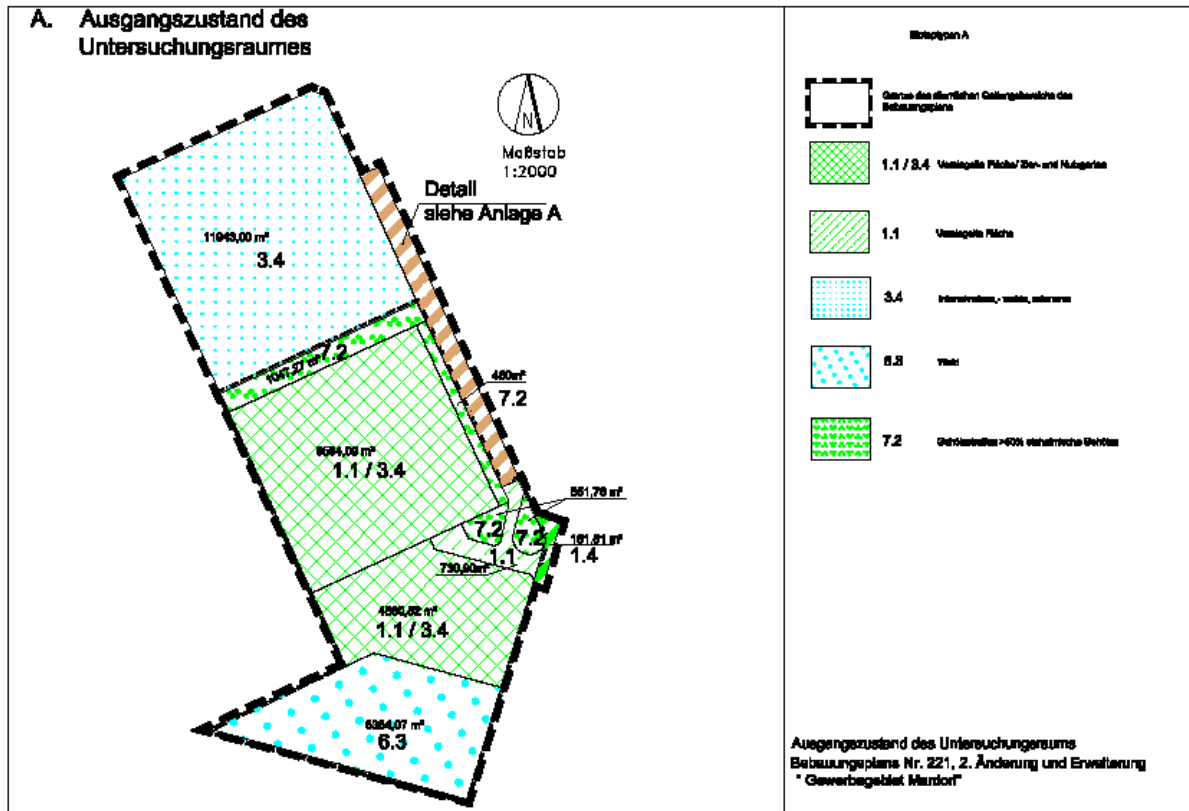
Die derzeitige Nutzung im Plangebiet wird aus der Abbildung 5 deutlich.

Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes



Zur Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft wurde im Plangebiet eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Die verschiedenen Biotoptypen des Plangebietes sind in der Abbildung 6 dargestellt.

Abbildung 6: Biotoptypen des Plangebietes im Ausgangszustand



Im Plangebiet befindet sich auf der südlichen Parzelle eine Waldfläche. Bei der landwirtschaftlichen Hofstelle (dörfliches Mischgebiet) handelt es sich teils um versiegelte Flächen, teils um einen Zier- und Nutzgarten. Die Parzellen des Bootsbaubetriebes, des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und des Getränkefabrikbetriebes sind ebenfalls teils versiegelt, teils werden sie als Nutz- und Ziergarten verwendet. An der Nordseite der bisherigen gewerblichen Nutzung wurden ursprünglich Gehölzstreifen angelegt, die weitgehend nicht mehr vorhanden oder nicht mehr intakt sind. Die nördlich an das bisherige Plangebiet angrenzenden Flächen stellen sich als artenarme Intensivwiese dar, die teils als Zwischenlager durch den Gartenbaubetrieb genutzt wird. Entlang an der Westseite der öffentlichen Verkehrsfläche des Weges Mardorfer Riehe ist seinerzeit auf der Parzelle des Weges eine ca. 4 Meter breite Gehölzstruktur angelegt worden, ergänzt durch eine 3 Meter breiten Pflanzstreifen an der Ostseite der angrenzenden Gewerbeflächen, die sehr dicht gewachsen sind und auch einige sehr schöne Eichen in erhaltenswerter Größe beinhalten. Sie stellen zugleich die östliche Ortsrandeingrünung Mardorfs dar. Diese Gehölzstrukturen sind als wertvolle Lebensräume zu bewerten.

Die Erweiterungsflächen des Plangebietes, die zu gewerblicher Nutzung entwickelt werden, stellen für die Tierwelt derzeit Grünlandlebensräume dar, die allerdings eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für Tiere aufweisen. Aufgrund der starken Überprägung der Flächen durch die Grünlandnutzung, die temporäre Nutzung als Grüngut- und Pflanzzwischenlager, und die Lage in unmittelbarer Nähe der anderen bestehenden gewerblichen Nutzung südlich, der Wohnnutzung westlich, der Golfplatznutzung nördlich und östlich ist davon auszugehen, dass es nur eine geringe oder keine Bedeutung für den Erhalt der lokalen Bestände bedrohter oder seltener Tierarten aufweist. Daher wird auf die detaillierte Artendokumentation verzichtet. Zusätzlich wird durch die Wahl der Ausgleichsflächen als extensives Grünland in Waldrandlage (siehe Lageplan der Kompensationsfläche) jedenfalls auf externen Flächen gleichartige Ersatzlebensräume geschaffen.

7.1.7 Landschaft

Bei den Erweiterungsflächen zum Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 221 handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen, die teils an den Parzellenrändern von einigen Gehölzen eingefasst sind. Sie grenzen an die Bestandsflächen des Gewerbegebietes und die Ostseite des Wohngebietes „Vor der Mühle“ sowie den Golfplatz Mardorf im Norden und Osten. Daher haben sie für das Schutzgut „Landschaft und biologische Vielfalt“ nur eine geringe Bedeutung.

7.1.8 Mensch

Zwei Drittel des Plangebietes ist bereits als landwirtschaftliche Hofstelle oder Gewerbegebiet in der Nutzung. Davon gehen schon jetzt die betriebstypischen Lärmemissionen aus. Die Zufahrt der gewerblichen Betriebe ist auch bisher schon vorhanden, sie wird im Verlauf des Weges Mardorfer Riehe nach Norden verlängert, soweit es durch die Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes erforderlich ist. Durch diese Verlängerung der Zufahrt werden die Verkehrsemissionen weiter in das Gebiet hineingetragen, als es heute der Fall ist. Die westlich angrenzende Wohnbebauung des Gebietes „Vor der Mühle“ wird dadurch

Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“, 2. Änd. u. Erweiterung, Stadtteil Mardorf

beeinträchtigt. Allerdings befindet sich die Zufahrt der Gewerbebetriebe an der dem Wohngebiet abgewandten Seite und die Lärmemissionen des Gebietes werden durch flächenbezogene Schalleistungspegel begrenzt, um unzumutbare Lärmbelastungen des Wohngebietes zu vermeiden.

7.1.9 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

7.1.10 Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Zustand von Natur und Landschaft vor und nach der Umsetzung der Planung zu bewerten.

Hierfür wendet die Stadt Neustadt a. Rbge. das sogenannte „NRW-Modell“ (Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Stand März 2008) an. Es ist als mathematisches Modell einfach strukturiert und deshalb in seinen Aussagen leicht nachzuvollziehen.

Die Flächen im Plangebiet haben nach den Werten der „Arbeitshilfe“ (Biotoptypenwertliste A) die in der folgenden Tabelle A dargestellten Werte.

Tabelle A: Ausgangszustand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums								
1	2	3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (in %)	Größe Ausgangsfläche	Fläche	Grundwert A bzw. P (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Einzelflächenwert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche)			731 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	40 %	4.481 m ²	1.792 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	40 %	4.481 m ²	1.792 m ²	0	1	0	0
4.3	MD: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	4.481 m ²	896 m ²	2	1	2	1.792
1.1	GE: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche	60 %	9.564 m ²	5.738 m ²	0	1	0	0
1.1	GE: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche	20 %	9.564 m ²	1.913 m ²	0	1	0	0
4.3	GE: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	20 %	9.564 m ²	1.913 m ²	2	1	2	3.826
1.3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Wegefläche			168 m ²	1	1	1	168
1.4	Feld-, Waldwege unversiegelt mit Vegetationsentwicklung			831 m ²	3	1	3	2.493
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm			6.761 m ²	3	1	3	20.283
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm, teilweise als Lagerplatz genutzt			4.784 m ²	3	0,5	2	7.176 *1)
7.1	Gehölzstreifen < 50% einheimische Gehölze; Breite < 10 m			624 m ²	3	0,5	2	936 *2)
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite => 10 m			2.591 m ²	5	1	5	12.955
6.1	Wald			5.384 m ²	5	1	5	26.920
Gesamtfläche				35.919 m²	Gesamtflächenwert A:			76.549

Aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes insgesamt und der geringen Größe der Erweiterungsfläche hält die Stadt die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes nicht für erforderlich.

7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

In den nachfolgenden Abschnitten werden die einzelnen Schutzgüter nach der Umsetzung der Planung mit ihren spezifischen Auswirkungen beschrieben.

Da nicht alle Schutzgüter betroffen sind oder nur sehr gering betroffen sind, werden nur die näher beschrieben, bei denen nach Umsetzung der Planung eindeutig erkennbar ist, wie die Auswirkungen darauf sind.

7.2.1 Boden

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Naturhafte Böden dürfen nur in dem Maße dafür in Anspruch genommen werden, wie es dem Wohl der Allgemeinheit unter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entspricht.

Die Größe der Erweiterungsfläche ergibt sich aus der Notwendigkeit, ausreichend Flächen für die Entwicklung der bereits ansässigen Betriebe zur Verfügung zu stellen.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 auch für die Erweiterungsflächen bleibt die Stadt Neustadt a. Rbge. unter der möglichen Obergrenze für Gewerbegebiete von 0,8 .

Durch die geplante Überbauung entsteht eine Verschlechterung des derzeitigen Umweltzustandes. Die sich dadurch ergebende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfordert eine Kompensation der negativen Umweltauswirkungen.

Nach den Erfahrungen im bestehenden Bereich des Gewerbegebietes Mardorf und dem dazu vorliegenden Bodengutachten sowie den Erfahrungen im unmittelbar angrenzenden Wohngebiet und dem dortigen Bodengutachten geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass auch der Untergrund in der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes für gewerbliche Nutzungen eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Das erübrigt nicht die Durchführung von Bodenuntersuchungen vor der baulichen Nutzung der Grundstücke.

7.2.2 Wasser

Im Bebauungsplangebiet ist die Reinhaltung des Grundwassers und des Oberflächenwassers sicher zu stellen.

Durch die zusätzliche Überbauung von Flächen wird die Grundwasserneubildungsrate reduziert. Um den Entzug des Oberflächenwassers vor Ort so gering wie möglich zu halten wird festgesetzt, dass die anfallenden Oberflächenwässer auf den Grundstücken des Plangebietes zu versickern sind. Dazu sind ggf. Sickerschächte bis unter die Geschiebelehmsschicht zu setzen.

Zur Reinhaltung der Gewässer muss das anfallende Schmutzwasser gereinigt werden. Träger der Schmutzwasserbeseitigung ist die Stadt Neustadt a. Rbge., bzw. deren Abwasserbehandlungsbetrieb ABN. Durch den bereits vorhandenen Anschluss des

Plangebietes an die Schmutzwasserkanalisation wird die Reinhaltung der Gewässer sichergestellt.

Zur Reinhaltung von Grundwasser und Gewässern muss zusätzlich gewährleistet werden, dass auf den Grundstücken kein stark verunreinigtes oder kontaminiertes Oberflächenwasser aus gewerblicher Nutzung versickert. Das ist durch bauliche Maßnahmen auf den Gewerbegrundstücken abzusichern, die im Einzelnen nach der jeweiligen Art des Betriebes im Genehmigungsverfahren durch das Gewerbeaufsichtsamt auferlegt werden.

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch die bestehenden Betriebe und deren bisherige Nutzungen bereits beeinträchtigt. Der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation wird sich durch die Planänderung nicht oder nur sehr geringfügig verändern.

7.2.3 Luft und Klima

Schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sind zu vermeiden. Gemäß § 3 Absatz 4 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind Luftverunreinigungen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ entstehen voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität, da die bestehenden Betriebe lediglich erweitert werden und diese in ihrer jetzigen Nutzung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Luftqualität haben.

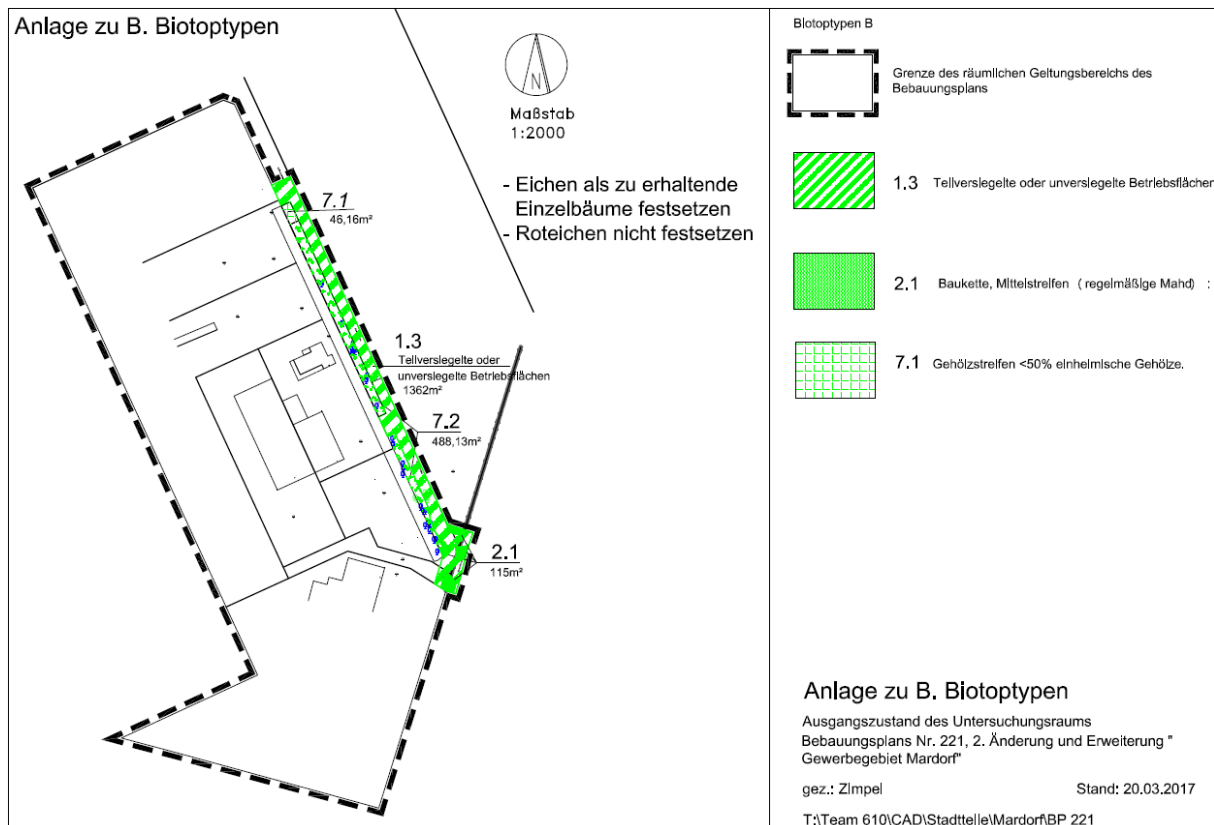
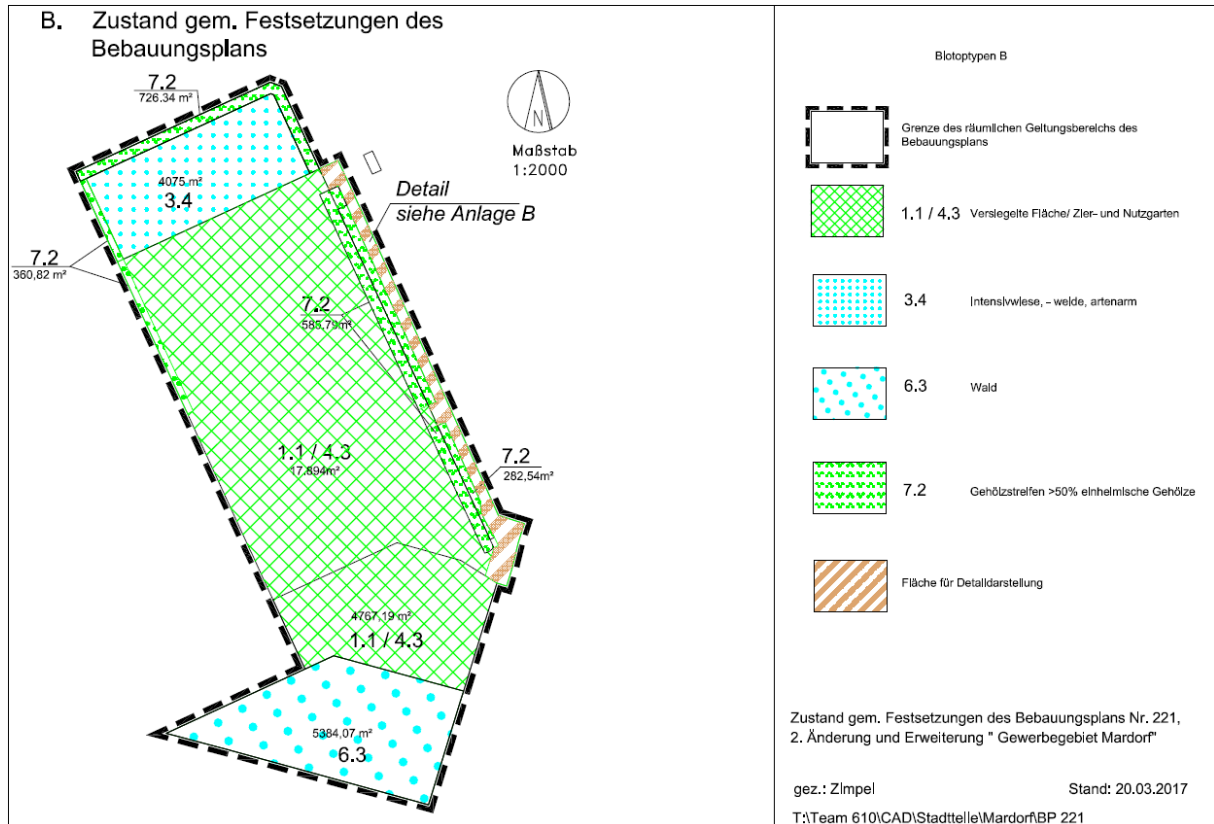
Die Auswirkungen der Planung auf das Klima bestehen in einer möglichen geringfügigen Erhöhung der Boden- und Lufttemperatur in Abhängigkeit von der Sonneneinstrahlung durch die zusätzlichen versiegelten Flächen.

7.2.4 Tiere und Pflanzen

Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes wird weitestgehend auf einer Grünlandfläche vorgenommen und zu einem kleinen Teil auch auf einer vorher zur naturschutzrechtlichen Kompensation vorgesehenen Fläche. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ entsteht dort nicht, weil die reduzierte Kompensationsfläche vor Ort durch geeignete Pflanzungen und Erhaltungsfestsetzungen minimiert wird. Außerdem wird durch die ausgewählte Kompensationsfläche ein Ersatz für die Grünlandverluste geschaffen.

Die Abbildung 7 zeigt den zu erwartenden Zustand des Plangebietes nach der Realisierung der Bebauungsplanänderung und Erweiterung.

Abbildung 7: Biotoptypen des Plangebietes nach der Umsetzung der Planung



7.2.5 Landschaft

Das Landschaftsbild am Plangebiet ist bereits durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen und sonstigen Flächennutzungen vorbelastet. Die Erweiterungen tragen somit, wenn auch wegen der relativ geringen Größe des Erweiterungsbereiches nur wenig, zur Belastung des Landschaftsbildes bei. Die geplanten Erhaltungsfestsetzungen zur Ortsrandeingrünung und die geplanten zusätzlichen Eingrünungen am Erweiterungsbereich minimieren die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

7.2.6 Menschen

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches (BauGB) und die Belange des Umweltschutzes erfordern die Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 3 BImSchG).

Für das Plangebiet wurden auf der Grundlage eines schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Schallschutz ECO Akustik (Anlage) flächenbezogene Schallleistungspegel als Obergrenzen festgesetzt, durch die das angrenzende Wohngebiet geschützt wird.

Damit wird die Einhaltung sowohl der Grenzwerte der in späteren Genehmigungsverfahren maßgeblichen TA Lärm als auch der strengeren Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gesichert.

7.2.7 Bewertung des geplanten Umweltzustandes

Nach der Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes (Abbildung 6 und Tabelle A) erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe NRW“ die Bewertung des geplanten Zustandes, der sich durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und Erweiterung ergibt.

Die folgende Tabelle B zeigt den Zustand des Plangebietes nach den neuen Festsetzungen.

Tabelle B: Zustand gemäß Bebauungsplanänderung und Erweiterung

B. Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans									
1	2		3a	3b	3c	4	5	6	7
Code (lt. Biotop- typen- wertliste)	Biototyp	(lt. Biotoptypenwertliste)	Flächen- anteil (in %)	Größe Ausgangs- fläche	Fläche	Grund- wert A bzw. P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp 4 x Sp 5)	Einzel- flächen- wert (Sp 3c x Sp 6)
1.1	versiegelte Fläche (Verkehrsfläche+Versorgungsfläche Elektrizität)				75 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		40 %	4.767 m ²	1.907 m ²	0	1	0	0
1.1	MD: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche		40 %	4.767 m ²	1.907 m ²	0	1	0	0
4.3	MD: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen		20 %	4.767 m ²	953 m ²	2	1	2	1.907
1.1	GE: versiegelte Fläche, bebaubare Fläche		60 %	17.894 m ²	10.736 m ²	0	1	0	0
1.1	GE: versiegelte Fläche, Überschreitung bebaubare Fläche		20 %	17.894 m ²	3.579 m ²	0	1	0	0
4.3	GE: Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen		20 %	17.894 m ²	3.579 m ²	2	1	2	7.158
1.3	Teilversiegelte oder unversiegelte Betriebsflächen				1.362 m ²	1	1	1	1.362
2.1	Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)				115 m ²	1	1	1	115
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm				4.075 m ²	3	1	3	12.225
7.1	Gehölzstreifen < 50% einheimische Gehölze; Breite < 10 m				175 m ²	3	0,5	2	263 *2)
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite < 10m				1.087 m ²	5	0,5	3	2.718 *2)
7.2	Gehölzstreifen > 50% einheimische Gehölze; Breite => 10 m				1.368 m ²	5	1	5	6.840
6.1	Wald				5.384 m ²	5	1	5	26.920
Gesamtfläche					36.302 m²	Gesamtflächenwert B:			59.506
*1) Gesamtkorrektur wegen teilweiser Nutzung als Lagerplatz									
*2) Gesamtkorrektur wegen Heckenbreite < 10m									

Bebauungsplan Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“, 2. Änd. u. Erweiterung, Stadtteil Mardorf

Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ entstehen Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine der Beeinträchtigungen wird durch die geplante zusätzliche Versiegelung des Bodens ausgelöst. Diese negative Entwicklung muss ausgeglichen werden.

Um solche Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu vermeiden, erfolgt die Ausweisung der geplanten Nutzungen auf solchen Flächen, die bereits von einer ähnlichen Nutzung beeinflusst sind und daher ohnehin nur eine bereits verringerte Bedeutung für den Naturschutz haben.

An der Nordseite und der Ostseite des Plangebietes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die aufgrund ihrer Breite als Ausgleichsfläche für einen kleinen Teil der Beeinträchtigungen dient, hier insbesondere für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Berechnung nach dem „NRW-Modell“ für den geplanten Umweltzustand ein Gesamtflächenwert B von 59.506 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt sich somit wie folgt:

C. Gesamtbilanz						Gesamtfläche B	59.506
						Gesamtfläche A	76.549
							-17.043
Grundlage: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008							

Somit besteht im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 17.043 Punkten. Zum Ausgleich müssen folglich an anderen Stellen im Stadtgebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. Flächen ökologisch aufgewertet werden.

Dazu sollen auf folgender Fläche Aufwertungen vorgenommen werden:

Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Punkte	s. Abb.
I	Mardorf	6	20	5.681 m ²		9 u. 10

7.2.8 Art und Ziel der Kompensation

Umwandlung von Acker in Extensivgrünland

Ausgangsbiotyp: Acker, intensiv genutzt, Wildkrautarten weitgehend fehlend

Ziel-Biotyp: Sonstiges mesophiles Grünland (GMS)

Zur Kompensation des Eingriffes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eventuell vorhandene Drainagen sind zu schließen.
- Die Fläche ist mit Regiosaatgut anzusäen.
- bei starkem Aufwuchs ist in den ersten 5 Jahren eine Aushagerung durch eine 2 -mal jährliche Mahd durchzuführen. Eine 3. Mahd ist zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Voraussichtlich kann die Nutzung nach ca. 5 Jahren weiter extensiviert werden:

- Einmal jährlich findet eine Mahd der Fläche statt, möglichst Mosaik von zu unterschiedlichen Zeitpunkten gemähten Flächen. Mahd der Parzellen möglichst von innen nach außen oder von einer zur anderen Seite. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Eine 2. Mahd pro Jahr ist zulässig.
- Der erste Mahdzeitpunkt muss nach dem Ende der Brut- und Setzzeit, dem 15.07., liegen. Ausnahmen hiervon sind in den ersten 5 Jahren während der Herstellungspflege in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.
- Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und jegliche Düngung der Fläche (mineralisch/organisch) ist unzulässig, ebenso die Ausbringung von Kompost, Klärschlamm, Gärresten aus Biogasanlagen u.a.
- Es sind Randstreifen zu belassen, die nur in unregelmäßigen Abständen gemäht werden.
- Eine Beweidung ist im Einzelfall mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Jede von den Pflegemaßnahmen abweichende Nutzung und das Befahren der Fläche sind untersagt.
- Veränderungen der Bodengestalt, mechanische Bodenbearbeitung (außer zur Herstellung der Maßnahme) und Eingriffe in den Wasserhaushalt sind unzulässig.

Absicherung und Überwachung der Kompensationsmaßnahme

Der Eigentümer der Kompensationsfläche verpflichtet sich, die verpflichtenden Erklärungen dieses Vertrages bezüglich des o. g. Grundstückes an die jeweiligen Rechtsnachfolger zu übertragen mit der Maßgabe, dass dieser seinen Rechtsnachfolger entsprechend weiter verpflichtet.

Der Eigentümer der Kompensationsfläche führt einen fortlaufenden Nachweis über die Aufwendungen der Kompensationsmaßnahme (Datum der Mahd, des Abtransportes von Mähgut, der Kontrolle der invasiven Arten und deren Entfernung) und legt diesen jeweils im November des Jahres der Stadt unaufgefordert vor.

Die Stadt Neustadt überwacht die sachgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahme.

Der Entwicklungszustand der Kompensationsfläche ist von dem Eigentümer der Kompensationsfläche bzw. einem von ihm beauftragten Fachguter der zuständigen Genehmigungsbehörde durch einen entsprechenden Fachbericht (gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG) 5 Jahre nach Beginn der Maßnahmenumsetzung zu dokumentieren. Wird eine vollständige Umsetzung der Maßnahmen nicht erreicht bzw. ist keine ausreichende Tendenz in Richtung der Maßnahmenziele zu erkennen, behält sich die zuständige Kontrollbehörde vor, Nachbesserungen einzufordern.

Beginn der Durchführung

Mit der Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung ist in der Vegetationsperiode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen.

Abbildung 8: Lage der Kompensationsflächen



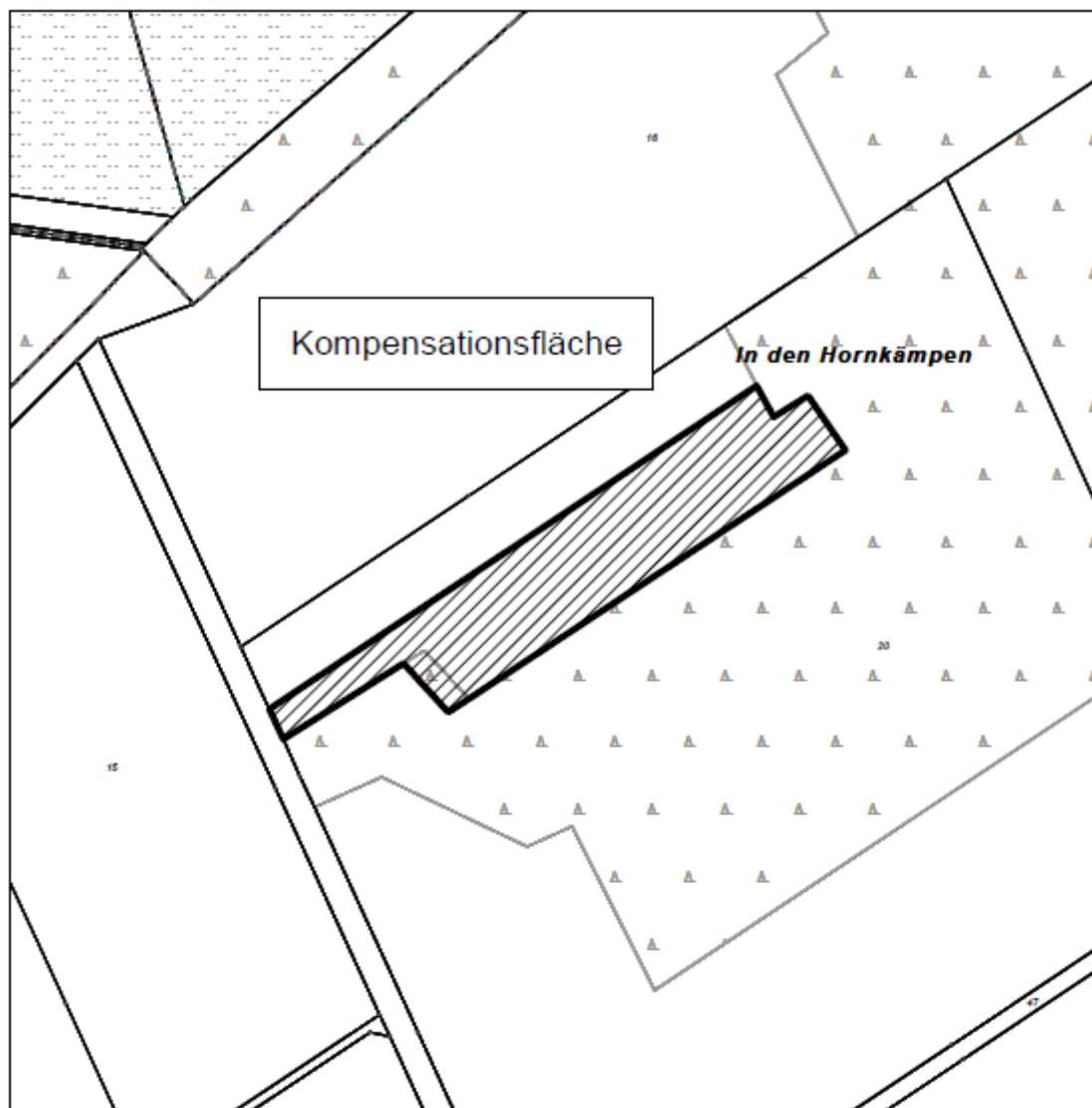
Lageplan der Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 221, 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Mardorf" – Mardorf

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 20.03.2017 S. Koch



1:10.000

Abbildung 9: Kompensationsfläche



Kompensationsfläche nach § 18 BNatSchG

Ersatzmaßnahme für den Eingriff in die Natur und Landschaft für den Bebauungsplan Nr. 221, 2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Mardorf" – Mardorf

Kompensationsfläche: Gemarkung Mardorf, Flur 6, Flurstück 20, Flächengröße: 5.681 m²

Entwicklungsziel: Entwicklungspflege in den ersten 5 Jahren: 2x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes, danach Erhaltungspflege für 25 Jahre: 1x pro Jahr mähen, einschl. Aufnahme und Abfuhr des anfallenden Mähgutes.

Planung: S. Moritz
Computerkartographie: 20.03.2017 S. Koch

N

1:2.000

Die erforderlichen Größen der Kompensationsflächen ergeben sich aus dem jeweiligen Potenzial der ausgewählten Flächen.

Die Sicherung der Kompensationsmaßnahme wird durch einen Kompensationsvertrag mit den Eigentümern im Plangebiet gewährleistet. Dieser wird vor Eintreten der Planreife unterzeichnet und zur Zustimmung den Gremien vorgelegt. Die Kompensation der genutzten Grundstücke wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Unteren Naturschutzbehörde der Region Hannover im Grundbuch in ihrem Bestand gesichert.

Nach Durchführung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen verbleibt keine erhebliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen den vorhandenen Nutzungen der Landwirtschaft, der bestehenden Gewerbebetriebe, des Wohngebietes und des Golfportes und der relativ geringen Erweiterung der gewerblichen Nutzungen der bestehenden Betriebe bei gleichzeitiger Aufwertung durch die geplanten Anpflanzungen und die Ausgleichsmaßnahmen sind die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen zwischen Verlust der Bodenfunktionen, Speicherung von Niederschlagswasser und Beeinträchtigung des Klimas und der Luftqualität als gering zu beurteilen. Eine negative Verstärkung durch Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

7.2.9 Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Umweltzustand des Plangebietes erhalten bleiben, eine Nutzungsänderung wäre auch nicht zu erwarten.

7.3 In Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten

Bei dieser Planung verfolgt die Stadt Neustadt a. Rbge. folgende Ziele:

- Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen zur Standortsicherung
- Schaffung einer verkehrssicheren Erschließung der vorhandenen Betriebe
- Bewältigung von bestehenden Emissionskonflikten

Diese Ziele zu erreichen ist nur an diesem Standort möglich, da es sich um eine Planung im und am Bestand handelt. Daher kommen andere Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht.

8. Zusätzliche Angaben

8.1 Verfahren, fehlende Kenntnisse

Nach den Erfahrungen mit den bisherigen Gewerbebauten im Plangebiet sowie den Ergebnissen der Bodengutachten aus den Jahren 1996 und 2009 (unmittelbar benachbart) geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass die Tragfähigkeit des Bodens im Erweiterungsbereich gegeben ist. Gleichmaßen geht sie davon aus, dass die

Versickerungsfähigkeit im Erweiterungsbereich bei Durchbohren der evtl. vorhandenen Geschiebelehmschicht gegeben ist.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“, die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen 2008 herausgegeben wurde.

8.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 „Gewerbegebiet Mardorf“ auf die Umwelt werden nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 des Baugesetzbuches festgestellt wurden.

8.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst die nördlich der Landesstraße 360 am östlichen Ortseingang von Mardorf gelegenen Flächen des bestehenden Gewerbegebietes. Die Erweiterungsflächen liegen nördlich an die bestehenden Betriebe angrenzend zwischen den Flächen für den Golfsport und dem Wohngebiet „Vor der Mühle“.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes ist der Antrag der Gewerbebetriebsinhaber auf Ausweisung von Erweiterungsflächen und der Grundstückseigentümer im Wohngebiet auf Freigabe der letzten verfügbaren Wohngrundstücke.

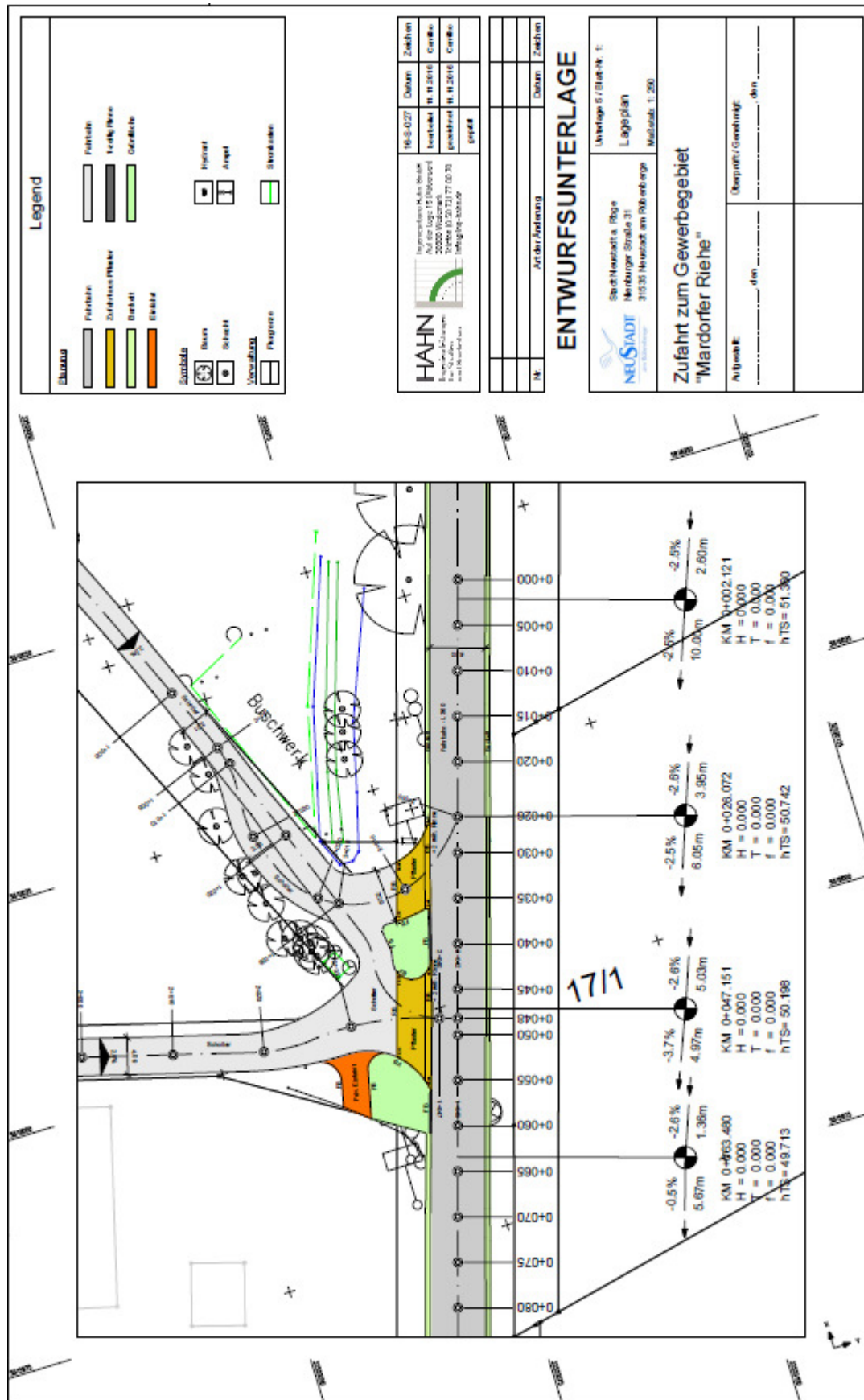
Ziele der 2. Änderung und Erweiterung sind die Sicherung des Bestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Gewerbebetriebe und der damit verbundenen Arbeitsplätze und die Verfügbarkeit von Wohnbaugrundstücken in Mardorf zur Deckung des Wohnbedarfes.

Operative Ziele der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 221 der Stadt Neustadt a. Rbge. sind

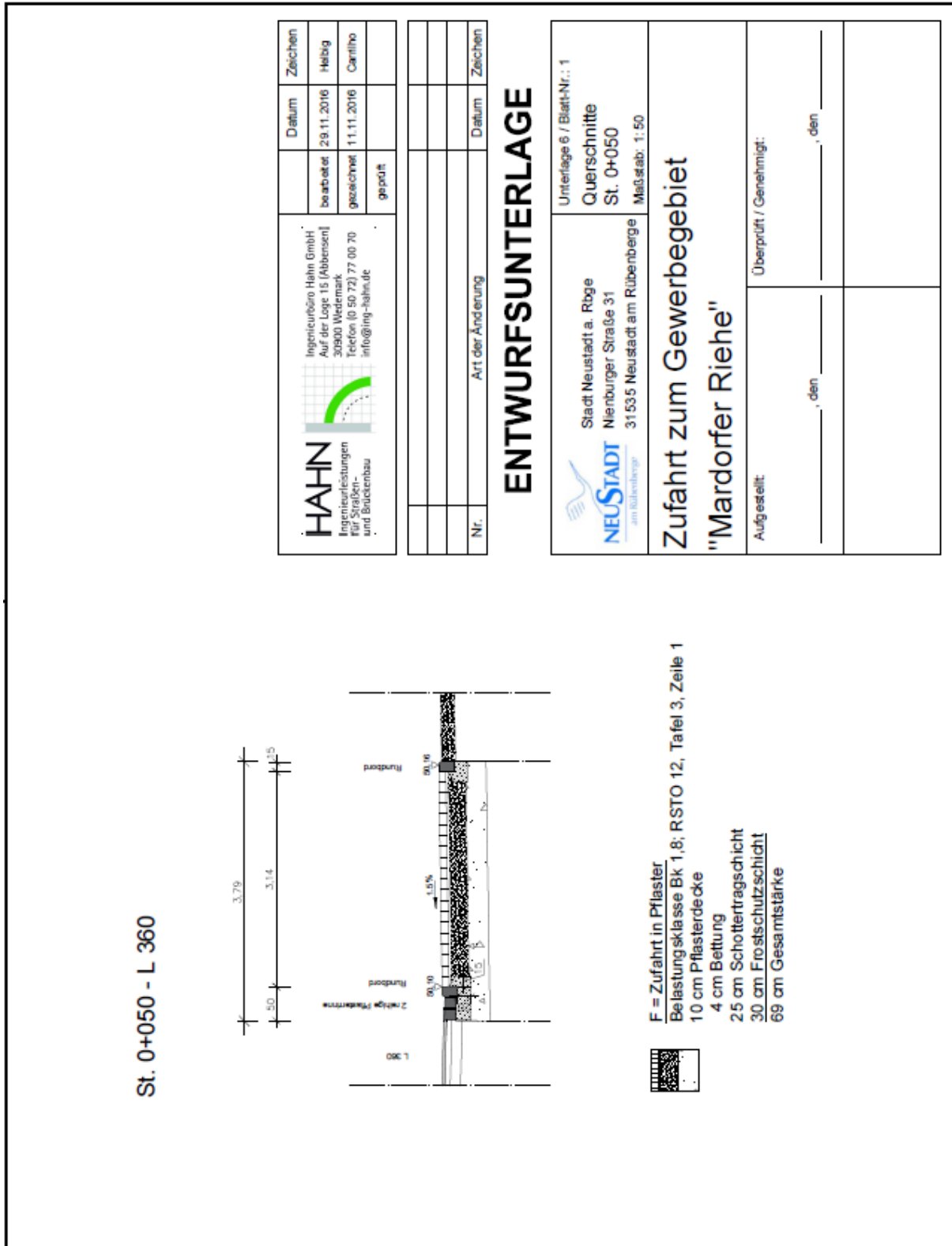
- Schaffung von gewerblichen Erweiterungsflächen für die bestehenden Betriebe
- Schaffung der dafür notwendigen verkehrssicheren Erschließung
- Bewältigung der Emissionsprobleme zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Absatz 4 BauGB wurden nicht festgestellt.

Anlage 1a: Plan der Einmündung zur Landesstraße



Anlage 1b: Querschnitt der Einmündung zur Landesstraße



Anlage 2: Pflanzliste für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern des Bebauungsplanes Nr. 221, „Gewerbegebiet Mardorf“, 2.Änderung und Erweiterung

Stieleiche	Quercus robur
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Zweigriffligen Weißdorn	Crataegus laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa Canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Sal-Weide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Eberesche	Sorbus aucuparia