



**NEUSTADT**  
AM RÜBENBERGE

**42. Änderung  
des Flächennutzungsplans  
der Stadt Neustadt a. Rbge.,  
„Gewerbegebiet Wölkenberg“  
mit Begründung**

Ausgearbeitet  
Hannover, im Dezember 2018

■ Susanne **Vogel** ■  
■ Architektin  
■ Bauleitplanung

Konkordiastr.14 A  
30449 Hannover  
Tel.: 0511-21 34 98 80  
Fax: 0511-45 34 40  
Internet: [www.geffers-planung.de](http://www.geffers-planung.de)  
E-Mail: [vogel@geffers-planung.de](mailto:vogel@geffers-planung.de)

## Inhaltsverzeichnis

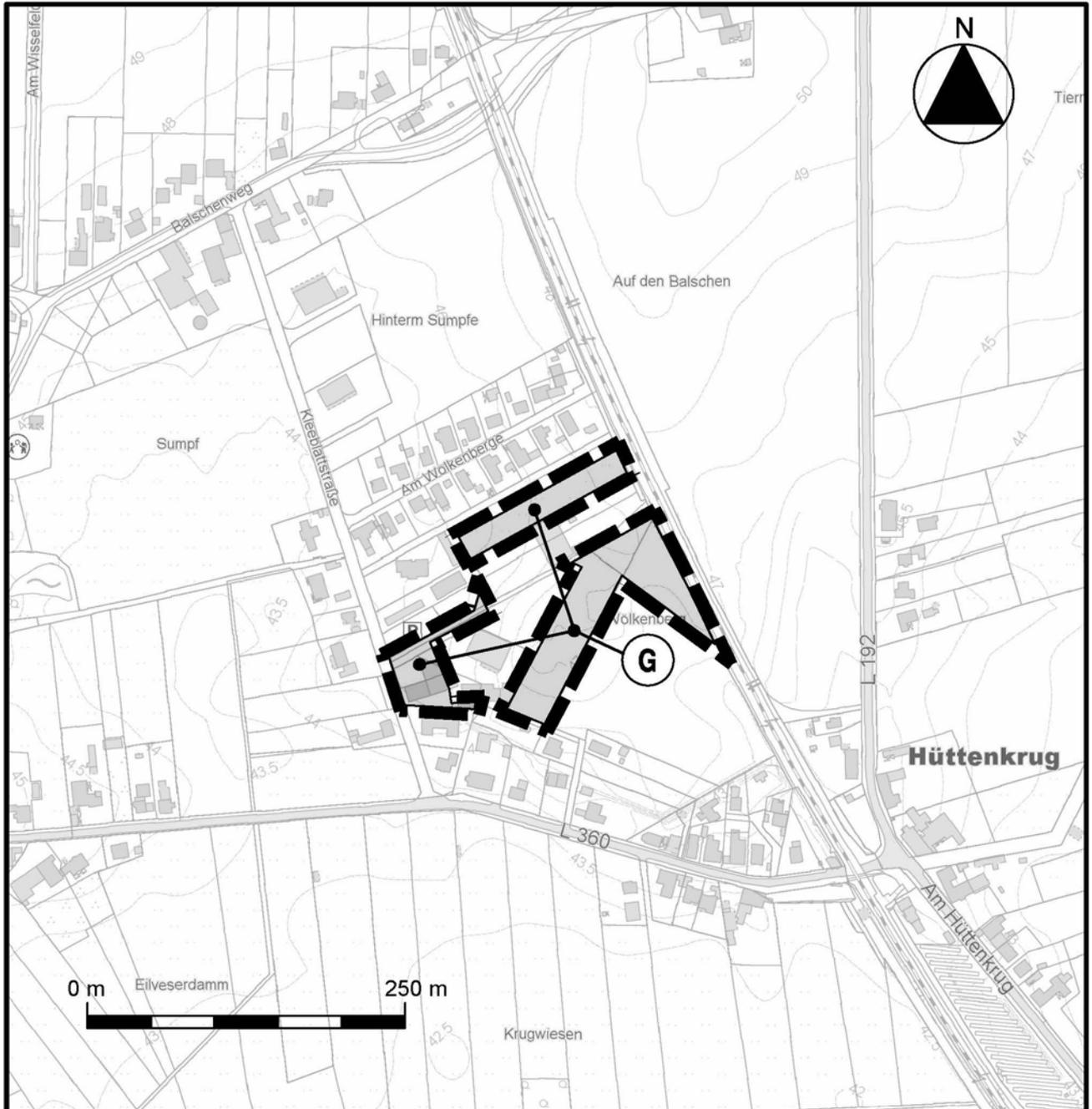
### **42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Gewerbegebiet Wölkenberg“**

Planzeichnung mit Planzeichenerklärung

#### **Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans**

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1. Ziele und Zwecke der 42. Änderung des Flächennutzungsplans .....	2
2. Wahl des Standorts .....	3
3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB .....	3
4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung .....	3
5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB) .....	4
<b>II. Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs .....	4
2. Geländeverhältnisse und Entwässerung .....	4
3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten .....	5
4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft .....	6
<b>III. Erläuterung der Darstellung</b> .....	<b>7</b>
1. „Gewerbliche Baufläche“ (G) .....	7
2. Flächenbilanz .....	7
<b>IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange</b> .....	<b>8</b>
1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze .....	8
2. Belange der Landwirtschaft .....	8
3. Ver- und Entsorgung .....	8
<b>V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes</b> .....	<b>8</b>
1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt .....	9
2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	10
3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	10
4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern .....	10
5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	10
6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	10
7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität .....	11

8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) .....	11
a) Bodenschutzgebot .....	11
b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz .....	11
c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten .....	11
d) Erfordernisse des Klimaschutzes .....	11
<b>VI. Abwägung: Private Belange .....</b>	<b>12</b>
<b>VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung .....</b>	<b>12</b>
<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>13</b>



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG



gewerbliche Baufläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 42. Änderung

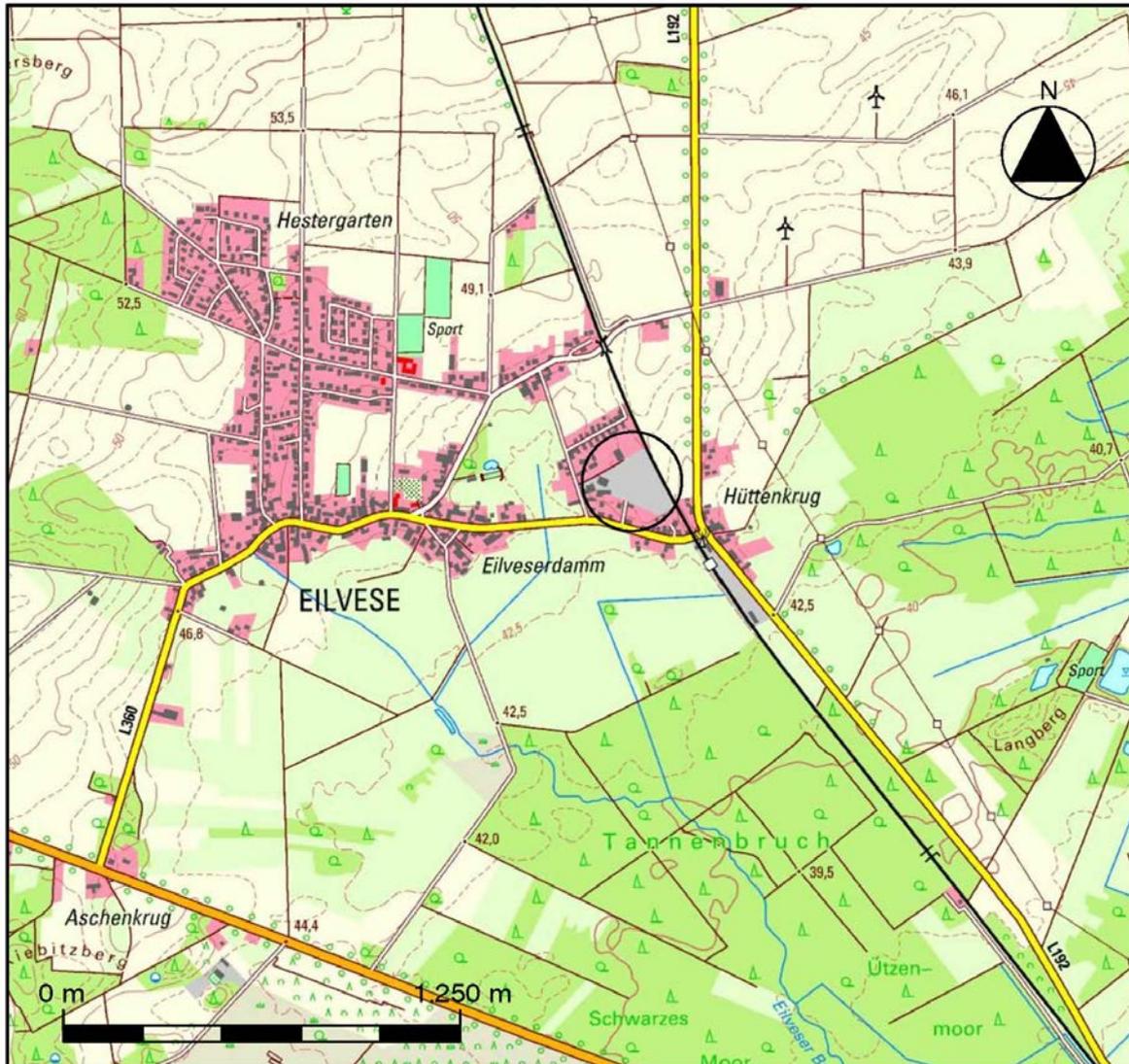
**Stadt Neustadt a. Rbge.  
Stadtteil Eilvese**  
**42. Änderung des  
Flächennutzungsplanes**  
**"Gewerbegebiet Wölkenberg"**

# Begründung

## zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Gewerbegebiet Wölkenberg“

### I. Allgemeines

Mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans wird die geplante Erweiterung des **Betriebsgeländes der Firma Friedrich Duensing GmbH (im Folgenden kurz „Fa. Duensing“)**, in Eilvese vorbereitet. Eilvese liegt nördlich der Bundesstraße B 6 und zum überwiegenden Teil westlich der Bundesbahnstrecke Hannover – Bremen (vgl. den folgenden Kartenausschnitt). Von der zentralen Kernstadt ist Eilvese über die B 6 und weiter über die Landesstraße 360 oder von Osten über die Landesstraße 192 zu erreichen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2017  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

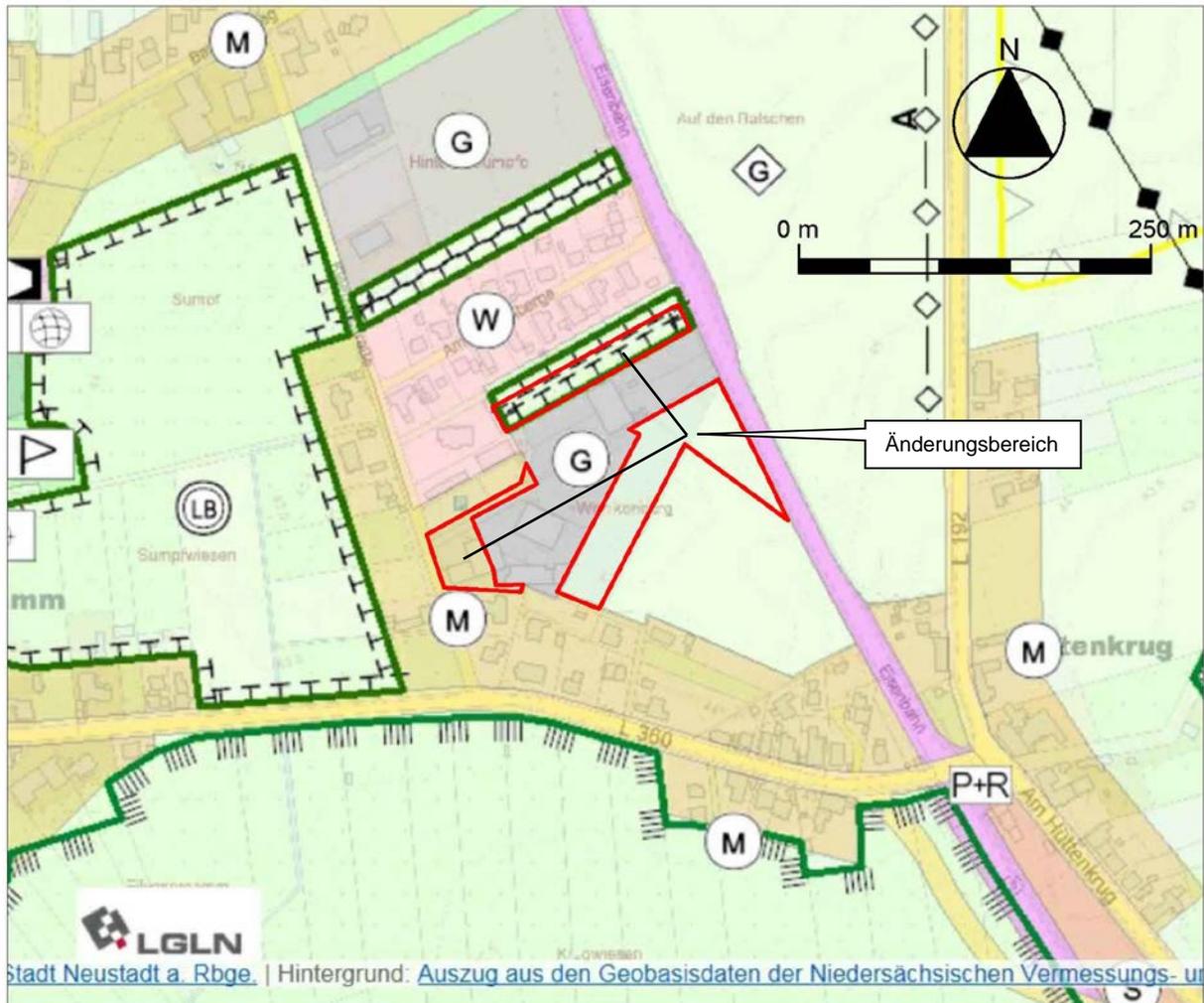
Übersichtskarte mit der Lage des Änderungsbereichs (schwarze Umrandung)

Die Fa. Duensing hat auf der Ostseite der Kleeblattstraße ihren Firmensitz. Es handelt sich um ein Bauunternehmen, das im Bereich Hoch-, Tief- und Eisenbahnbau tätig ist.

Die Firma hat einen konkreten Flächenbedarf für weitere Lager- und Abstellflächen. Auf dem jetzigen Betriebsgelände bestehen keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten mehr. Die Erweiterung

soll auf Freiflächen nördlich und südöstlich des Betriebsgeländes erfolgen, die bereits im Eigentum der Fa. Duensing sind.

Mit der 42. Änderung wird der Änderungsbereich, der bisher als „Gemischte Baufläche“ (M), „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, Zweckbestimmung „Entwicklung von Gehölzstrukturen“ dargestellt ist, als „Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Vgl. dazu den folgenden Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung **vor** der Änderung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Fassung vor der Änderung), ohne Maßstab, genordet

## 1. Ziele und Zwecke der 42. Änderung des Flächennutzungsplans

**Ziel** der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Sicherung des bestehenden Betriebsstandortes und die Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen zwischen Kleeblattstraße und Bahnlinie.

**Zweck** der 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Sicherung und Entwicklung von Erweiterungsflächen für die Deckung des Flächenbedarfs der Fa. Duensing. Damit sollen vorhandene Arbeitsplätze gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist notwendig für die Aufstellung eines Bebauungsplans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebs schafft. Die Stadt Neustadt a. Rbge. stellt für das bestehende Betriebsgelände und die Erweiterungsflächen den **Bebauungsplan Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“** auf.

## 2. Wahl des Standorts

Die Erweiterung des Tiefbauunternehmens ist nur am vorhandenen Standort an der Kleeblattstraße wirtschaftlich vertretbar. Zwei räumlich deutlich getrennte Betriebsstandorte sind für die Fa. unwirtschaftlich. Am vorhandenen Standort ist die Erweiterung nur auf der Nord- und Südostseite sinnvoll; aufgrund der Einschränkungen durch die umgebende Bebauung und durch die Bundesbahnstrecke sieht die Stadt keine andere Möglichkeit, um das oben angegebene Ziel, das mit der Änderung des Flächennutzungsplans verfolgt wird, zu erreichen.

## 3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Die 42. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt. Die Stadt Neustadt a. Rbge. kann dieses Verfahren anwenden, wenn „die Grundzüge der Planung nicht berührt“ werden. Der Änderungsbereich erfasst mit 1,25 ha nur einen in Bezug zum gesamten Stadtgebiet (35.752 ha) äußerst geringen Flächenanteil. Die Darstellung einer kleinen Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ (G) im Anschluss an ein bestehendes Betriebsgelände wirkt sich auf die Darstellungen im Übrigen und insbesondere des Außenbereichs nicht in einer Weise aus, die dessen Nutzung berührt. Immissionskonflikte mit der Wohnbebauung innerhalb der Ortslage können durch Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan vermieden werden, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Der Umfang der dargestellten Fläche ist so begrenzt, dass im Verhältnis zur Gesamtfläche des Gemeindegebiets keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entstehen. Weder die unmittelbare Umgebung noch das gesamte Gemeindegebiet werden in ihrer bisherigen Darstellung verändert oder beeinträchtigt (vgl. Urteil Nds. OVG vom 06.09.2006, Az.: 1 KN 210/05, S. 8).

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist, wie alle Bauleitpläne, den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Für das Gebiet der Stadt Neustadt a. Rbge. gilt das **Regionale Raumordnungsprogramm für die Region Hannover 2016** (RROP), das am 10.08.2017 in Kraft getreten ist. In der zeichnerischen Darstellung des RROP wird dem Ortsteil Eilvese die Funktion „Ländlich strukturierte Siedlung mit Ergänzungsfunktion Wohnen“ zugewiesen. Es gilt daher das Ziel, dass „eine Siedlungsentwicklung über die Eigenentwicklung hinaus möglich“ ist. Dieses Ziel wird von der 42. Änderung nicht berührt.

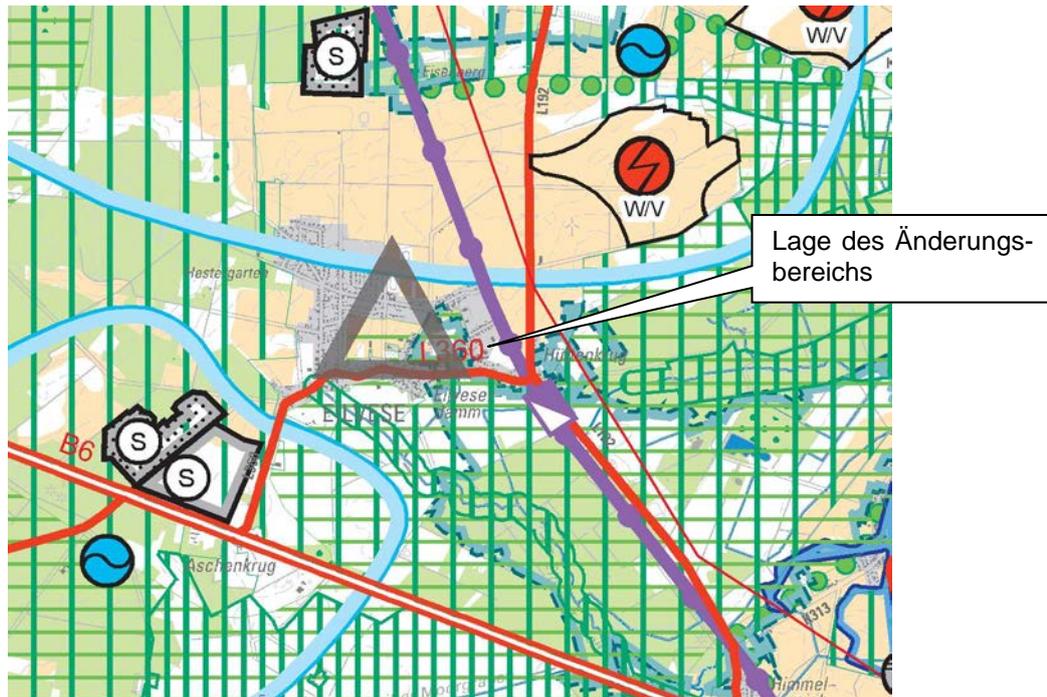
Darüber hinaus trifft das RROP in der zeichnerischen Darstellung keine weiteren Festlegungen für den Änderungsbereich.

In der beschreibenden Darstellung ist unter 2.1.6 07 „Gewerbliche Wirtschaft“ ausgeführt:

1Bei der Neuausweisung und Nutzung von Gewerbeflächen im Rahmen der Bauleitplanung sollen Kriterien einer nachhaltigen Flächenentwicklung berücksichtigt werden. 2Das heißt im Einzelnen:

- Vor der Verlagerung von Betrieben aus Erweiterungs- oder Immissionsschutzgründen sind Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Betriebes am alten Standort zu prüfen.

Dieser Grundsatz wird mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.



Ausschnitt aus der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms für die Region Hannover 2016

## 5. Interkommunales Abstimmungsgebot (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dieses Abstimmungsgebot ist verletzt, wenn von einem Bauleitplan „unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art“ auf eine Nachbargemeinde ausgehen. Das ist bei der 42. Änderung offensichtlich nicht der Fall. Der Änderungsbereich liegt so weit von den angrenzenden Gemeinden entfernt, dass diese von den Auswirkungen der Erweiterung der gewerblichen Nutzung nicht unmittelbar berührt werden.

## II. Rahmenbedingungen

### 1. Lage, Abgrenzung und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich liegt am Ostrand der Ortslage von Eilvese, zwischen der Kleeblattstraße und der Bundesbahnstrecke Hannover - Bremen. Es hat eine **Größe von ca. 1,25 ha**.

Der **räumliche Geltungsbereich** der 42. Änderung des Flächennutzungsplans (= Änderungsbereich) muss so abgegrenzt werden, dass die Ziele und Zwecke der 42. Änderung erreicht werden. Das vorhandene Betriebsgelände der Fa. Duensing ist bereits größtenteils als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Nur eine kleine an der Kleeblattstraße ist als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Diese Teilfläche und die nach Norden und Südosten vorgesehenen Erweiterungsflächen werden in den Änderungsbereich einbezogen, um die weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

### 2. Geländeverhältnisse und Entwässerung

Das Gelände im Änderungsbereich hat nur geringes Gefälle in westlicher Richtung. Die höchste Stelle am Ostrand liegt auf einer Höhe von rd. 47,5 m üNN, die tiefste Stelle am Westrand an der Kleeblattstraße auf rd. 45 m üNN.

Vorfluter im Änderungsbereich gibt es nicht. Ein Teil des Betriebsgeländes ist an den Regenwasserkanal in der Kleeblattstraße angeschlossen. Bei der letzten Betriebserweiterung wurden

Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers von den befestigten Flächen eingebaut. Das Oberflächenwasser auf den geplanten Erweiterungsflächen versickert dort vor Ort.



Höhenverhältnisse im Änderungsbereich und der Umgebung

### 3. Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Bei den Freiflächen im Änderungsbereich (Flurstücke 30/5 und 37) handelt es sich um Acker und Grünland. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS® Kartenserver) ist es Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4), eiszeitliche Ablagerungen (D). Zur Ertragsfähigkeit vgl. unten Abschnitt IV.2. Belange der Landwirtschaft (S. 8). Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) sind die Flächen im Änderungsbereich dem Bodentyp „Braunerde mit Plaggenauflage“ zuzuordnen.

Nach den Erfahrungen mit der baulichen Nutzung der Flächen im Änderungsbereich geht die Stadt Neustadt a. Rbge. davon aus, dass der Boden für die geplante Nutzung als Erweiterung des Betriebsgeländes ausreichende Tragfähigkeit besitzt.

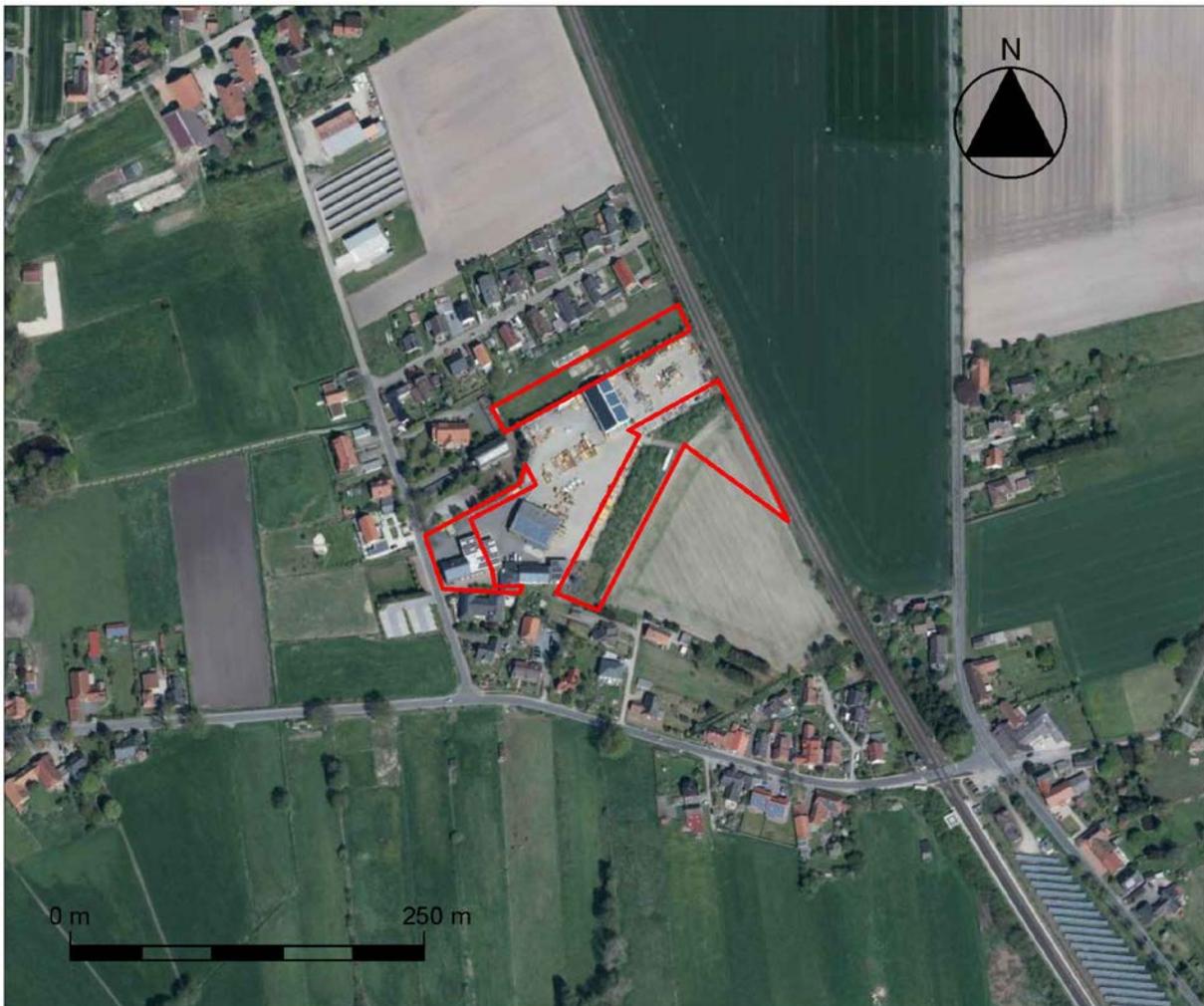
Bei den sandigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers grundsätzlich möglich.

Die Region Hannover hat im Beteiligungsverfahren mitgeteilt, dass sich im Änderungsbereich eine altlastenverdächtige Fläche gemäß § 2 Abs. 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) befindet, da hier durch die derzeitige/frühere Nutzung als u.a. Baustoffhandel und Spedition mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird/wurde, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für die betreffenden Flächen zu beteiligen.

#### 4. Baulich genutzte Flächen, Freiflächen, Zustand von Natur und Landschaft

Bei den baulich genutzten Flächen im westliche Teil des Änderungsbereichs handelt es sich um Betriebsgebäude und bauliche Anlagen der Fa. Duensing.

Für die Betriebserweiterung sollen die Freiflächen am Nordrand und Südrand des Änderungsbereichs genutzt werden. Am Nordrand gibt es eine Grünlandfläche, am Südrand einen Wall, der mit Gehölzen bepflanzt wurde. Außerdem hat die Fa. Duensing eine kleine Dreiecksfläche des südlich angrenzenden Ackers erworben. Vgl. dazu das folgende **Luftbild!**



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
© 2018  Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Luftbild vom Änderungsbereich (Bildflug Mai 2016)

### III. Erläuterung der Darstellung

#### 1. „Gewerbliche Baufläche“ (G)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das vorhandene Betriebsgeländer Fa. Duensing als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt. Vgl. den Planausschnitt auf S. 2.

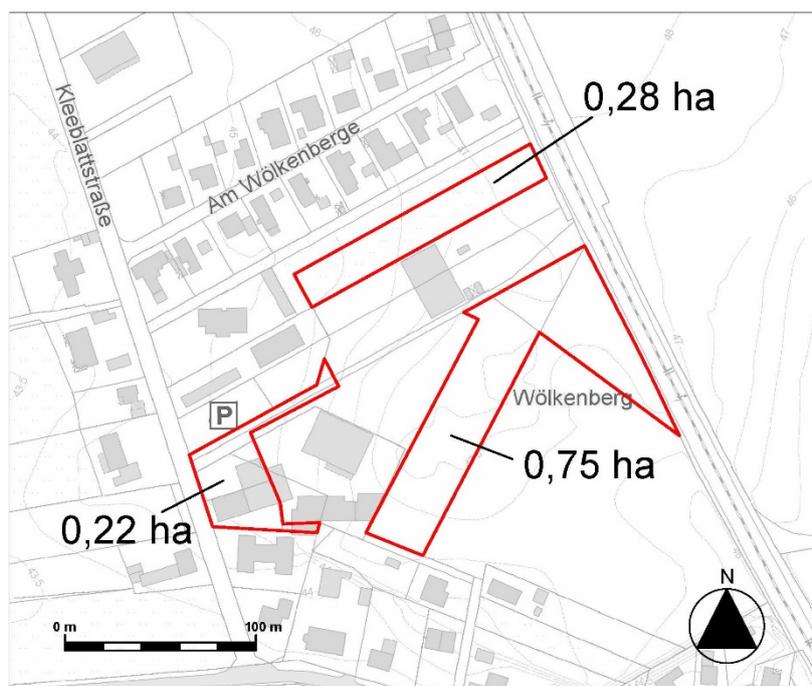
Bei der Fa. Duensing handelt es sich um einen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb“. Im Betrieb gibt es keine „genehmigungsbedürftigen Anlagen“ gem. 4. BImSchV, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 BImSchG mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist. Solche Anlagen sind auch nicht geplant. Außerdem gibt es keinen Lkw-Verkehr während der Nachtzeit. Diese Nutzung entspricht der Zweckbestimmung eines „Gewerbegebiets“ (GE).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. werden die für die Bebauung vorgesehenen Flächen grundsätzlich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Bauflächen dargestellt und nicht nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Baugebiete (vgl. § 1 BauNVO). Damit die Festsetzung GE im Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Änderungsbereich wie das vorhandene Betriebsgelände als „Gewerbliche Baufläche“ (G) dargestellt.

#### 2. Flächenbilanz

Stadt Neustadt a. Rbge., 42. Änderung des Flächennutzungsplans

Abgang	Fläche in ha	Zugang	Fläche in ha
gemischte Baufläche	0,22	gewerbliche Bauflächen	1,25
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,28		
Fläche für die Landwirtschaft	0,75		
<b>Summe</b>	<b>1,25</b>		<b>1,25</b>



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2018 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Flächenübersicht – Entwurf -

## **IV. Abwägung: öffentliche Belange ohne Umweltbelange**

### **1. Belange der Wirtschaft, Arbeitsplätze**

Mit der 42. Änderung werden Bestand und Entwicklung eines vorhandenen Bauunternehmens gefördert. Sie dient damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Das ist das Ziel der 42. Änderung des Flächennutzungsplans.

### **2. Belange der Landwirtschaft**

Durch die 42. Änderung gehen Grünlandflächen und Ackerflächen verloren. Nach der Bodenschätzungskarte (NIBIS<sup>®</sup> Kartenserver) handelt es sich bei den Flächen im Änderungsbereich nach der Bodenart um Sand (S), mittlerer Zustandsstufe (4). Nach der Entstehungsart sind es eiszeitliche Ablagerungen (D). Der Acker hat eine Bodenwert- und Ackerzahl von 24/26. Er besitzt also eine sehr geringe Ertragsfähigkeit. (Die ertragsfähigsten Böden haben die Wertzahl 100.)

Eine wesentliche Beeinträchtigung der Belange der Landwirtschaft entsteht durch die Umwandlung in ein Gewerbegrundstück aufgrund der geringen Größe der in Anspruch genommenen Flächen sowie aufgrund der Lage inmitten der Bebauung nicht.

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die Belange des Verkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung werden bei der geplanten Nutzung des Änderungsbereichs berücksichtigt:

Eine geordnete **Verkehrerschließung** des Änderungsbereichs ist durch die vorhandenen Verkehrsflächen gewährleistet.

Der Änderungsbereich ist an das Fernmeldenetz der **Deutschen Telekom AG**, an das Elektrizitäts- und Gasversorgungsnetz der **Stadtwerke Neustadt a. Rbge. GmbH**, an das Wasserversorgungsnetz des **Wasserverbandes Garbsen-Neustadt**, und an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt Neustadt a. Rbge. angeschlossen.

Zur bestehenden Oberflächenentwässerung vgl. oben Abschnitt II.2. (S 4). In der Kleeblattstraße liegt ein Regenwasserkanal, der einen Teil des Betriebsgeländes entwässert. Wie bereits oben ausgeführt, wurden bei der letzten Betriebserweiterung Rigolen zur Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb der befestigten Flächen eingebaut.

Aufgrund der Untergrundverhältnisse und aufgrund der Erfahrungen bei der letzten Betriebserweiterung ist davon auszugehen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers auch auf den Erweiterungsflächen möglich ist. Dazu sind die notwendigen Vorkehrungen auf dem Grundstück zu treffen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

## **V. Abwägung: Belange des Umweltschutzes**

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Die 42. Änderung hat Auswirkungen auf folgende Belange:

## 1. Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Mit der 42. Änderung werden Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen für die bauliche Erweiterung des Betriebs vorbereitet. Die bauliche Nutzung führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung des **Schutzguts „Boden“**.

Die Erweiterungsfläche ist ca. 1,03 ha groß. Bei der zu erwartenden GRZ von 0,8 können rd. 0,82 ha zusätzlich versiegelt werden. Für diese Beeinträchtigung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Außerdem geht der Änderungsbereich als Freiraum verloren. Das führt zu einer Beeinträchtigung der **Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“**. Die Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Eingriff auszugleichen, werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der Biotoptypenerfassung ermittelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst kann noch keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot, Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören) bewirken. Sie bereiten diese allerdings vor. Im Rahmen der Aufstellung der Planung ist daher zu prüfen, ob der Verwirklichung der Planung dauerhafte Hindernisse in Gestalt **artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote** entgegenstehen würden. Eine solche Planung wäre nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Im Änderungsbereich gibt es den südexponierten Gebüschstreifen im Bereich des Walls, offene Sandflächen innerhalb des Grünlands und den Saumstreifen entlang des Bahndamms. Diese Biotoptypen sind grundsätzlich als Lebensraum für Reptilien geeignet. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 372 wurde daher eine Reptilienerfassung durchgeführt (Abia, Neustadt a. Rbge., November 2018). Als einzige Art wurde im Untersuchungsgebiet die Zauneidechse nachgewiesen. Der Schwerpunkt der Nachweise lag mit acht Beobachtungen am Saum zwischen Acker und Bahnlinie im südlichen Teil des untersuchten Gebietes. Daneben wird auch der Wall südlich des Betriebsgeländes besiedelt, aber deutlich weniger dicht.

Die Zauneidechse ist in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit europa-rechtlich geschützt. Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist sie besonders und streng geschützt. In der artenschutzrechtlichen Beurteilung der Reptilienuntersuchung werden eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, durch die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Diese Maßnahmen werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. bei der Durchführung der Planung berücksichtigt. Damit wird hinreichend deutlich, dass, bezogen auf die Zauneidechse, der Verwirklichung der Planung dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote **nicht** entgegenstehen.

Im Änderungsbereich ist zudem mit dem Vorkommen von weit verbreiteten (ubiquitären), ungefährdeten Vogelarten der Siedlungsränder sowie Arten der Gehölzbiotope zu rechnen. Die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Nutzungsintensivierung bewirkt insgesamt eine Verminderung der Lebensraumeignung für die im Gebiet derzeit noch zu erwartenden ubiquitären Brutvogelarten.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für Brutvögel kann bei Umsetzung entsprechender artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

- Baubedingte Tötungsrisiken und der Verlust genutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden für die betroffenen Arten durch Bauzeitenregelungen vermieden. Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Baumfällungen, Gehölz-

rückschnitte, Beseitigung von Vegetation und Oberboden) sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Brutzeit zwischen 01. März und 30. September) durchzuführen.

- Sollte ein Baubeginn bzw. eine Baufeldräumung innerhalb der Vogelbrutzeit vorgesehen werden, so ist vor Beginn der Baufeldräumung eine örtliche Überprüfung des Änderungsbereiches auf mögliche Vogelbruten von einer qualifizierten Fachkraft (Ornithologie) durchzuführen.

Für weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten liegen keine konkreten Anhaltspunkte vor.

## **2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die baulichen Nutzungen im Änderungsbereich entstehen können, sind die Emissionen des Bauunternehmens. Dadurch dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen. In der Nähe des Änderungsbereichs gibt es an der West- und Nordseite Wohnhäuser mit dem Schutzanspruch eines „Allgemeines Wohngebiets“ (WA). Die Immissionsrichtwerte, die gem. TA Lärm auf den Grundstücken eingehalten werden müssen, betragen 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts. Die Einhaltung dieser Werte wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

## **3. Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Gemäß der Bodenübersichtskarte (BÜK 50) befinden sich im Änderungsbereich keine schutzwürdigen Böden (vgl. Kap. „Schutzgut Boden“). Zu sonstigen Vorkommen von Bau- oder Bodendenkmälern liegen keine Informationen vor. Ferner sind kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen im Änderungsbereich und im Wirkungsbereich nicht vorhanden (vgl. LP Stadt Neustadt a. Rbge. 2007).

## **4. Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Änderungsbereich werden durch den Bebauungsplan Emissionskontingente festgesetzt. Darüber hinaus muss der Betrieb dafür sorgen, dass Emissionen so weit wie möglich vermieden werden.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Abfallbeseitigung der Region Hannover gewährleistet.

Ein sachgerechter Umgang mit Abwässern ist durch den Anschluss des Änderungsbereichs an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Stadt gewährleistet.

## **5. Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die geplante Nutzung des Änderungsbereichs hat keine Auswirkungen auf diese Belange. Auf den vorhandenen Betriebsgebäuden sind bereits Photovoltaikanlagen installiert.

## **6. Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Für das Gemeindegebiet liegen der Landschaftsrahmenplan der Region Hannover (Stand 2013) sowie der Landschaftsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. (Stand 2007) vor, aus denen sich spezielle Ziele des Umweltschutzes ergeben.

Weder im Landschaftsplans der Stadt, noch im Landschaftsrahmenplan Region Hannover, sind für den Änderungsbereich besondere Wertigkeiten oder naturschutzfachliche Ziele dargestellt.

## **7. Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Auch in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte **nicht** überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 50 Satz 2 BImSchG). Eine Rechtsverordnung, um die es in dieser Vorschrift geht, ist derzeit die 39. BImSchV über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. Sie hat die 22. und 33. BImSchV abgelöst. Auch wenn die darin festgelegten Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, muss geprüft werden, wie die bestmögliche Luftqualität erhalten werden kann (Vorsorgegrundsatz, vgl. Söfker in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, Komm. zum BauGB, Sept. 2005, § 1, Rn. 155).

Mit der 42. Änderung wird eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Bauunternehmens vorbereitet. Der durch den Betrieb verursachte Verkehr beeinträchtigt die Luftqualität nur wenig. Betriebsanlagen, die die Luftqualität beeinträchtigen könnten, hat der Betrieb nicht.

## **8. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB)**

In § 1a BauGB sind die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz aufgeführt, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind:

- das Bodenschutzgebot gem. § 1a Abs. 2 BauGB,
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 und
- Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten gem. § 1a Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 34 ff. BNatSchG.
- die Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5.

### **a) Bodenschutzgebot**

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Diese Vorschrift wird beachtet.

### **b) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz**

Die geplante zusätzliche bauliche Nutzung im Änderungsbereich führt zu einem Eingriff im Sinne des BNatSchG. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 372 „Gewerbegebiet Wölkenberg“ ermittelt. Beeinträchtigung entstehen beim Schutzgut „Boden“ und beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“. Eine Aufwertung kann am Nordrand des Änderungsbereichs durch Schaffung eines Gehölzstreifens erreicht werden. Darüber hinausgehende Beeinträchtigungen werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **c) Prüfung der Verträglichkeit mit EU-Schutzgebieten**

Von der Planung sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht betroffen.

### **d) Erfordernisse des Klimaschutzes**

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Bei der 42. Änderung haben die Belange des Klimaschutzes nur geringe Bedeutung. Es geht um die Erweiterung eines vorhandenen

Gewerbebetriebs. Sie verstärkt den Klimawandel nicht. Sie hat auch keine Auswirkungen auf die Anpassung an den Klimawandel.

## **VI. Abwägung: Private Belange**

Private Belange, die von der 42. Änderung betroffen werden können, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Durch die 42. Änderung wird die Nutzung von Freiflächen für eine bauliche Nutzung durch den Betrieb vorbereitet. Daraus ergibt sich eine Wertsteigerung, durch die die privaten Belange des Grundstückseigentümers gefördert werden. Außerdem wird dem vorhandenen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Das fördert die privaten Belange des Betriebs.

Die Planung beeinträchtigt aber auch private Belange: Insbesondere die Eigentümer der Wohngrundstücke am Nordrand des Änderungsbereichs haben ein Interesse daran, dass es bei der Grünlandnutzung bleibt. Denn diese Nutzung beeinträchtigt die Wohnnutzung kaum, und sie erhöht die Wohnqualität. Bei einer Ausweitung der gewerblichen Nutzung müssen die Anlieger mit Beeinträchtigungen rechnen, auch wenn diese zumutbar sind.

Eine weitere Beeinträchtigung privater Belange durch die 42. Änderung sieht die Stadt Neustadt a. Rbge. nicht.

## **VII. Abwägung: Zusammenfassende Gewichtung**

Bei der 42. Änderung des Flächennutzungsplans stehen die Belange der Wirtschaft und die Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund. Die Änderung soll Bestand und Entwicklung des in Eilvese ansässigen Bauunternehmens gewährleisten. Sie fördert auch die privaten Belange des Grundstückseigentümers.

Die Belange der Landwirtschaft werden durch die Inanspruchnahme von Acker und Grünland für eine bauliche Nutzung beeinträchtigt. Bei der geringen Größe und der geringen natürlichen Ertragsfähigkeit der Fläche ist die Beeinträchtigung gering. Mit den Belangen der Landwirtschaft eng verbunden ist der Planungsleitsatz, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden sollen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB - **Umwidmungssperrklausel**). Mit diesem Planungsleitsatz soll die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber möglicher Verdrängung durch wirtschaftlich meist stärkere Nutzungen geschützt werden (so Gaentzsch, Berliner Kommentar zum BauGB, § 1 Rdnr. 65). Im vorliegenden Fall ist das Gewicht der geförderten Belange der Wirtschaft größer als das Gewicht des Flächenverlustes.

Eine geordnete Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die davon berührten Belange werden beachtet.

Die Umweltbelange werden durch die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung notwendigerweise beeinträchtigt. Immissionen, die das Ausmaß schädlicher Umwelteinwirkungen erreichen, entstehen nicht. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes erwartet die Stadt Neustadt a. Rbge. beim Schutzgut „Boden“. Der notwendige Ausgleich ist außerhalb des Änderungsbereichs durch die Aufwertung von Flächen geplant.

Die betroffenen privaten Belange werden gefördert und nicht wesentlich beeinträchtigt.

Insgesamt fördert die 42. Änderung einen wichtigen öffentlichen Belang und private Belange, ohne dass andere öffentliche und private Belange wesentlich beeinträchtigt werden.

## Verfahrensvermerke

### Planunterlage

Kartengrundlage: Amtliche Karte 1 : 5.000 (AK5)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2018  LGLN  
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
(LGLN)

### Planverfasser

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt a. Rbge., „Gewerbegebiet Wölkenberg“ mit Begründung wurde ausgearbeitet von Architektin Susanne Vogel, Hannover.

Hannover, im Dezember 2018

### Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

### Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ dem Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und der Begründung dazu zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplans und die Begründung dazu haben von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Neustadt a. Rbge., den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister